

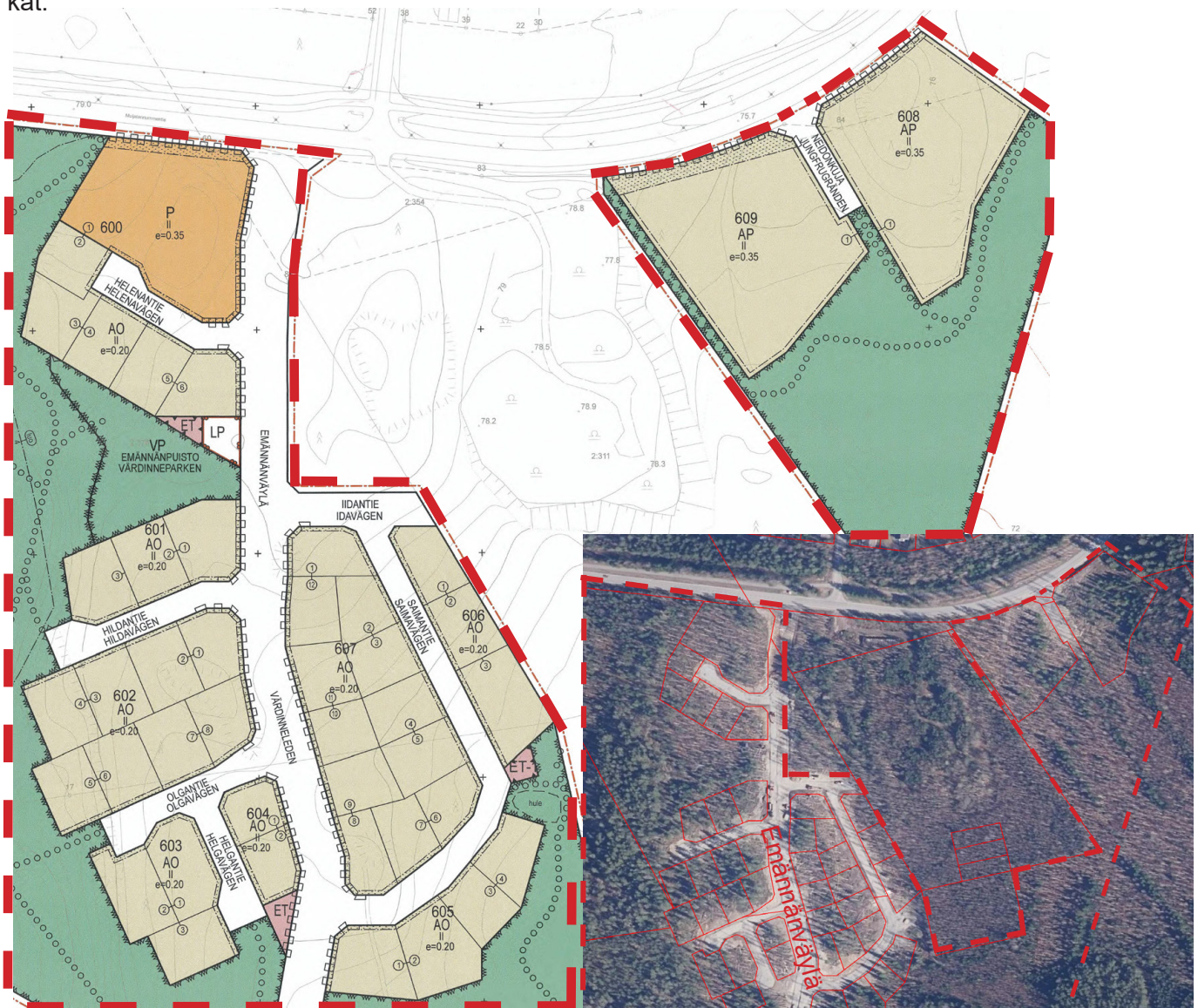
RAKENTAMISTAPAOHJEET

Hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 19.6.2024 § 7

Tontin haltijan tulee toimittaa nämä ohjeet pääsuunnittelijalle.

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Ohjeiden tarkoituksena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen, viihtyisä ja hallittu kokonaisuus, jonka arvo säilyy. Rakennustapaohje antaa kuvan minkälaisia ympäröivät rakennukset tulevat olemaan.

