

KAARINAN KAUPUNKI

ALA-LEMUN KARTANON ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS (A 3930)
RAKENTAMISTAPAOHJE

26.1.2022, tark 3.2.2022



KV __.__.2022 §__

Arkk.tsto Anna-Liisa Nisu

1. OHJEEN TARKOITUS JA TAVOITE

Mitä ohje koskee

Rakentamistapaohje koskee uudisrakentamista korttelin 3900 tonteilla 2-5 ja kortteleissa 3930 ja 3943 sekä kartanon pihapiirin uudisrakennusala 200 k-m² kokoiselle rakennukselle. Rakentamistapaohje on Ala-Lemun kartanon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (A3930) määräyksiä ja tavoitteita tarkentava. Tavoitteena on että uudet asuinkorttelialueet muodostuvat arkkitehtuuriltaan ja viherympäristöltään historialliseen kartanoympäristöön soveltuviksi, viihtyisiksi ja omaleimaisiksi ja kaupunkikuva muodostuu ehjäksi.

Luvanvaraisuus

Rakentamisen luvanvaraisuus on selostettu kaupungin rakennusjärjestyksessä. Poikkeamisen rakennustapaohjeista ratkaisee ja päättää rakennuslupaviranomainen.

Kartanoympäristö

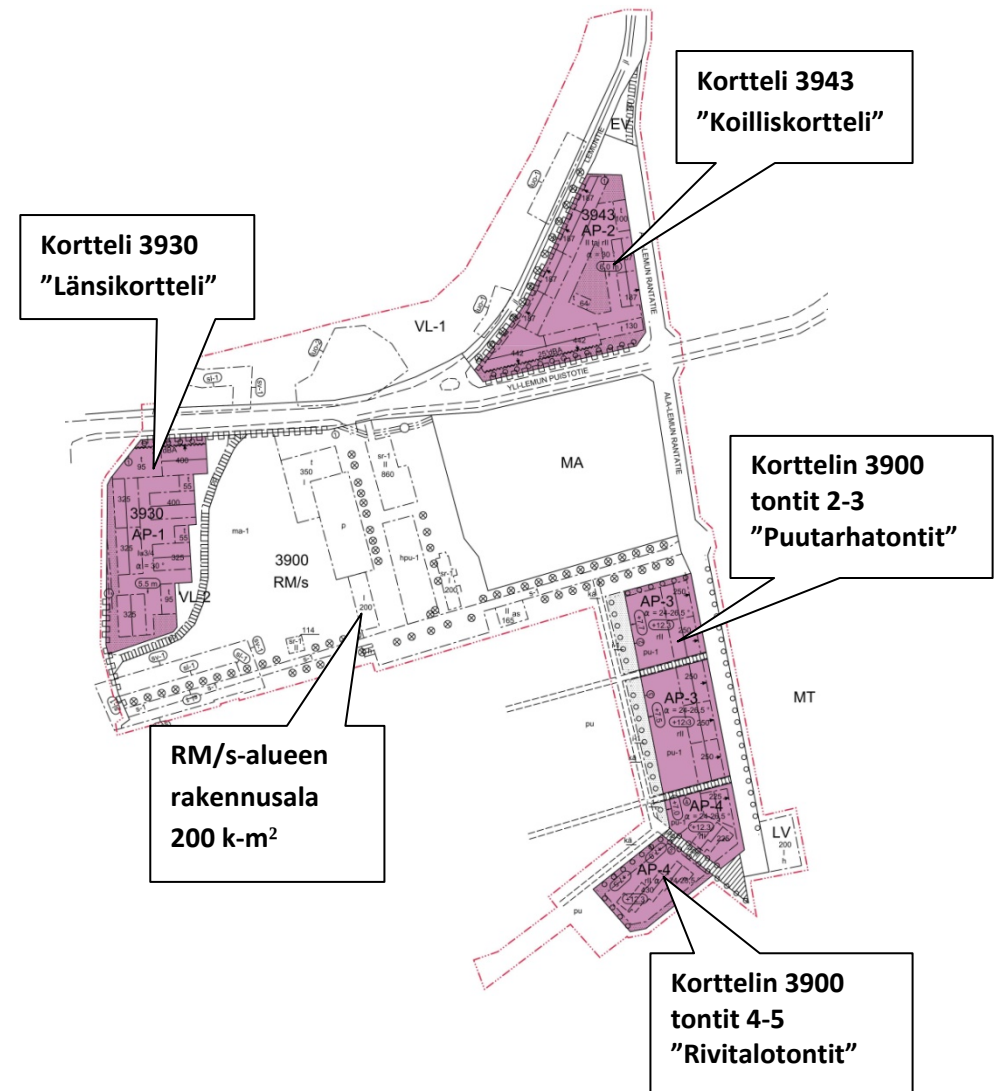
Ala-Lemun kartanon kehitysvaiheita ja ominaispiirteitä on kuvattu kulttuuriympäristöselvityksessä (26.4.2021, Arkk.tsto A-L. Nisu). Aiheeseen liittyvää muuta kirjallisuutta:

