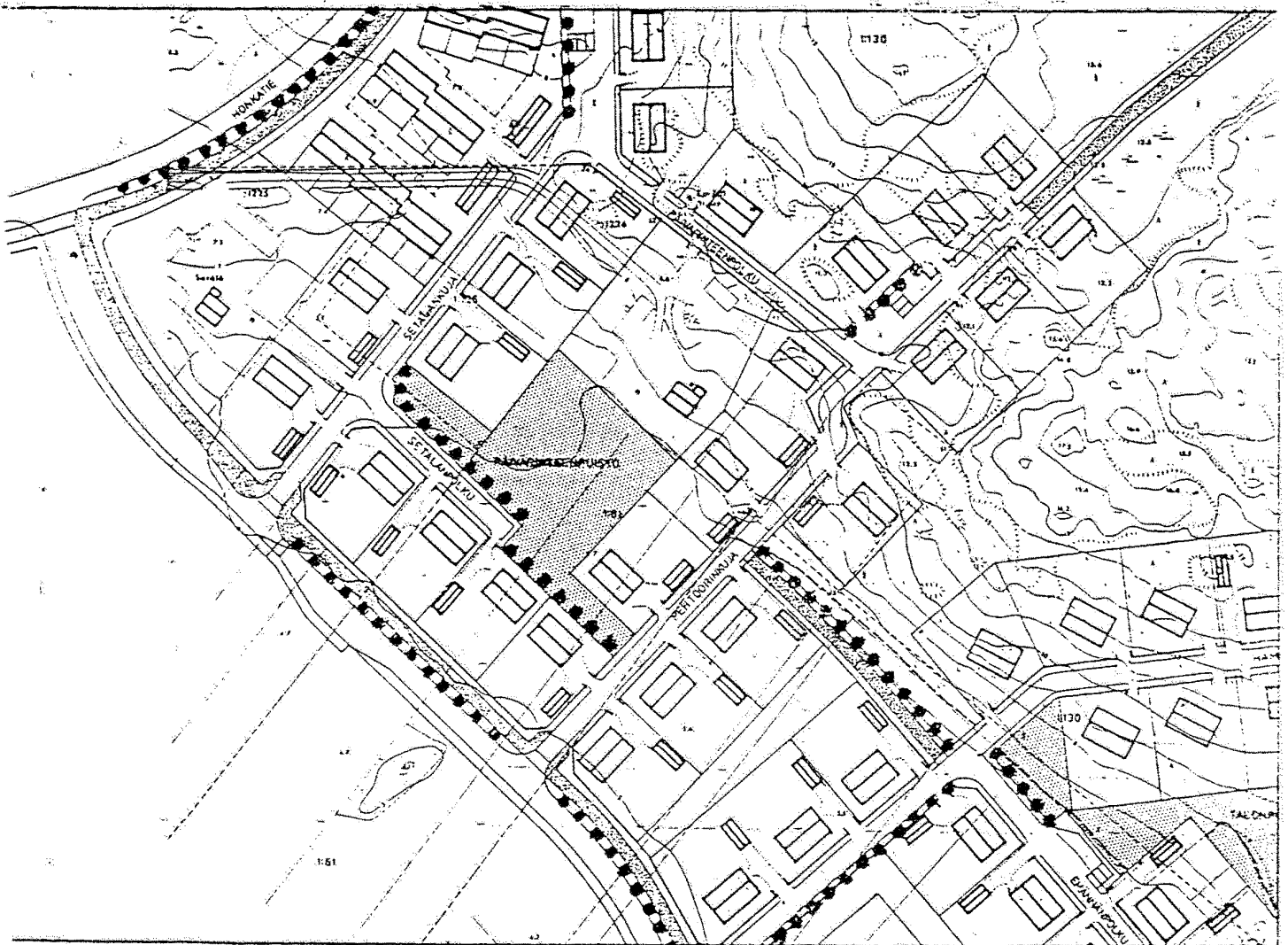


# UUSIKAUPUNKI

RAKENNETAAN SALMEN ALUEELLA

RAKENTAMISTAPA-OHJEET

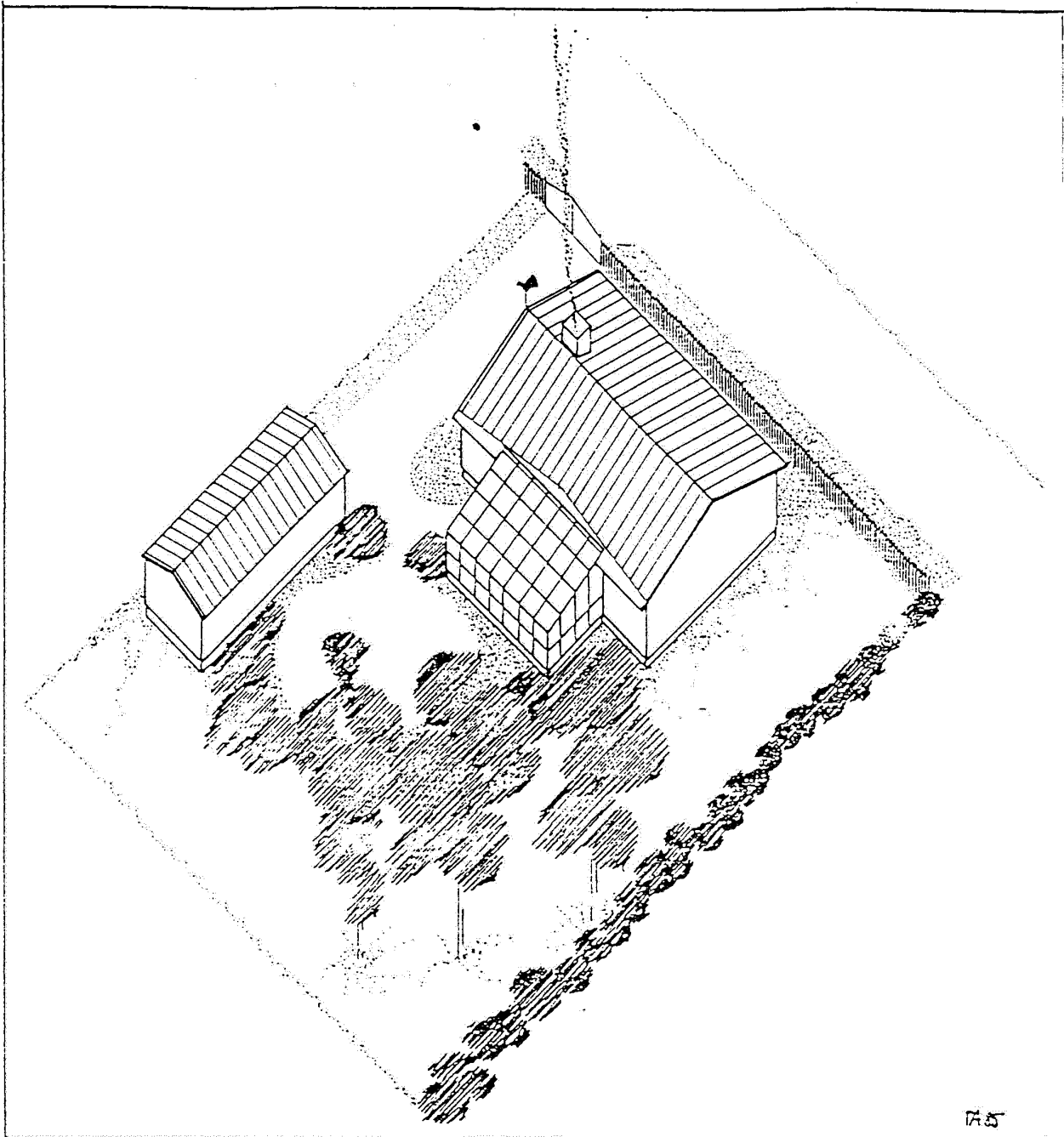
SALMI 26-32



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



**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
Välskärintie 2 C, 23500 UUSIKAUPUNKI

Rakennustarkastaja Heikki Ohralahti  
puh. 02-8451 5295

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén  
puh. 02-8451 5215

Kiinteistö- ja mittaustoimen  
asiakaspalvelu puh. 02-8451 5336

4.12.1986

RAKENTAMISTAPAOhJEET SALMI 26 - 32

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.

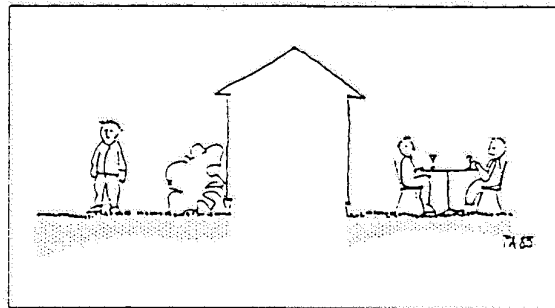
1.  
Rakennuksen sijoittaminen tontille

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  $1.000 \text{ m}^2$ . Kun tehokkuus on  $e = 0,2$ , tulee rakennusoikeudeksi yleensä n.  $200 \text{ m}^2$ . Tontille voi rakentaa esimerkiksi paritalon, jossa on kaksi noin  $100 \text{ m}^2$ :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  $30 \text{ k-m}^2$ .



## 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 26-32 on julkisivumateriaaleina tiili tai lauta oheisen kartan mukaisella tavalla.