Omakotitalon rakentajaa ja pääsuunnittelijaa kehoitetaan ottamaan yhteyttä rakennusvalvontaan ennen rakennussuunnittelun aloittamista. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet, sekä mahdollisesti muut huomioon otettavat seikat.



Asemakaavakartan pienennös, ei ole mittakaavassa.
Kaavan aluerajaus

Ortoilmakuva vuodelta 2024 Maanmittauslaitos

Alueen kuvaus

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat vuonna 2023 voimaantulleeseen asemakaavan (AK541/L68) Muijalan kaupunginosan kortteleita 600-609, sekä niihin liittyvien virkistys-, tie- ja erityisalueita. Muijalan kaava-alue sijaitsee noin 8,5 kilometriä kaupungin keskustasta koilliseen. Pohjoisessa aluetta rajaa Muijalannummentie. Idässä sitä rajaa metsä, etelä- ja länsipuoleiset virkistysalueet ovat kallioisempia.

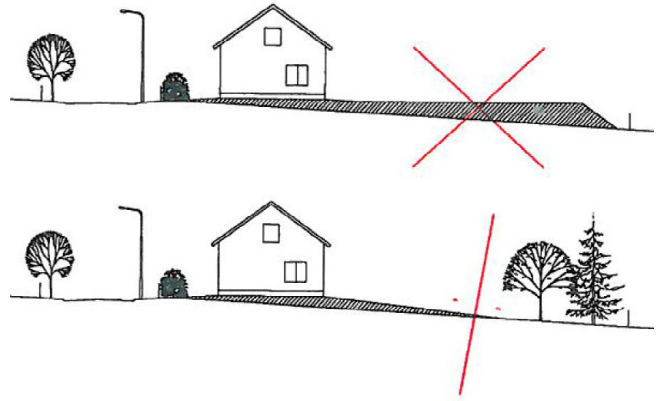
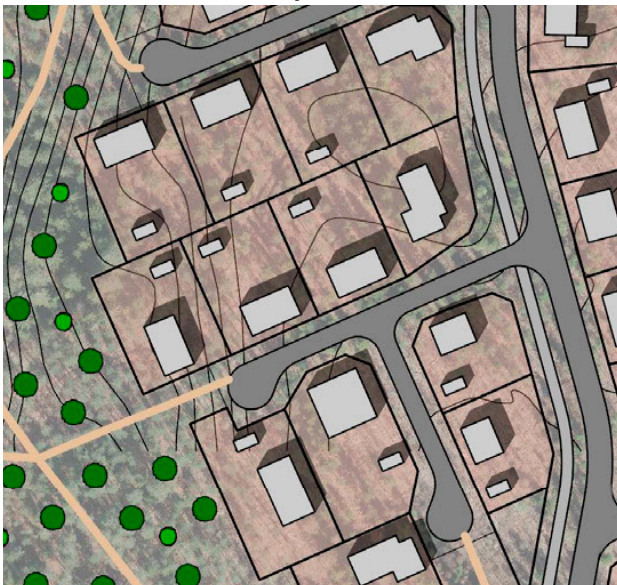
Kaava-alueen länsipuolella on rakentamatonta metsäistä rinnettä, joka jatkuu etelään. Alueen länsipuolella on useita arvokkaita luontokohteita.

Rakennusten sijoittaminen tonteille

Päärakennus voidaan sijoittaa tontille rakennusalan ja Lohjan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Muijalannummentien varrella parvekkeiden ja ulko-oleskelun sijoittelussa täytyy huomioida meluselvityksen rajoitukset. Rakennusten sijoittaminen Muijalannummentien varteen parantaa ulko-oleskelualueiden suojaisuutta.

