

Akaan kaupunki
Myllytie 3
PL 34, 37801 Toijala

Kaavoitus ja maankäyttö

8.11.2012
Leena Keränen
vs. kaavasuunnittelija

KORJAUS- JA RAKENTAMISTAPAOHJEET

Torkon talo, Hakanperäntie

Entinen teollisuusrakennusten kortteli – käyttötarkoituksen osittainen muutos ja täydennysrakentaminen

Torkon talon asemakaavan muutosalue sijaitsee n. 2 km:n päässä Toijalan taajaman keskustasta. Kaavamuutos on laadittu teollisuusrakennusten korttelialueella sijaitsevan vanhan asuintalon peruskorjauksen ja korttelin asuinrakentamisen lisäämisen mahdollistamiseksi muuttamalla alueen käyttötarkoitusta osittain. Asemakaavan muutoksella on teollisuusrakennusten kortteli (TY) sekä puistoaluetta (VP) muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1). Samassa yhteydessä on muodostettu kaksi uutta pientalotonttia ja omat tontit olemassa oleville asuinrakennukselle pihapiireineen ja teollisuusrakennuksille.

Rakentamistapaohjeet on laadittu täydentämään asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohjeet auttavat rakentajaa, suunnittelijaa ja rakennusvalvontaa pääsemään hyvään lopputulokseen sekä koko alueen yleisilmeen että yksittäisten rakennusten osalta. Ohjeet koskevat mm. rakennusten sijaintia tontilla, rakentamistapaa, materiaaleja, värejä sekä kasvillisuutta ja tonteille tulevia rakennelmia.

Rakentamistapaohjeet eivät yksin takaa hyvää lopputulosta. Ammattitaitoiset ja pätevät suunnittelijat osaavat tulkita ohjeita siten, että uudisrakennuksista ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta Torkon talon pihapiiristä muodostuu viihtyisää asuinympäristöä, eikä tehdasalueen kehittämisen vaatima muutos- ja lisärakentaminen vaikeudu korttelin käyttötarkoituksen osittain muuttuessa.

Asemakaavamääräyksiä

Kortteli 2032 (tontit 5-8)

- AO Erillispientalojen korttelialue
- AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- TY-1 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.
- Täydennysrakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon uusien rakennusmassojen sijoittelussa niiden hyödyntäminen lähialueiden melulta suojaamisessa.
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- 140 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I 2/3 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- e=0,50 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- t-1 Rakennusala, jolle saa rakentaa autotallin tai –katoksen, talousrakennuksen tai aidan. Niiden tulee yhdessä muodostaa yhtenäinen pihaa suojaava melueste. Nämä on rakennettava viimeistään tontille rakennettavan asuinrakennuksen kanssa.
- sr-1 Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tehtävillä korjaus- ja muutostöillä ei saa vaarantaa rakennus- ja paikallishistoriallisia arvoja. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää perinteisiä materiaaleja, työtapoja ja teknisiä ratkaisuja.
- Istutettava alueen osa
- Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke ennen pysäköintialueen käyttöönottoa.
- Suojeltava puu, merkinnällä osoitetaan pylväskataja.
- Pysäköimispaikka
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

AO- ja AL-korttelialueille laaditaan rakentamistapaohjeet, joita on noudatettava.

Asemakaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

YHTEISET OHJEET

Maaston ja luonnon olosuhteiden huomioon ottaminen

- Perustamistavan tulee perustua riittävän laajaan (pohjatutkimus) selvitykseen.
- Salaoja-, perus- ja kattovedet on johdettava kunnalliseen hulevesiviemäriin. Muut hulevedet on suositeltavaa pyrkiä imeyttämään tontilla.
- Pientalojen piholla suositellaan käytettäväksi vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Rakennusten massoittelu ja julkisivut

AO- ja AL- korttelialueilla täydennysrakentamisen lähtökohtana on sopeutuminen mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen osalta olemassa oleviin Torkon tilan asuin- ja talousrakennuksiin ja pihapiiriin siten, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Pihoja ja aitaamista koskevat ohjeet

- Torkon pihapiiriin kuusiaidat on säilytettävä ja pidettävä kunnossa. Olemassa olevaa puutarhan kasvillisuutta on muutenkin pyrittävä mahdollisimman paljon säilyttämään ja hoitamaan täydennysistutuksin alkuperäisen tyylin mukaisesti.
- Tontilla 6 sijaitseva pylväskataja on kaavamerkinnällä osoitettu suojeltavaksi puuksi, joka on huomioitava pihan suunnittelussa ja suojattava asianmukaisesti rakentamisaikana.
- Tonttien istutettavaksi määrätyille alueille tulee istuttaa puita ja pensaita rakennusten rakentamisen yhteydessä.
- Jos tontit halutaan aidata, siitä tulee sopia naapurien kanssa siten, että koko alueella käytetään yhtenäistä aitaamistapaa.
- Rakenteellista aitaamista suositeltavampaa on istutusten käyttö tai kasvavan ja rakennetun aidan yhdistelmä.
- Rakennetun aidan ulkonäkö sekä väritys tulee sopeuttaa rakennusten arkkitehtuuriin.
- Aidan korkeus saa olla korkeintaan 1,2 metriä paitsi teollisuusrakennusten korttelialueen puolella, jossa korkeus voi olla 2 metriä, koska aidan tulee yhdessä autosuojan ja talousrakennuksen kanssa muodostaa yhtenäinen melueste.