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

0045R

\* MUUTOKSIA JULKISIVUIHIN KTS. LOPPUUN

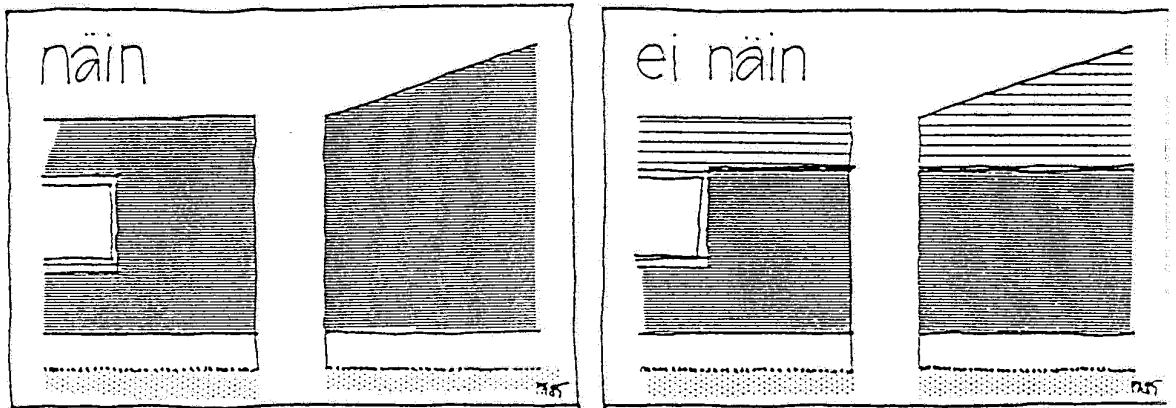
Julkisivun puuosat ovat yleensä vaaleita.

Julkisivujen puuosat peittomaalataan.

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

Listat kohentavat huomattavasti puujulkisivun ilmettä.

Piharakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on peitto-  
maalattu lauta.



4.  
Katto

Julkisivut muurataan räystäääseen asti. Kuvissa ei ole piirretty vesikattoa.

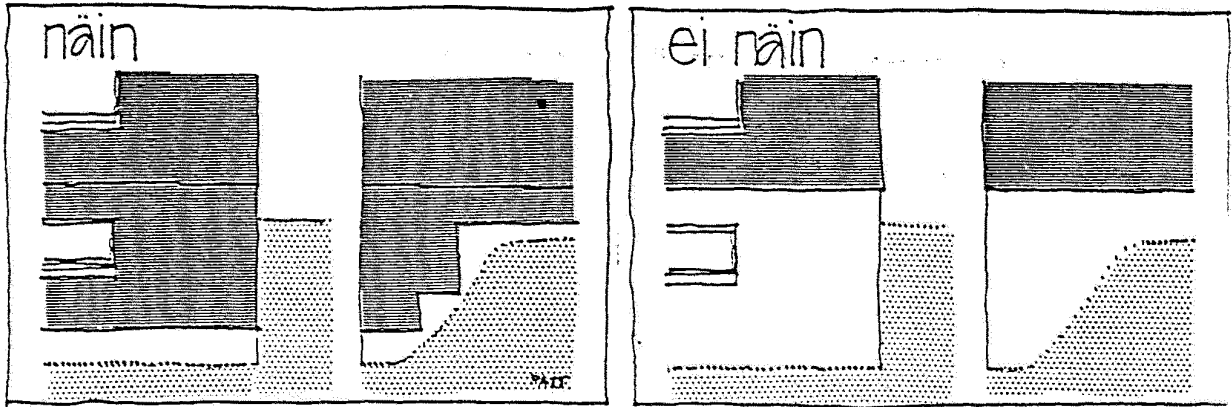
Katto on tavallinen harjakatto, kaltevuus 1:3. Kateaine on tumman ruskea tai tumman harmaa, ei mielellään täysin musta. Räystään puuosat peittomaalataan vaaleiksi. Räystäät tehdään avonaisiksi.

5.  
Sokkeli

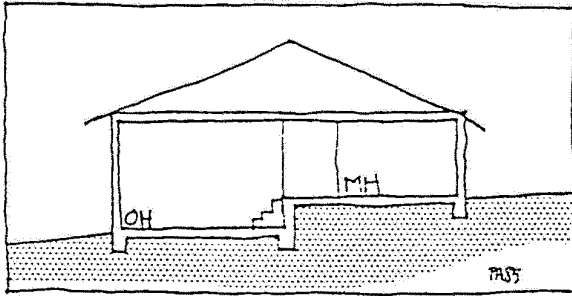
- \* MUUTOS; Korttelin 26 kattokaltevuus 3/4
- \* MUUTOS; Korttelin 27 kattokaltevuus 1/2
- \* MUUTOS; 32. korttelin tonttien 7,8 ja 9 kattokaltevuus 1/2 (HL)  
Tontit ovat yleensä tasaisia. Osa tonteista on kuitenkin melko jyrkässä rinteessä. Kun rakennusta ryhdytään suunnittelemaan, on perehdyttävä ensin maaston todelliseen muotoon. Talopaketin ostajan on hyvä muistaa, että valmistalot on yleensä suunniteltu 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 sokkeli 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 tapana.