Rakennukset voivat olla lähimmillään 2:n metrin etäisyydellä katualueesta. Rakennusten sijoittelussa on otettava huomioon naapurin rakentaminen. Rakennus ei saa sijaita 4 metriä lähempänä naapurin rajasta. Asuinhuoneiston pääikkunan edessä oltava rakentamatonta tilaa 8 metriä. Alle 1,5 metriä lattiaa alempana olevien autopaikkojen tulee olla vähintään 8 metrin etäisyydellä asuin-

Havainnekuva: Iiris Koivula ja Marilla Tontti



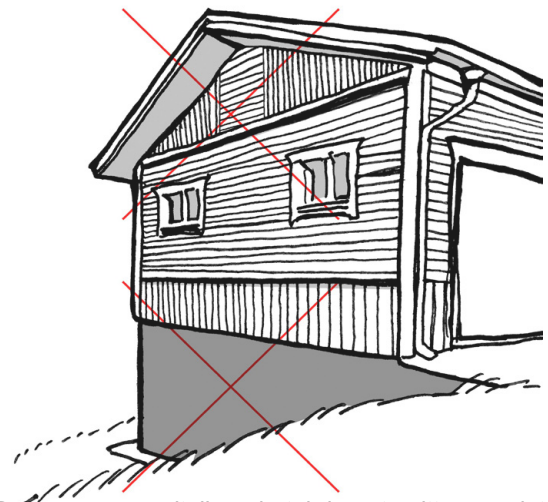
Suhde maastoon. Pihamaat tulee tasata mahdollisimman vähin täyttöin oleviin maanpintoihin. Kuva: Juha Anttila

huoneen pääikkunoista.

Rakennus sijoitetaan tontin maastoon sopeuttaen ja tonttikadun korkeusasema huomioiden. Maanpinnan tasoerojen alkuperäiset ja muutettavat korkeusasemat on esitettävä sekä asema- että julkisivupiirrustuksissa.

Laajoja täyttöjä ei sallita. Piha täytyy suunnitella siten, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja hulevesienvalumista rajan yli naapurin puolelle.

Rakennus tulee sovittaa tontin korkeuseroihin ilman yli 0,5 m korkeita pengerryksiä (yli 0,5 m pengerryksistä neuvoteltava rakennustarkastajan kanssa). Näkyvän sokkelin korkeuden ei tule ylittää yhtä metriä.



Rakennus suunnitellaan ja tehdään tarvittaessa rinteiden mukaisesti korkeussuunnassa porrastuvaksi, jotta vältetään kuvan kaltaisilta ylikorkeilta sokkeleilta. Laudoituksen tulee olla mahdollisimman yhtenäinen. Kuva: Essi Vento



Havainnekuva: Iiris Koivula ja Marilla Tontti

AP-korttelialueet

AP-korttelialueelle voidaan rakentaa moniasuntoisia

rivitaloja, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Asuntojen määrää rajoittavat esim. pysäköintijärjestelyt ja kerrosten määrä. Rakennukset on jäseneltävä enintään 20m pitkiin jaksoihin.

Rakennusten arkkitehtuuri

Rakennusten muotokielen tulee olla rauhallista ja selkeää. Koristeita tulee välttää.

Julkisivumateriaalit ja värit

Kortteleissa 600 ja 607-609 rakennusten julkisivumateriaali on, joko peittomaalattu puu, rappaus tai vaalea tiili. Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleita.

Kortteleissa 601-606 rakennusten julkisivumateriaali on peittomaalattu puu. Alueella sallitaan hirsi-talot ilman ulkonevia nurkkasalvoksia.

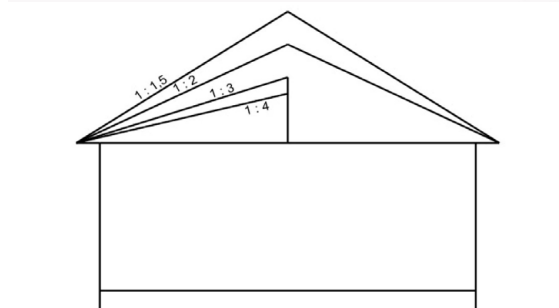
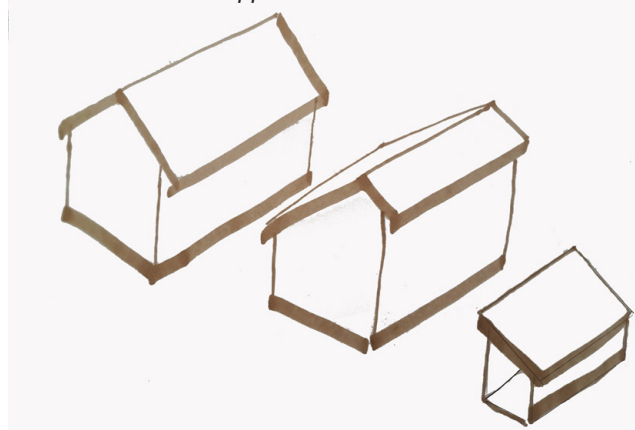
Ikkunanpuitteiden sekä mahdollisten vuori- ja nurkkalautojen tulee sopia rakennuksen muuhun väriyteen. Värisävyt hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Vesikatot