- Ala-Lemun Kartanon puutarha - historiaa ja nykypäivää, Liisa Tuomi, Turun porvarillinen kulttuuriyhdistys ry, Kaarinan Tasopaino Oy, 1991.
- Kartano meren rannalla, Marja-Liisa Vilppo, Lassi Saressalo, Turun porvarillinen kulttuuriyhdistys ry, Serioffset Turku 1986.
- Lemonniemen kaksi kylää, Paavo Väntsi, Olli Kauremaa, Turku 2019.
- Vanhoja suomalaisia puutarhoja, Eeva Ruoff, Otava, Helsinki, 2001, uusintapainos 2017.
- Kartanot ja virkatalot Turun kaupunginarkkitehti Christian Friedrich Schröderin tuotannossa. Riitta Koskinen, väitöskirja Turun yliopisto, 2012.

- Rakkaudesta rakennuksiin, kartanot Irja Sahlbergin tutkimuskohteina, toim. Irma Lounatvuori, Turun museokeskus, 2013.

Vanhojen rakennusten korjaukseen ohjeita on parhaiten saatavissa Museoviraston korjauskorteissa, osoitteessa: museoviras-to.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/julkaisut/korjauskortit

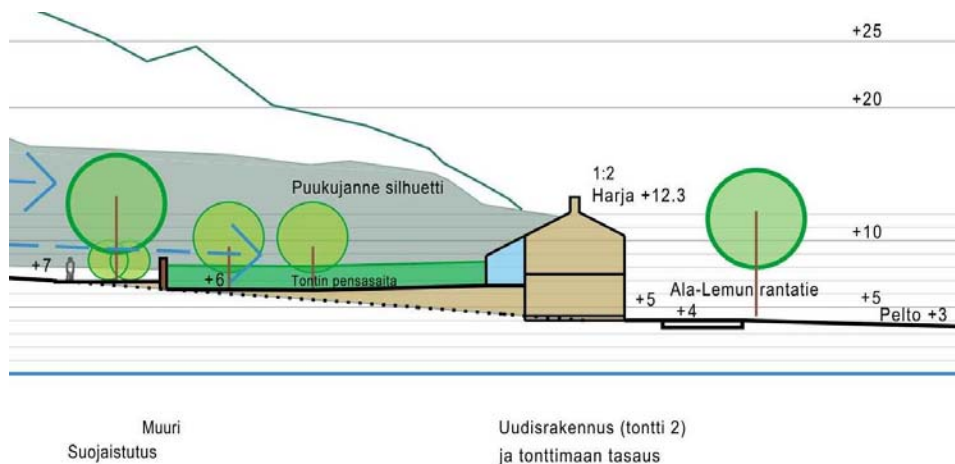
Rakentamistapaohjeen osa-alueet:



2. PUUTARHATONTIT (korttelin 3900 tontit 2-3)

RAKENNUKSEN SIOJITUS, KOKO, LUKUMÄÄRÄ

Tontille 2 voidaan rakentaa 2 kpl asuinpientaloja ja tontille 3 voidaan rakentaa 3 kpl asuinpientaloja. Rakennusoikeus yhtä asuinpientaloa ja siihen liittyvää autotallia varten on 250 k-m². Asuinpientalot sijoitetaan Ala-Lemun rantatien suuntaisesti rakennuksen pitkä sivu kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Kadun puolella rakennusalan raja voidaan ylittää katujulkisivua elävöittävillä elementeillä, kuten esim. avoparvekkeilla ja terasseilla. Kerrosluku on rII, jossa ensimmäinen kerros sovitetaan maastoon. Harjakorkeus voi olla enintään +12,3 mmpy, ja rungon syvyys enintään 11,5 m. Autotalli sijoitetaan kytkettynä ratkaisuna asuinpientalon yhteyteen, esim. 1-kerroksen sisena ja rinnemaastoon sovitettuna. Puutarha-alueeksi varatulle osa-alueelle ei tule rakentaa rakennuksia, sinne voidaan rakentaa kevyitä rakennelmia, kuten esim. viherhuone ja huvimaja tai puinen pergola. Puutarhan puolella maastoa voidaan tasata. Periaate rakentamisen ja puutarha-alueen korkeustasoista:



JULKISIVUMATERIAALI, KATEMATERIAALI

Julkisivumateriaalit: puinen pystysuuntainen julkisivulaudoitus, sileä rappaus. (Julkisivulaudoituksessa ei mielellään rimalaudoitusta, eikä lomalaudoitusta). Katto: Pystysaumattu pelti/teräskate,

huopakate (ei palahuopaa), savitiilikate. (Toista materiaalia jäljittävää materiaalia ei tule käyttää).

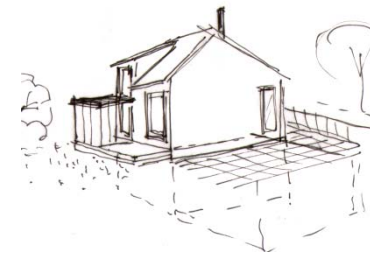
KATTOMUOTO JA -KALTEVUUS

Sallitut kattomuodot: harjakatto (symmetrinen tai epäsymmetrinen). Rakennusosissa voi käyttää muuta kattomuotoa.

Rakennelmien kattomuotoa ei ole rajoitettu.

Asuinrakennuksen pääkaton kaltevuus: 24° - 26,5°.

Rakennusosissa esim. frontoneissa, voi käyttää muita kaltevuuksia. Autotalliosan (joka on rakennuksen osa) päälle on mahdollista sijoittaa terassi, jolloin kattona on tasakatto. Vierekkäisissä asuinrakennuksissa pyritään käyttämään samaa kattokaltevuutta.



Puutarhan puolelta rakennus näyttää 1-kerroksiselta. Puutarhan puoleisessa julkisivussa frontoni elävöittävässä rakennusmassaa. Autotalliosan päällä terassi.

RAJAUKSET JA PUUTARHA

Korttelialue rajataan kartanon historialliseen puutarhaan päin yhteisellä muuratulla muurilla, jonka korkeus tontin puolella on noin 1,5 m. Materiaalina voidaan käyttää punatiiltä tai luonnonkiveä. Aitaan voidaan yhdistää aita korkeampia puurakenteisia pergoloita. Aidan portit tehdään puusta, mielellään umpinaisina. Puutarhaksi (pu-1) varatulla osa-alueella pyritään säilyttämään paikalla kasvavia kasvi- ja puulajikkeita, aluetta kehitetään hedelmä- ja hyötykasvitarhana, jossa suositetaan vanhoja kasvi- ja puulajikkeita.

YLEISESTI

Rakennukset suunnitellaan ulkoasultaan selvärajaisiksi ja selkeiksi. Mittasuhteissa tulee pyrkiä sopusuhtaisuuteen ja ryhdikkyteen ja arkkitehtuurissa moderneihin ratkaisuihin.



Havainnepiirros: Kaksi vierekkäistä asuinpientaloa on kytketty toisiinsa matalamalla autotalliosalla. Kadun ja rakennuksen välinen alue laatoitettu. Parvekkeet ja terassit ulottuvat rakennusalan rajan ulkopuolelle. Puutarha on rakennuksen takana, katutasoa korkeammalla.