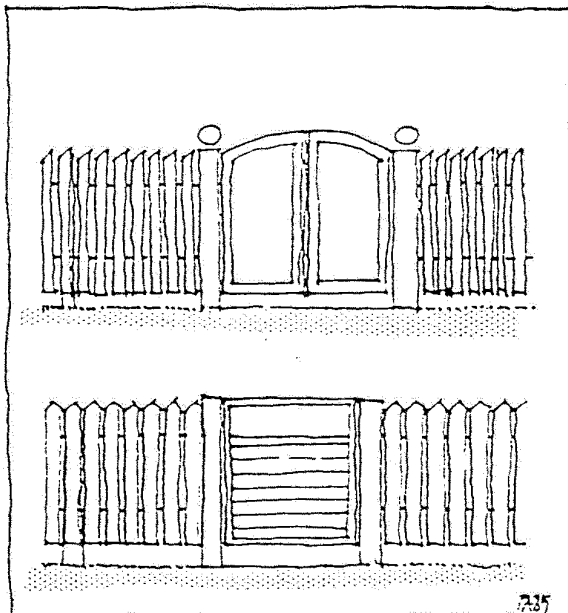


Kellarikerros verhoillaan varsinaisella julkisivumateriaalilla



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.



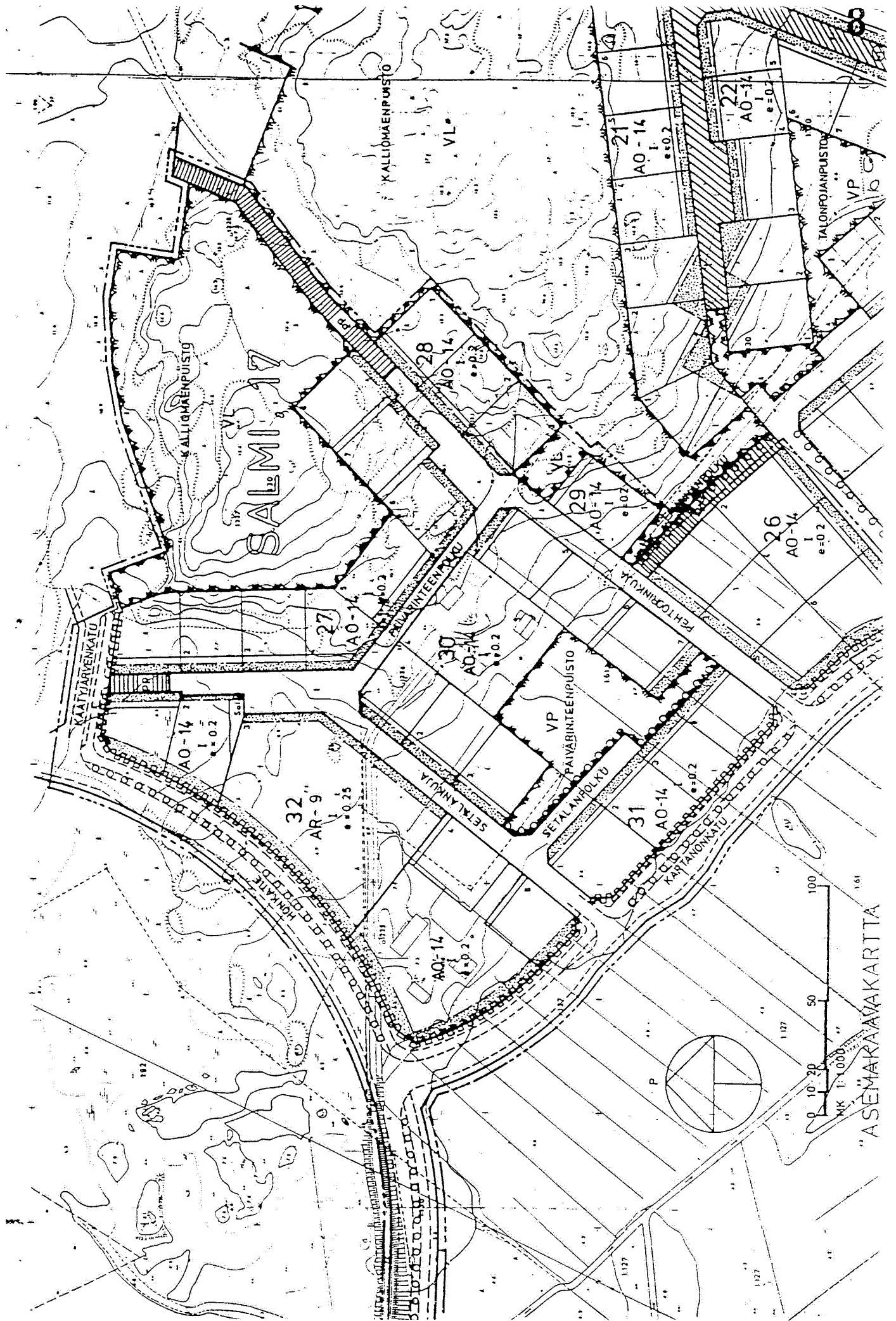
Kevyt säleaita sopii parhaiten. Pässä on kaksi esimerkkiä. Portin teossa voi asukas ilmentää omaa persoonallisuuttaan.

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.

