

## Liite 7 Rakennustapaohje

### AK 554 Suomenkylä, Sammalsuontie

Tähän ohjeeseen on kerätty yleisiä ohjeita rakentajalle. Alueelle rakentamisessa on otettava huomioon, että alue on merkittävä pohjaveden muodostumisen kannalta ja sen vieressä sijaitsee tärkeä pohjavedenottamo.

Kuva 1 Havainnekuva, rakentamisen sijoitus



## Alueen asemakaava

Alueen voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1985.

### AP II Asuinpientalojen kortteli

Alueelle saa rakentaa yhden tai kahden asunnon erillispientaloja.

Tonttitehokkuus on  $e = 0,15$ . Se antaa tonteille alla olevan taulukon mukaiset kokonaisrakennusoikeudet. Rakennusoikeus on tontin kokonaisrakennusoikeus ja se sisältää myös mahdolliset talousrakennukset.

Tontti	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus
no 2. Mosabackantie 6	noin 1129	169 k-m <sup>2</sup>
no 3. Sammalsuontie 1	noin 954	143 k-m <sup>2</sup>
no 4. Sammalsuontie 3	noin 714	107 k-m <sup>2</sup>
no 5. Sammalsuontie 5	noin 1039	156 k-m <sup>2</sup>

## Rakennusten sijoittelu ja sovittaminen rakennuspaikalle

Asemakaavamuutoksessa on osoitettu joka tontille **sitova rakennusala, jonka sisään kaikki rakennukset ja katokset on sijoitettava.**

Autokatoksen paloturvallisuudesta on huolehdittava, jos katoksen sijoittaa kahdeksaa metriä lähemmäs rakennusta. Sähköautojen paloturvallisuus on tuonut uusia haasteita rakentamiseen.

Puin ja pensain istutettaville tontinosille on istutettava monilajista ja monikerroksista kasvillisuutta.



## Rakennukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan, MRL 117 § ja 135 §. Sammalsuontien varren asuinrakennukset edustavat eri aikakausia. Kadun varrella on muutama rakennus 1900-luvun alkupuolelta, muutama 1950-luvun puolivälin jälleerakennuskaudelta sekä muutama 2000-luvun alusta. Asuinrakennukset ovat pääasiassa puolitoistakerroksia ja sävyltään vaalean keltaisia. Mosabackantien varrella on pääasiassa 1980-90-lukujen yksikerroksisia rakennuksia, jotka ovat väriltään vaaleita ja sinisen, harmaan tai vihreän sävyisiä. Uusien tonttien rakennukset tulee sovittaa kokonaisuuteen ja niiden tulee ilmentää omaa aikakauttaan. Parhaiten alueelle sopivat harjakattoiset, lautavuoratut, väriltään vaaleat asuin- ja talousrakennukset.

Rakennusten korkein sallittu kerrosluku on II.

Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu.

**Alueella edellytetään radonturvallista rakentamista.** Terveysviranomaiselta ei tarvitse erikseen pyytää lausuntoa rakennusluvasta, sillä asian tarkastaa rakennusvalvontaviranomainen.



*Kuvat: Sammalsuontien ja Mosabackantien varren rakennukset edustavat eri aikakausien rakennustapaa, mutta ovat väriltään vaaleita.*



## Tontin aitaaminen ja liittyminen katuun

Vanhat tontit on aidattu asuntokatujen suuntaan pensasaidoin tai istutusryhmin. Lautaitoja ei alueella ole juuri lainkaan. Uudet tontit tulee aidata katua vasten pensasaidalla tai vaihtelevilla istutuksilla, joissa on puu- ja pensasryhmiä pensasaidanteen osana. Tonttien välisille rajoille soveltuvat parhaiten pensasaidat ja monilajiset puiden ja pensaiden istutukset. Niiden lisäksi voidaan rakentaa enintään 1,2 metriä korkeat hillityn väriset, sirot, ei umpinaiset säleaidat. Rajalle rakennettavista säleaidoista tulee sopia naapureiden kesken. Havupuuaitaa ei saa kasvattaa yli 2 m korkeaksi, jotta se ei varjosta naapuritontteja haitallisesti.