3. RIVITALOTONTIT (korttelin 3900 tontit 4-5)

RAKENNUKSEN SIIJOITUS, KOKO, LUKUMÄÄRÄ

Tontin 4 rakentaminen sovitetaan AP-3 -korttelialueiden rakentamiseen, jotta katujulkisivusta muodostuu ehjä ja harmoninen. Tontille voidaan rakentaa kytkettyjä pientaloja tai rivitalo kulman muotoon. Rakentaminen sovitetaan maaston muotoon, ajo autotalliin pyritään järjestämään kadun puolelta (kuten AP-3 -alueella autotalli sijoitetaan kytkettynä ratkaisuna asuinpientalon yhteyteen, esim. 1-kerroksisena ja rinnemaastoon sovitettuna). Parvekkeet, terassit ym. vastaavat rakennusosat on mahdollista rakentaa rakennusalan ulkopuolelle kadun puolella. Tontin puutarhan (pu-1) alueella maastoa voidaan tasata. Tontille 5 voidaan rakentaa kytkettyjä pientaloja tai rivitalo. Kunkin asunnon auton säilytyspaikka järjestetään asuinrakennuksen yhteyteen katoksena tai vastaavana tai vaihtoehtoisesti tontin pohjoislaitaan toteutetaan yhteinen autokatos. Ajo tontille järjestetään asuinrakennuksen pohjoispuolelta. Asuinrakennuksen eteläpuoli varataan asuntojen puutarhoille. Kerrosluku on rII, jossa ensimmäinen kerros sovitetaan maastoon. Harjakorkeus voi olla enintään +12,3 mmpy.

JULKISIVUMATERIAALI, KATEMATERIAALI

Julkisivumateriaalit: puinen pystysuuntainen julkisivulaudoitus, sileä rappaus. (Julkisivulaudoituksessa ei mielellään rimalaudoitusta, eikä lomalaudoitusta). Katto: Pystysaumattu pelti/teräskate, huopakate (ei palahuopaa), savitiilikate. (Toista materiaalia jäljittelevää materiaalia ei tule käyttää).

KATTOMUOTO JA -KALTEVUUS

Sallitut kattomuodot: harjakatto (symmetrinen tai epäsymmetrinen). Rakennusosissa voi käyttää muuta kattomuotoa. Rakennelmien kattomuotoa ei ole rajoitettu. Asuinrakennuksen pääkaton kaltevuus: 24° - 26,5°. Rakennusosissa esim. frontoneissa (julkisivun nosto) voi käyttää muita kaltevuuksia. Kadun varren rakennuksissa tulee käyttää samaa kattokaltevuutta ja julkisivun korkeutta.

RAJAUKSET JA PUUTARHA

Korttelialue rajataan kartanon historialliseen puutarhaan päin yhteisellä muuratulla muurilla, jonka korkeus tontin puolella on noin 1,5 m. Materiaalina voidaan käyttää punatiiltä tai luonnonkiveä. Aitaan voidaan yhdistää aita korkeampia puurakenteisia pergoloita. Aidan portit tehdään puusta, mielellään umpinaisina. Puutarhaksi (pu-1) varatulla osa-alueella pyritään säilyttämään paikalla kasvavia kasvi- ja puulajikkeita, aluetta kehitetään hedelmä- ja hyötykasvitarhana, jossa suositaan vanhoja kasvi- ja puulajikkeita. Tontilla 5 muurin viereen istutetaan lehtipuustoa (mutta ei koivupuita, koska ne vievät liikaa vettä kartanon puutarhalta).

YLEISESTI

Rakennukset suunnitellaan ulkoasultaan selvärajaisiksi ja selkeiksi. Mittasuhteissa tulee pyrkiä sopusuhtaisuuteen ja ryhdikkyYTEEN ja arkkitehtuurissa moderneihin ratkaisuihin.



Asemapiirros.

4. LÄNSIKORTTELI (kortteli 3930)

RAKENNUKSEN SIIJOITUS, KOKO, LUKUMÄÄRÄ

Tontille suositellaan ensisijaisesti rakennettavaksi rivitaloja. Rivitalon rungon pohjanala tulee olla suorakaiteen muotoinen ja rakennuksen yleisilme selkeä ja selvärajainen. Asuinrakennuksen rungon syvyys saa olla enintään 10 m. Toinen kerros suunnitellaan siten, että julkisivu ei nouse 5,5 m korkeammaksi (laskettuna sokkelin yläpinnasta julkisivun ja vesikaton leikkauspisteeseen). Toinen kerros on täten hieman maantasokerrosta pienempi kerrosalaltaan. Julkisivun nostot eli frontonit voivat nousta muuta julkisivua korkeammiksi. Harjakorko noin 8,5 – 9,5 m laskettuna sokkelin yläpinnasta.