Kaupunginarkkitehti Hannu Luotonen

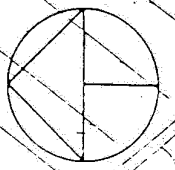
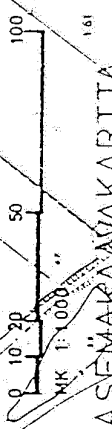


Toimistoarkkitehti Pasi Aromäki

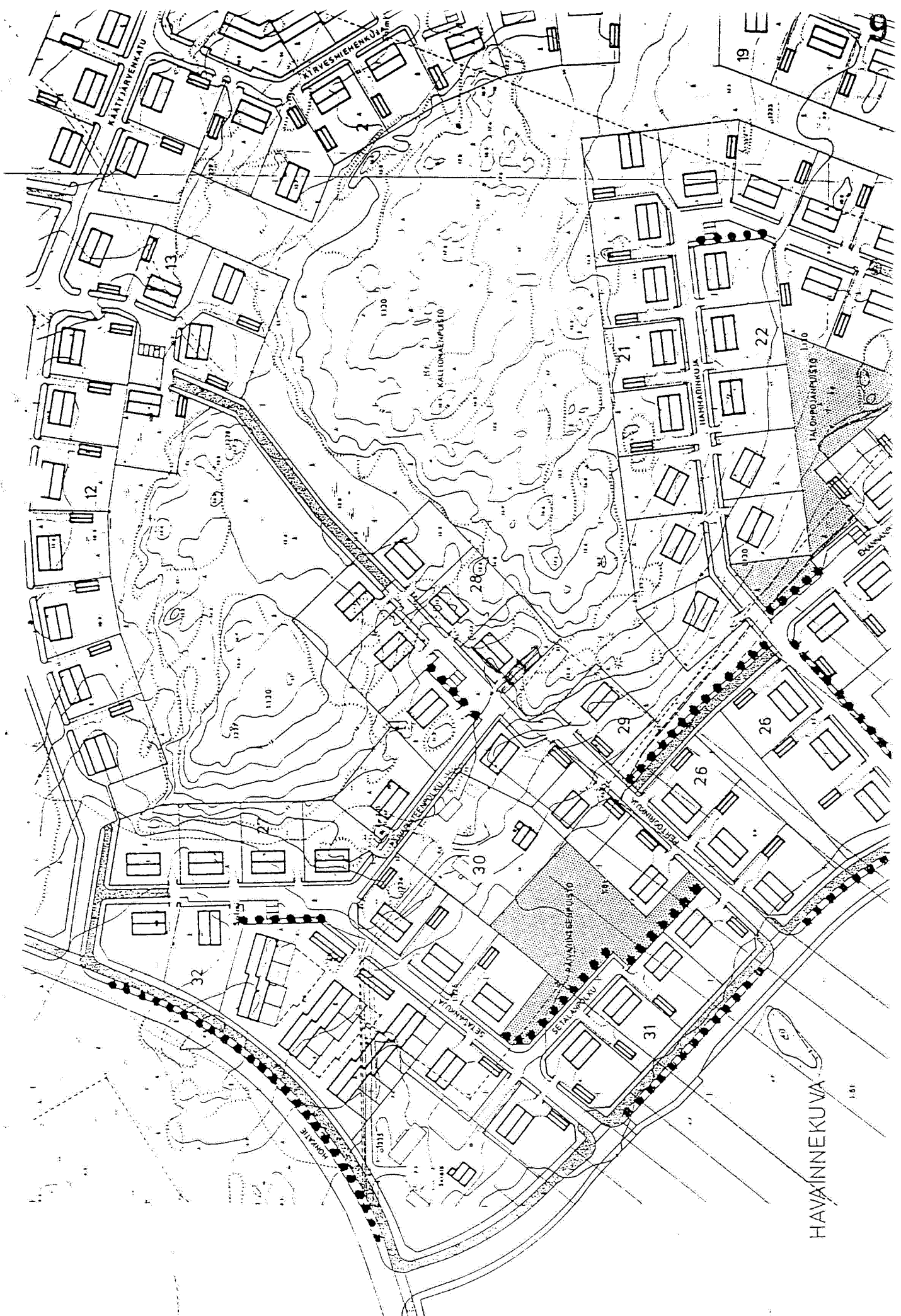


SALMI

"ASEMAKAAVAKARTTA"