Kortteleissa 601-605 ja 607-609 voidaan valita harjakatto, epäsymmetrinen harjakatto tai pulpettikatto. Mansardikattoa voidaan soveltaa korttelin 605 alueille. Tasakattoja ei sallita alueella.

Harjakattoisten rakennusten kattokaltevuus tulee olla 1:1,5–1:2,5 välillä. Pulpettikatot ja epäsymmetriset harjakatot voivat olla tätä loivempia, kuitenkin vähintään 1:6. Ympäristöön sopii kadun suuntainen harja.

Symmetrinen tai epäsymmetrinen harjakatto sekä pulpettikatto. Kuva: Klaus Seppänen



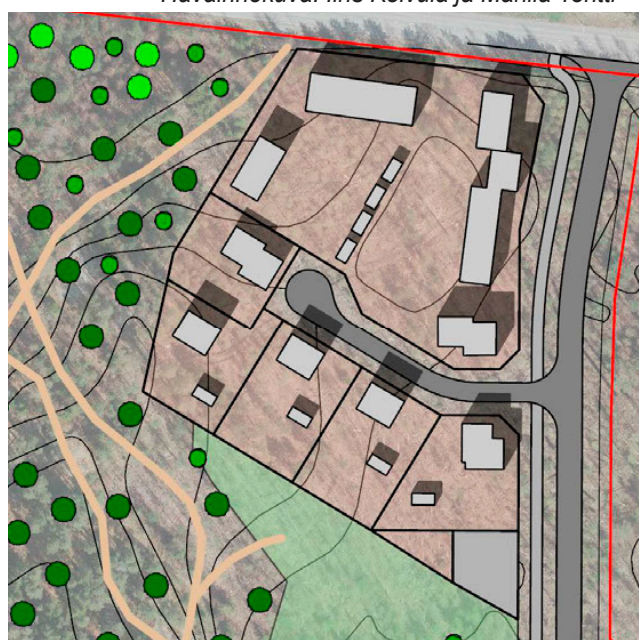
Kattokaltevuuksia. Kuva: Kaisa Leppikangas

Rakennusten tulee olla räystäällisiä. Suositeltavina kattomateriaaleina pidetään huopa, tiili- ja peltikattoja. Viherkatot soveltuvat erityisesti loiviin katoksiin ja kylmiin rakennuksiin. Soveltuvia värejä ovat musta, harmaa, ruskea ja tiilenpunainen.

Talousrakennukset ja autotallit

Talousrakennuksen korkeus tulee pitää kohtuullisena. Autotallin tulee olla selvästi päärakennusta matalampi. Auto on oltava mahdollista kääntää tontilla. Autotallin tai -katoksen ajoradasta on oltava vähintään 5 metriä ajoradasta. Sijoitettaessa

Havainnekuva: Iiris Koivula ja Marilla Tontti



talousrakennus alle 8:n metrin päähän rakennuksesta tulee huomioida palotekninen osastointi.

Talousrakennuksen tai autotallin väritys voi poiketa asuinrakennuksen väreistä. Värisävy hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Tontin ja pihan rakentaminen

Perusperiaate on tontin ja pihan rakentamisessa, tontin liittäminen alkuperäisillä korkeuksilla muuhun ympäristöön. Tontin korkeusasemia suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että piha kallistuu rakennuksesta pois päin. Kolmen metrin matkalla vähintään 1:20.

Pihalla tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Sora tai kivituhka ovat luontevia pinnoitteita. Asfalttia ja laatoituksia tulisi käyttää maltillisesti.

Jätesäiliöiden ja kompostorien tontille sijoittelusta ei saa aiheutua kohtuutonta häiriötä naapureille. Jäteastioilla tulee olla näkösuoja kadulle päin, eivätkä ne saa muodostaa näkymäestettä ajoneuvoliittymälle.