JULKISIVUMATERIAALI, KATEMATERIAALI

Julkisivumateriaali: leveähkö, vaakasuuntainen julkisivulaudoitus. Lamellihirsirakennetta käytettäessä julkisivu on mahdollista jättää hirsipinnalle. Ulkoasussa tavoitellaan modernia ilmettä. Esim. lamellihirsirakenteessa rakennuksen nurkat jiiriiliitoksella, ilman nurkkalautoja. Hirsirakenteinen runko tulee tehdä lyhytnurkkaisena. Katto: Pystysaumattu pelti/teräskate, huopakate (ei pala-huopaa). Toista materiaalia jäljittelevää materiaalia ei tule käyttää.

KATTOMUOTO JA -KALTEVUUS

Rakennuksen pääkaton kattomuoto: harjakatto, symmetrinen, kaltevuus: 30°. Rakennusosissa voi käyttää muuta kattomuotoa ja -kaltevuutta. Asuinrakennuksen massa suositellaan tehtäväksi julkisivun nostoja, joilla saadaan lisävaloa 2.kerrokseen, kun julkisivun korkeus on rajoitettu.

VÄRIT

Julkisivussa tulee olla yksi pääväri, perinteisellä valmistustavalla tehty keittomaali, väri maanläheinen punamulta tai ruskea. Tehosväri esim. keltamulta, siniharmaa, taitettu valkoinen. Räystäslaudat, nurkkalaudat (jos rakennetaan), ikkunoiden kehyslaudat suositellaan maalattavaksi julkisivun väriin. Katto: Tumma harmaa, musta, tumma ruskea.

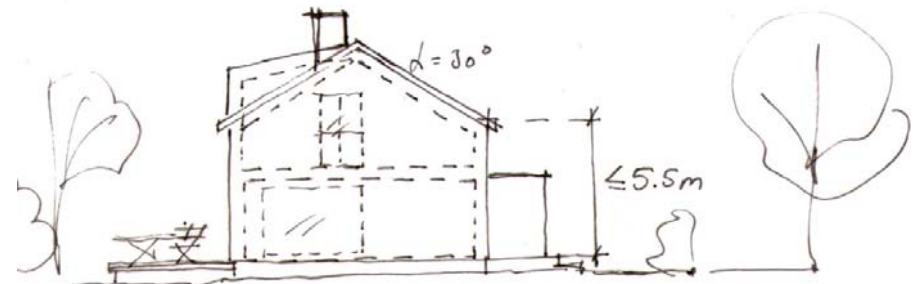
AUTOKATOKSET, RAJAUKSET

Autokatoksien julkisivut tulee olla puuta, esim. peiterimalaudoitusta, kerroslista sallittu. Kattomuoto harjakatto tai lapekatto, kaltevuus harjakatolla 30°, lapekatto enintään 1:2. Rakennus

suunnitellaan mittasuhteiltaan sopuiseksi ja mahdollisimman siroksi, harjakorkeus tulee jäädä alle 5,5 m (laskettuna sokkelin yläpinnasta). Autokatoksen tulee rakennuksena olla väistävä tontin päärakennuksiin nähden. Katemateriaali: huopa kolmiorimoin tai pystysaumattu pelti. Tonttia voidaan rajata paikoitellen puistoalueen vasten autokatokseen liitetyllä puisella umpiaidalla. Muissa kohden tontin rajausta tulee tehdä lehtipuu- ja pensasistutuksin tai –aidoin. VÄRIT: Pääväri: punamulta, ruskea, harmaa. Katto: Tumma harmaa tai musta. Listat, räystäslaudat ja nurkkalaudat julkisivun väriin.



Rivitalojen ja auto- ja pyöräkatosten (AT) sijoituskohdat tontilla.



Asuinrakennuksen julkisivun korkeus, rakennuksen kerrosten tasot, kattokaltevuus.



Asuinrakennuksen toiseen kerrokseen saadaan valoa frontonin (julkisivun noston) kautta.

5. KOILLISKORTTELI (kortteli 3943)

RAKENNUKSEN SIIJOITUS, KOKO, LUKUMÄÄRÄ

Tontille voidaan rakentaa asuinpienaloja, paritaloja, kytkeytyjä pienaloja ja rivitaloja. Rakennusten yleisilme tulee olla selkeä ja selväräinen ja rakennusten tulee muodostaa korttelialueelle yhtenäinen ilme. Rakennukset sovitetaan maaston muotoon esim. kerrostaloja porrastamalla. Kerrosluku on 2, jossa maantasokerros sovitetaan tarvittaessa maastoon. Asuinrakennus suunnitellaan siten, että julkisivu ei nouse 6 m korkeammaksi (laskettuna sokkelin yläpinnasta julkisivun ja vesikaton leikkauspisteeseen), rungon syvyys saa olla enintään 10 m rivitalolla ja 7 m pari- ja asuinpienaloilla.