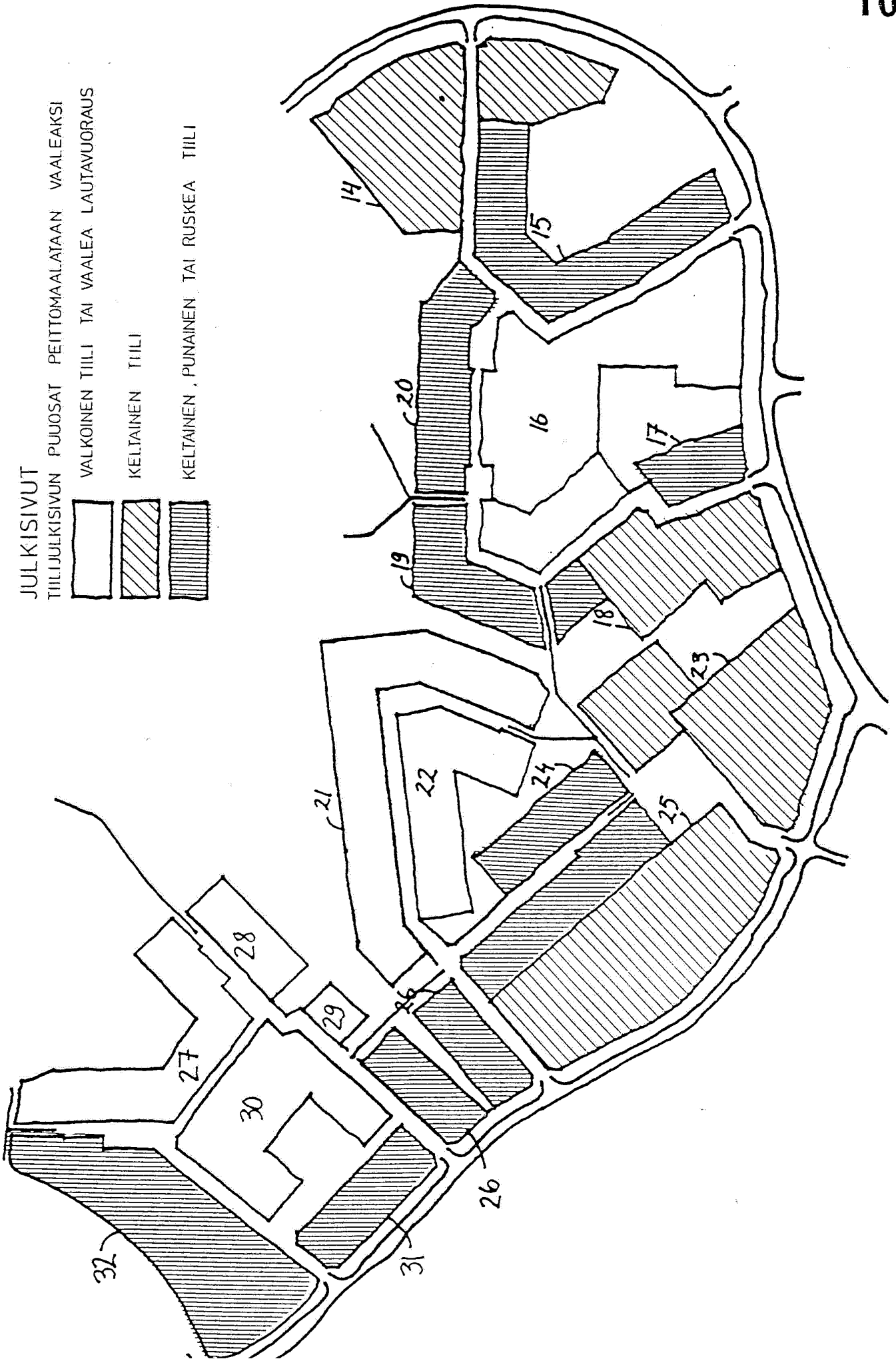


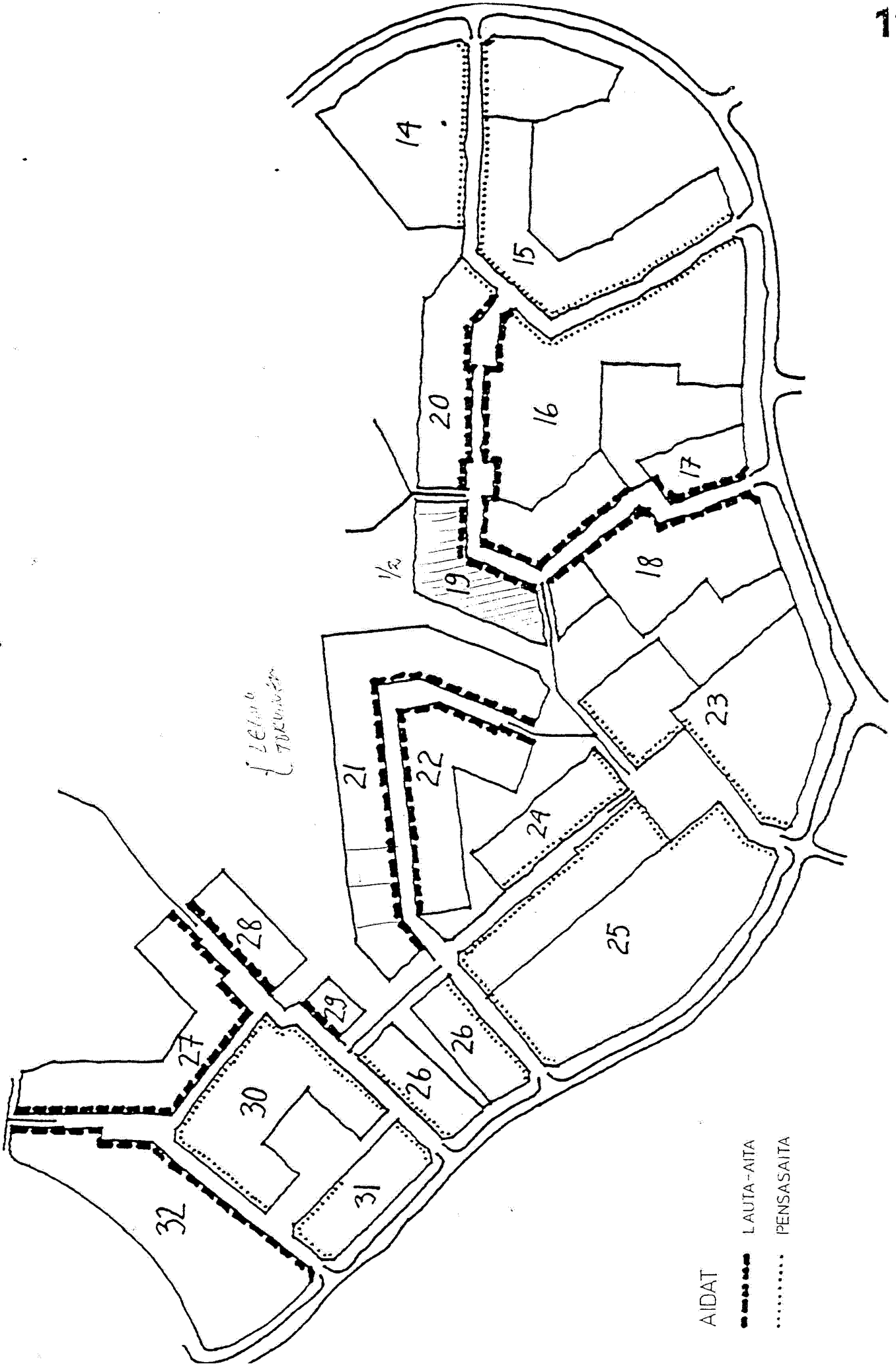




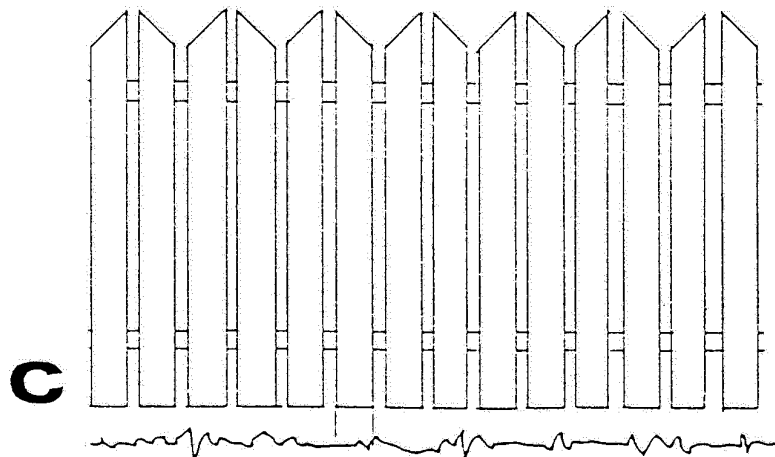