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.

Postilaatikat

- Postilaatikoiden tulee olla yhdenmukaiset väritykseltään ja muodoltaan etenkin, jos ne sijoitetaan kadun varteen keskitettyyn ryhmään.

TONTTIKOHTAISET OHJEET

Kortteli 2032, tontti 5

1. Yleistä

- Korjausrakentamisessa on otettava huomioon vanhan päärakennuksen säilyttämismerkintä sr-1 ja annetut kaavamääräykset.

- Umpikuistien lisääminen tai vähäinen laajentaminen pihan puolella on mahdollista rakennusalarajauksen sisällä.
- Mikäli tontille sijoittuu osittain liike- tai toimistotiloja, niiden tarvitsemat pysäköintipaikat ja huoltoajo on toteutettava siten, että tontin käyttö myös asumiseen ei häiriinny.
- Täydennysrakentamista on mahdollista sijoittaa osoitetuille rakennusaloille.
- Uudisrakentaminen on toteutettava siten, että Torkon vanhan päärakennuksen ja pihapiirin merkittävä asema kaupunkikuvassa säilyy. Uudet rakennukset on suunniteltava siten, että uusi asuin-, liike- tai toimistorakennus erottuu talousrakennuksista, mutta jää alisteiseksi vanhalle päärakennukselle.
- Hakanperäntielle päin ei sallita umpipäätyä.
- Uudisrakennuksissa mahdollisten kuistien on oltava umpikuisteja, mutta koko julkisivun pituista lasikuistia ei sallita.
- Autosuojaksi suositellaan umpiseinäistä rakennusta, ei pelkästään katosta.
- Lisärakennukselle on muodostettava oma, erillinen piha ottaen huomioon olemassa oleva kasvillisuus ja vanhan pihapiirin kokonaisuus.

2. Julkisivut

- Vanhan päärakennuksen korjaaminen on toteutettava perinteisin materiaalein, työtavoin ja teknisin ratkaisuin.
- Lämpöeristämistä ulkopuolelta ei sallita.
- Ikkunat on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan palauttamaan alkuperäisen tyylin mukaisiksi. Alumiinia tai muovia ikkunoiden ulkoverhouksena ei sallita.
- Ullakolle laajennettaessa ei sallita lapeikkunoita, eikä parvekkeiden rakentamista.
- Päärakennuksen värin on oltava vaaleahko, vanhasta talousrakennuksesta ja uudisrakennuksista poikkeava.
- Täydennysrakentamisessa materiaali on peittomaalattu lautaverhous, väri vaalea.
- Uudisrakennuksiin suositellaan puuikkunoita ja selkeää pystyjaottelua.

3. Vesikatto

- Vanhat tiilikatot on pyrittävä säilyttämään, mikäli muutetaan: konesaumattu pelti, tiilenpunainen
- Lisärakentamisessa harjakatto, kattokaltevuus 1:2 - 1:3,5
- Katemateriaalina lisärakennuksissa saa olla tiili, konesaumattu pelti, tai kolmiorimahuopa, väri punainen tai ruskea.

Kortteli 2032, tontit 6 - 7

1. Yleistä

- Uudet rakennukset on suunniteltava tontilla 5 säilytettävän Torkon talon ja sen pihapiirin kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen.
- Asuin- ja talousrakennukset sijoitetaan osoitetuille rakennusaloille siten, että pihaan muodostuu suojaisia oleskelualueita.
- Asuinrakennusten tulee olla katunäkymässä hallitsevassa asemassa.
- Piharakennusten alisteisen aseman saavuttamiseksi niiden katto suositellaan tehtäväksi loivemmaksi ja lattiataso matalammalle päärakennukseen verrattuna.

2. Julkisivut

- Materiaali lautaverhous, yhtenäinen pinta sokkelin yläreunasta räystäään alapintaan, ei jakolistoja, eikä erisuuntaisia laudoituskenttiä.
- Käytettävä peittomaalauksena, vaaleita, tonteittain vaihtelevia värisävyjä
- Julkisivun pääväristä poikkeavia nurkka-, peite- tai ikkunanpielilautoja ei suositella
- Hakanperäntien puolella ei asuinrakennuksiin sallita umpipäätyjä

- Ikkunat selkeästi jaotellut, ei ruutuikkunoita
- Avoräystäät, räystäslaudat kapeat
- Räystäskourut ja syöksytorvet julkisivujen värisävyyn sointuvat
- Autosuojien ja/tai talusrakennusten julkisivumateriaali ja – käsittely sama kuin päärakennuksen, värisävy siitä selkeästi poikkeava

3. Vesikatto

- Harjakatto, auma- tai mansardikattoa ei sallita, autosuojissa ja/tai talusrakennuksissa saa olla pulpettikatto
- Kattokaltevuus 1:2 – 1:3,5
- Katemateriaalina saa olla konesaumattu pelti tai tiili, väri punainen tai ruskea

Havainnepiirros, näkymä etelästä