JULKISIVUMATERIAALI, KATEMATERIAALI

Julkisivumateriaali: Julkisivulaudoitus (ensisijaisesti pystysuuntaan). Ulkoasussa tavoitellaan modernia ilmettä.

Katto: Pystysaumattu pelti/teräskate, huopakate (ei palahuopaa), poltettu savitiili. Toista materiaalia jäljittelevää materiaalia ei tule käyttää.

KATTOMUOTO JA -KALTEVUUS

Rakennuksen pääkaton kattomuoto: harjakatto, symmetrinen, kaltevuus: 30°. Rakennusosissa voi käyttää muuta kattomuotoa ja -kaltevuutta.

VÄRIT

Julkisivussa tulee olla yksi pääväri, väri valitaan maanläheiseksi, ja sen tulee sopia luonnonmaisemaan. Vaaleita ja valkoista pääväriä tulee välttää. Räystäslaudat, nurkkalaudat (jos rakennetaan), ikkunoiden kehyslaudat julkisivun väriin. Katto: harmaa, musta, tumma ruskea.

AUTOKATOKSET, RAJAUKSET

Autokatosten julkisivut: puu, sileä rappaus tai näiden yhdistelmä. Kattomuoto: Harjakatto tai lapekatto. Kattokulma: Harjakatolla 30°, lapekatto enintään 1:2. Rakennus suunnitellaan mittasuhteiltaan sopusuhaiseksi ja mahdollisimman siroksi ja matalaksi. Autokatosten tulee rakennuksina olla selkeästi väistyviä korttelialueen päärakennuksiin nähden. Kattomateriaali: huopa tai pystysaumattu

tu pelti. VÄRIT: Pääväri: maanläheinen, luonnonympäristöön sopiva väri. Katto: Harmaa, musta, tumma ruskea, savitiilen väri. Listat, räystäs- ja nurkkalaudat julkisivun väriin. Autokatosten etupihat rajataan istutuksin muusta piha-alueesta.

Korttelialueen ja asuntopihojen rajauksiin suositellaan ensisijaisesti lehtipensasaitaa.



Asemapiirros. Korttelialueen rivitalot sijoitetaan kokoojakadun Yli-Lemun puistotien varteen, harja kokoojakadun suuntaisesti, muut asuinrakennukset tulisi olla rivitaloja pienempiä asuinpienaloja tai paritaloja ja niiden tulisi olla keskenään suurin piirtein samankokoisia. Rakennukset sijoitetaan Lemuntien varrella harja Lemuntien suuntaisesti ja Ala-Lemun rantatien varrella harja kadun suuntaisesti.

Autokatokset keskitetään lähelle Ala-Lemun rantatietä (AT) ja sisäpiha-alueen lounaisosaan, muut korttelin sisäosat rauhoitetaan ajoneuvoliikenteeltä. Kullekin asunnolle järjestetään oma piha-alue ja korttelin keskialue varataan yhteiseen käyttöön, istutetaan puin ja pensain puistomaiseksi alueeksi.

6. KARTANON PIHAPIIRI (kortteli 3900 tontti 1)

RAKENNUKSEN SIIJOITUS, KOKO

Rakennuslalle voidaan rakentaa yksi rakennus, se sijoitetaan samansuuntaisesti muonamiehen talon kanssa, harja suurin piirtein pohjois- eteläsuunnassa. Rakennukseen voi tehdä tarvittaessa solan tai vastaavan, mutta vesikaton tulee olla yhtenäinen. Rakennuksen rungon syvyys enintään 6 m. Harjan korko ei saa ylittää muonamiehen talon harjan korkoa. Rakennus sovitetaan arkkitehtuuriltaan huolellisesti historialliseen pihapiiriin yksityiskohtia myöten. Ikkunat sijoitetaan lähelle julkisivun pintaa. Joitakin käyntiovia voidaan sijoittaa pihan puolelle, mutta kuistit tai vastaavat tulee sijoittaa rakennuksen länsipuolelle. Kuistit avokuisteina.