## Pohjaveden suojeleminen ja pihojen pinnat

Alue on tärkeää pohjavesialuetta. Läheisyydessä on kunnan pohjavedenotamo, jonka toimintaa ei saa vaarantaa. Sen vuoksi tonteille ei saa sijoittaa maalämpökaivoja eikä mitään yli 2,5 metriä syviä kaivantoja eikä kaivoja. Pohjaveden suojeleminen vuoksi tonteilla ei saa käsitellä ympäristölle haitallisia aineita.

Pohjaveden syntymisen vuoksi on tärkeää, että alueelle laskeutuva sade imeytyy maaperään. Sen vuoksi pihoja ei saa pinnoittaa tiiviillä vedtä pidättävillä pinnoilla ja hulevedet tulee imeyttää tonteilla. Ajoyhteydet ja avonaiset autopaikat saa sijoittaa kaavaan merkityille tonttien istutettaville alueille, mutta ne on pinnoitettava imeytymistä edistävien nurmisaumaisiin kiveyksiin tai soramurskeella. Sadeveden imeytymistä tukee parhaiten luonnonmukainen monikerroksinen kasvillisuus, jossa on puiden ja pensaiden pohjakasvillisuutena harjualueen luontaista kasvilajistoa.

## Pihapuusto ja kasvillisuus

Kaavan määräyksen mukaan tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin pinta-alan 100 m<sup>2</sup> kohti. Pihapuiksi sopivat parhaiten harjualueelle tyypilliset männyt sekä matalakasvuiset koristeomenapuu. Kaavakartalle on osoitettu istutettavia alueita, joille tulee istuttaa puita ja pensaita sekä monikerroksista kasvillisuutta. Myös muille istutettaville alueille voidaan istuttaa puita ja monikerroksista kasvillisuutta.

Harjualueella sopii puuston ympärille pohjakasvillisuudeksi parhaiten luonnonmukainen varvikko tai kuiva keto tai harjupuutarhan maanpeitekasvillisuus. Ne sietävät ajoittaista kuivuutta ja tukevat veden imeytymistä ja luonnon monimuotoisuutta. Pienet tuotannolliset puutarhat, kuten hedelmäpuiden ja marjapensaiden istutukset, on paras perustaa pienialaisina. Hulevesiä kannattaa ohjata ja imeyttää niiden alueella.

Pihasuunnitelmassa tulee esittää tontin käyttö, pihan pinnoitteet, istutettava ja säilytettävä puusto sekä muut istutukset pääpiirteissään.

## Liittyminen vesihuoltoon

Porvoon Veden talousvesijohto ja viemäri kulkevat Sammalsuontien ja Mosabackantien katualueilla. Liityntäkohta tulee varmistaa Porvoon Vedeltä.

## Tontin liittyminen katuun

Ajoneuvoliittymän kadulle leveys saa olla enintään 6 m.

## Hulevedet

Hulevesien imeyttäminen tonteilla on tärkeää pohjaveden muodostumisen vuoksi. Hulevedet (sulamis- ja sadevedet) talojen katoilta ja muilta koviilta pinnoilta tulee imeyttää omalla tontilla. Imeyttäminen voidaan tehdä esimerkiksi rakentamalla viherpainanteita ja ohjaamalla sadevesi tontin puin ja pensain istutetuille alueille, joissa vesi imeytyy maaperään. Huleveden imeytyskaivon ja -kaivantojen syvyydeksi riittää hyvin noin metri, sillä maaperä on hyvin läpäisevää routimatonta hiekkaa ja harjusoraa. Luonnonmukainen harjukasvillisuus, kuten männyt ja varvikko tai niitty sekä pienet kukkivat puut tukevat veden imeytymistä. Imeytyksestä on tarkempia ohjeita hulevesien imeytystä koskevassa rakennustapaohjeessa.

Suunnitelma hulevesien imeytyksestä tulee liittää rakennuslupahakemukseen.

Sammalsuontien hulevesiä imeytetään katualueen loivareunaisessa painanneojassa. Ojan luiskien kunnossapidosta huolehtii viereisen tontin omistaja.