Aidat ja liittymät

Pensasaita on alueelle suositeltava raja-aita. Aidan ei tule antaa kasvaa liian korkeaksi. Suositeltava korkeus on alle 1,6 metriä. Virkistysalueen ja tonttien välisten raja-aitojen on oltava pensasaitoja tai vapaasti kasvavia pensaita. Jos kyseinen raja on käytännön syistä aidattava (kotieläimet ja lapset), rajausta tulee tehdä kevyesti, pensasaidan ja verkkoaidan yhdistelmänä. Rakenteellisten aitojenkaan korkeuden ei tule ylittää 1,2 metriä tonttien rajalla. Tonttien välisistä aidoista on sovittava myös naapurien kesken.

Omakotitontille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän. Liittymän on sijaittava vähintään 1,5 m tontin kulmasta. Kokoojakadun Emännänväylä varrella tonttiliittymässä on huomioitava näkyvyys.



Havainnekuva. Kuva: Iiris Koivula ja Marilla

Istutukset

Tontilla AP-kortteleissa tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään 1puu/tontin 100m². Suuriksi kasvavat puut tulee istuttaa riittävän kauaksi naapurin rajasta niin, että oksat ja juuristo eivät haittaa naapuria. Tontin kadunpuoleinen reuna on istutettava. Virkistysalueen reunalla käytetään monilajisia istutuksia.



Hulevedet

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa, imeyttää maaperään tai hyödyntää esimerkiksi puutarhan kasteluvetenä jo niiden syntypaikalla. Viivytystilavuuden oltava vähintään 1m³/100m² vettäläpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille tai kaduille.

Lämmitys

Öljy-, sekä muiden vaarallisten aineiden säiliöiden ja varastojen tulee noudattaa Lohjan 2024 ympäristönsuojelumääräyksen kohta § 12.

Maalämpöä koskee Lohjan 2024 ympäristönsuojelumääräyksen kohta 18 §:ään.

Kaupunkikehityslautakunta

19.06.2024

Vastaesitys

Risto Murto teki Kirsi Ferinin, Klaus Turhasen ja Karitta Laitisen kannattamana seuraavan vastaesityksen:

” Palautetaan valmisteluun.

Kaava palautetaan valmisteluun ja selvitetään tarkemmin teollisuuden laajentamis- ja toimintaedellytykset myös jatkossa sekä kaavan määräyksien suhde teollisuuden ympäristölupiin.”

Äänestys

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun kuluessa on tehty kannatettu vastaesitys, josta ei olla yksimielisiä, joten siitä on äänestettävä.

Puheenjohtajan esityksestä suoritettiin sähköinen äänestys seuraavasti ne, jotka kannattavat päätösesitystä, äänestävät JAA ne, jotka kannattavat Risto Murron vastaesitystä, äänestävät EI.

JAA: 4 ääntä (Husso Katja, Pihlström Ari, Kuitunen Päivi, Sarin Teuvo)
EI: 4 ääntä (Ferini Kirsi, Laitinen Karitta, Turhanen Klaus, Murto Risto)

Puheenjohtaja totesi, että äänestystuloksen mennessä tasan 4-4, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Näin ollen pohjaesitys on tullut toimitelimen päätökseksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.

Jäsenet Marika Nelimarkka, Erkki Sohl ja kaupunginhallituksen edustaja Birgit Aittakumpu poistuivat kokouksesta klo 17:48 tämän asian esittelyn aikana.

Varapuheenjohtaja Janne Moilanen poistui kokouksesta klo 17:50 tämän asian esittelyn aikana.

Kaavoitusarkkitehti Iris Jägel-Balcan ja nuorisovaltuuston edustaja Otso Jolkkonen poistuivat kokouksesta klo 18:14 tämän asian käsittelyn päätyttyä.

7

AK541 Muijalan rakentamistapaohjeet, korttelit 600-609

Päätösesitys

Kaupunkikehityslautakunta päättää hyväksyä AK541 Muijalan rakentamistapaohjeet, kortteleissa 600-609 noudatettavaksi.

Päätös

Kaupunkikehityslautakunta päätti esityksen mukaan.