PERUSTAMINEN, RUNKO

Rakennuksen perustaksi suunnitellaan sokkeli ja tuulettuva alapohja. Matalaperustusta ei tule tehdä. Runko puuta tai pelkkahirttä lyhytnurkalla.

JULKISIVUMATERIAALI, KATEMATERIAALI

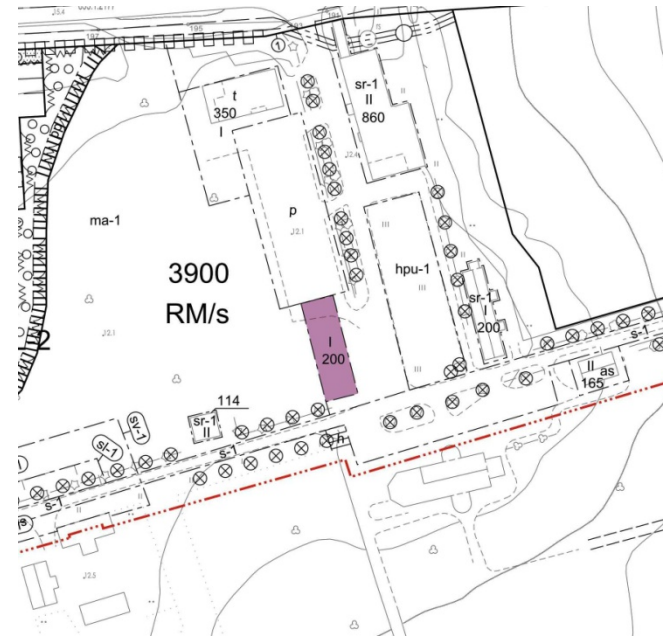
Julkisivumateriaali: Pystylauditus peiterimoitettu.)Pelkkä pystylauditus voi olla osassa rakennusta). Ei laudoitusta kenttiin. Julkisivussa vaakalistat sokkelin ja julkisivulaudoituksen rajaan (jalkapaneeli), ikkunoiden alareunaan (rintapaneeli) ja julkisivun ja katon leikkauskohtaan (kerroslista). Listojen tulee olla sirot. Käte: Huopakate kolmiorimoin tai poltettu savitiili, tiilen malli kuten muonamiehen talossa.

KATTOMUOTO JA -KALTEVUUS

Harjakatto, kaltevuus 1:2 (asteina 26,5°). Avoräystäät.

VÄRIT

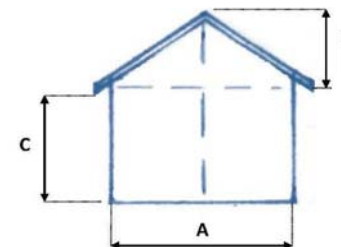
Julkisivun pääväri punamulta (ei liian kirkas). Vaakalistat julkisivun väriin. Räystäslaudat, nurkka- ja kehyslaudat valkoiset tai julkisivun väriin. Ikkunat vaalean harmaat tai valkoiset. Ovet paneeloituja, väri tumma harmaa, musta tai siniharmaa. Maalit: perinteisin tekniikoin valmistetut keitto- ja öljymaalit. Katto: Huopakate tumma harmaa tai musta. Tiili: Punainen savitiili.



YKSITYISKOHDAT

Vesikatolle tulevat piiput ja hormit tai muut laitteet tulee sijoittaa mieluummin lännen puoleiselle katon lappeelle, kuin pihan puolelle. Kaikkien katolle rakennettavien laitteiden tulee sopia rakennuksen arkkitehtuuriin ja ne tulee maalata katon väriin. Räystäsrakennetta ei tule suunnitella liian raskaaksi. Vesikaton tulee olla ehjä, ei kattoikkunoita. Rakennus suunnitellaan 1-kerroksiseksi. (Parvitiä alle 1,6 m tarvittaessa).

Vanhoissa rakennuksissa on usein käytetty seuraavaa mittasuhteiden periaatetta, joka voidaan ohjeena ottaa huomioon uuden rakennuksen sopeuttamisessa vanhaan pihapiiriin:



Päädyn leveys A: n. 5 – 8 m
Katonkorkeus B: n. 1/4 - 1/3
päädyn leveydestä
Seinän korkeus C: aina suurempi kuin kattokorkeus B, noin 1/2 A.
Rakennuksen pituus vähintään 1 1/2 A