## Liittyminen energianhuoltoon

Alueella ei ole tarjolla kaukolämpöä eikä maalämpökaivon rakentaminen ole sallittua, joten lämmitysjärjestelmän valinnassa tulee pohtia muita markkinoilla olevia energiatehokkaita vaihtoehtoja.

## Pysäköinti ja polkupyörät

Pysäköintipaikkojen määrä on 1 ap / 85 km<sup>2</sup> ja vähintään 2/asunto.

Polkupyöräpaikkoja tulee osoittaa 4 / asunto. Polkupyöräpaikkojen tulee olla katettuja, ja niistä tulee olla helppo kulku kadulle.

## RAKENNA ENERGIA TEHOKAS TALO, YLEISIÄ OHJEITA RAKENTAJALLE

Energiatehokkaan talon rakentaminen ei vaadi erikoisratkaisuja, vaan se voidaan tehdä jo käytössä hyväksi koetuilla ratkaisuilla. Seuraavassa on lyhyt muistilista asioista, joita noudattamalla talostasi tulee energiatehokas.

Rakenna energiatehokas talo:

- Suunnittele tilat perheesi tarpeen mukaan, ei hukkaneliöitä. Turhien neliöiden ja kuutioiden lämmittäminen lisää energian kulutusta. Pannosta siis hyvään suunnitteluun. Pestaa ammattisuunnittelija taloprojektiksi.
- Rakennuksen muoto, aukotus ja suuntaus vaikuttavat energiatehokkuuteen.
  - o Energiatehokas talo on muodoltaan yksinkertainen. Energiakulutuksen kannalta pitäisi pyrkiä talon vaipan pintaalan minimoimiseen suhteessa kokonaisalaan. Selkeä suorakaide on energiatehokkain. Talon ulkonäköä voi elävöittää katoksilla, terasseilla ja pergoloilla.
  - o Ikkunat ovat rakennuksen vaipan huonoimmin lämpöä eristävä rakenneosana. Tämän takia kannattaa kiinnittää huomiota ikkunoiden energiatehokkuuteen, pinta-alaan ja siihen mihin ilmansuuntaan ne on suunnattu. Mitä enemmän ja suurempia ikkunoita, sitä paremmin lämpöä eristävät ikkunat kannattaa hankkia. Sopivan kokoiset räystäät, lipat ja kaihtimet estävät liiallisen auringonpaisteen kesällä. Suuria, koko seinän korkuisia ikkunapintoja tulisi välttää. Luonnonvaloa annattaa kuitenkin hyödyntää tilojen valaisemiseen.

- Eristä talosi hyvin ja rakenna huolellisesti. Huolehdi samalla hyvästä ilmanvaihdosta. Hanki hyvä poistoilman lämmöntalteenotto-laite. Rakennuksen energiakulutus vähenee, kun ilma ei vaihdu rakenteiden läpi vaan hallitusti tulo- ja poistoilmanvaihdolla ja lämmöntalteenottolaitteiston kautta.
- Valitse vähän energiaa kuluttavia laitteita. Mieti, miten voit seurata, säättää ja ohjata energiakulutusta talon käytön aikana
- Valitse materiaaleja, joiden hiilijalanjälki on pieni. Valitse uusiutuvista ja kierrätettävistä materiaaleista valmistetut talon rakenteet ja osat. Puu on hyvä rakennusmateriaali.
- Rakennuksen energiatehokkuuteen liittyy oleellisesti myös tarvittavan energian tuotanto: miten energia tuotetaan, mitkä ovat sen kustannukset ja päästöt.

Hyviä linkkejä:

[https://www.motiva.fi/koti\\_ ja\\_ asuminen/rakentaminen/millainen\\_on\\_energiatehokas\\_pientalo/energiatehokkaan\\_talontekijan\\_muistilista](https://www.motiva.fi/koti_ ja_ asuminen/rakentaminen/millainen_on_energiatehokas_pientalo/energiatehokkaan_talontekijan_muistilista)

[https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Rakennuksen\\_energia\\_ ja\\_ ekotehokkuus](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Rakentaminen/Rakennuksen_energia_ ja_ ekotehokkuus)

<https://www.energiatehokaskoti.fi/>