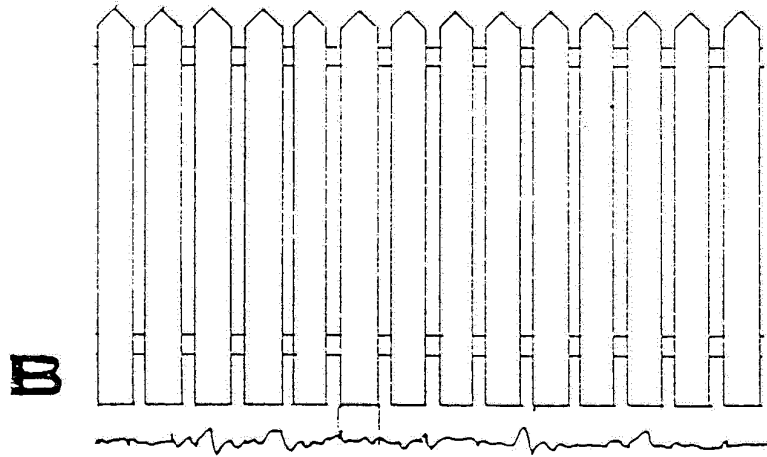
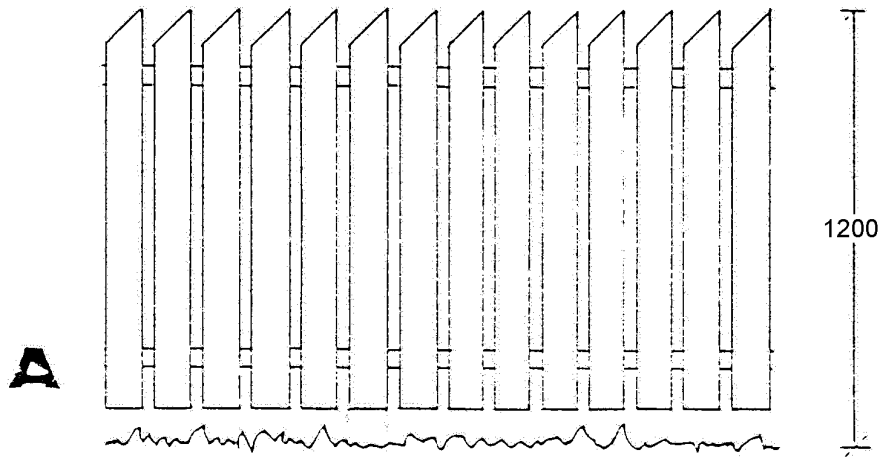
HAVAINNEKUVA  
1:50

- JULKISIVUT  
 TIILI JULKISIVUN PUUOSAT PEITTOALAATAAN VAALEAKSI  
 VALKOINEN TIILI TAI VAALEA LAUTAVUORAUUS  
 KELTAINEN TIILI  
 KELTAINEN, PUNAINEN TAI RUSKEA TIILI





MAALATAAN VALKOISEKSI



---

SALMI, 17. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 26  
RAKENTAMISTAPA-OHJEIDEN MUUTOS

Teklk 277 § Korttelin tontit (6 kpl) on varattu Rakennus-  
Taipalus Ky:lle suunnittelua varten.

Ensimmäisen tontin rakennustyöt on tarkoitus  
aloittaa keväällä.

Tekninen lautakunta on 10.4.1990 vuokrannut tontin  
rakentajalle.

Rakennusvalvonta esittää korttelin rakentamistapa-  
ohjeiden muuttamista aloitustontille esitettyjen  
suunnitelmien mukaiseksi.

Arkkitehtuuriosasto esittää, että Salmi, 17. kau-  
punginosan korttelin 26 rakentamistapaohjeita muu-  
tetaan seuraavasti:

kattomuoto: aumakatto, kaltevuus 1:2,5  
julkisivut: tiili keltainen ja  
puuosat vaaleat.

Ka: Tekninen lautakunta päättää muuttaa  
rakentamistapaohjeita arkkitehtuuriosas-  
ton esittämällä tavalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Täytäntöönpano

Rakennuslautakunta  
Arkkitehtuuriosasto  
Kiinteistö- ja mittausosasto

Ympäristölautakunta

248 §

12.11.1996

4052/63/93/96

**SALMEN ALUEEN RAKENTAMISTAPAOHJEET**

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 lautu-  
vuoraus, 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 rakentamisohteita 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

---

SALMI, 17. KAUPUNGINOSAN RAKENTAMISOHJEIDEN MUUTOS KORTTELISSA 27

Teklk 496 § Tekniselle lautakunnalle on esitetty anomus tonttien 7, 8 ja 5 osalta, jotka kyseisessä korttelissa ovat ainoat varatut tontit, että rakentamishojeiden kattokaltevuutta muutettaisiin kattokaltevuudeksi 1:2. Ohjeiden mukainen katto- kaltevuus on 1:3.

Koska korttelissa kaikki muut tontit ovat varaa- matta, voidaan hakemukseen suostua.

Arkkitehtuuriosasto esittää, että Salmi, 17. kaupunginosan kortteli 27 rakentamishojeita muutetaan siten, että korttelin kattokaltevuus on 1:2.

Ka: Tekninen lautakunta päättää muuttaa Salmi, 17. kaupunginosan korttelin 27 rakentamishojeiden kattokaltevuuden 1:2.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

---

*Päätetty J. Järven*

---

SALMI, 17. KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 30 TONTTIEN 1-3  
RAKENTAMISTAPA-OHJEIDEN MUUTOS

Teklk 445 § Teknisen viraston arkkitehtuuriosasto on valmis-  
tellut muutoksen Salmi, 17. kaupunginosan kortte-  
lin 30 tonttien 1-3 rakentamistapaohjeisiin.

Muutoksessa tonttien kattokaltevuus 1:3 on  
muutettu 1:2.

Ka: Tekninen lautakunta hyväksyy rakentamis-  
tapaohjeiden muutoksen noudatettavaksi  
tontin vuokraamisen yhteydessä.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

---

*Ritva Impponen*



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

Ympäristölautakunta

§ 213

10.11.1998

---

SALMI, 17. KAUPUNGINOSAN RAKENTAMISTAPAOHJEIDEN MUUTOS / KORTTELI  
32, TONTIT 7 JA 81159/31/311/98  
YMPLA § 213

Tontin Salmi, 17/32/7 varaaja on pyytänyt rakentamistapaohjeita muutettavaksi siten, että kattokaltevuus 1:3 muutetaan 1:2.

Korttelissa on 2 vapaata tonttia sekä 1950-luvulla rakennettu I ½ kerroksinen omakotitalo, jonka kattokaltevuus on noin 1:2.

(valm. ja esitt. ka HL)

Ehdotus: Ympäristölautakunta päättää muuttaa Salmi, 17. kaupunginosan 32. korttelin tonttien 7 ja 8 rakentamistapaohjeita siten, että kattokaltevuus on 1:2.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Täytäntöönpano: Rakennusvalvonta  
Kaupunkisuunnittelu  
Kiinteistö- ja mittaustoimi