

Hyvinkään kaupunki

Vanhanmyllyn siirtolapuutarha / puutarhamökit Ohje rakennushankkeeseen ryhtyvälle

Saatteeksi

Tämä ohje on muokattu ja lyhennetty ajantasaiseksi ohjeeksi rakentamista suunniteltaessa vuoden 2001 rakennuslupakäytännöstä.

Rakennuksen ulkonäköä koskevat ohjeet ovat rakennuttajaa sitovia, sisäpuolella voi rakennuttaja valita haluamansa verhoilu- yms. materiaalit mieltymystensä mukaan.

Rakennuttajan suunnitellessa rakennukseen muutoksia, jotka eivät ole alkuperäisten suunnitelmien ja rakennusluvan mukaisia, on hänellä velvollisuus selvittää toimenpiteiden luvanvaraisuus. Hänellä on myös vastuu muutoksista.

Yleiset vaatimukset ja ohjeet

Rakennuskohteen kuvaus

Hyvinkään Vanhanmyllyn siirtolapuutarha-alueelle suunniteltiin vuosina 1984–1985 mökkityyppimallisto, jota on käytetty rakennettaessa alueelle siirtolapuutarhamökkejä.

Ryhmäpuutarha-alueen koko pinta-ala on 98 200 m², josta puutarhapalstojen osuus on 52 450 m² ja muu osuus 45 750 m². Keskimääräinen palstakoko on 410 m².

Alueelle on palstoitettu 128 puutarhapalstaa. Palstat on jaettu vain viljelyyn tarkoitetuiksi palstoiksi sekä mökkipalstoiksi.

Mökkipalstoja on kolmenlaisia: tyyppimökkipalsta lautamökille, tyyppimökkipalsta hirsimökille sekä palstojen 1-12 alue, jossa tyyppimalleista saa poiketa. Palstoilla 1-12 mökkien tulee kuitenkin olla suoraseinäisiä (ei ns. tynnyri- tms. malleja) ja pulpetti- tai harjakattoisia. Ristinurkkaiset ratkaisut ovat myös hyväksyttäviä.

Kaikilla palstoilla tulee noudattaa siirtolapuutarhamökkien julkisivuvariohjetta.

Mökkityyppien tyyppikuvat eivät ole hankekohtaiseen rakennuslupaan kelpoisia pääpiirustuksia. Tyyppikuvien pohjalta tulee laatia varsinaiset ajanmukaiset määräykset huomioivat pääpiirustukset.

Rakennusoikeus

Kullekin mökkipalstalle saa kaavamääräysten mukaisesti rakentaa korkeintaan 35 m² suuruisen siirtolapuutarhamökin, jonka pinta-alasta enintään 28 m² voidaan käyttää asuntokerrosalaksi ja loppu kuisti-, varasto- ja muuksi käyttöön liittyväksi aputilaksi.

Jos koko 35 m² käytetään yhtenäisenä tilana (tyyppimökeissä kuistin vastainen väliseinä jätetään rakentamatta), tulee 35 m² sisältyä myös kuisti, varasto ja muut aputilat. Muita kuisteja, laajennuksia tai katettuja rakennelmia ei tällöin mökkiin saa liittää. Pientä tyyppimökeihin kuuluvaa sisääntulokatosta ei saa laajentaa taikka lasittaa.

Mahdollisia palstalle sijoitettavia kylmiä rakennelmia ovat pihavarasto (<6 m²), leikkimökki (<4 m²) ja kasvihuone (< 15 m²). Näitä ei lasketa sallittuun rakennusoikeuteen; Rakennusjärjestys 49 §, kohta 8.

Näiden kylmien rakennelmien rakentaminen ei edellytä rakennusluvan hakemista ja näiden sijoittamista sekä määrää valvoo ensisijaisesti Vanhanmyllyn siirtolapuutarhayhdistys ja toissijaisesti vuokranantaja. Sijoituksessa tulee huomioida ja noudattaa mitä laissa, asetuksissa ja muissa voimassa olevissa määräyksissä asiasta on säädetty, mm. palomääräykset.

Mökin sijoittaminen palstalla

Mökki tulee sijoittaa noin neljä metriä palstan etureunasta linjaan muiden mökkien kanssa ja mahdollisimman keskeisesti palstan leveys suunnassa ja noudattaa 4 m vähimmäisetäisyyttä palstan rajoista. Palstoilla 1–20 mökkien sijoittelussa tulee noudattaa erillistä sijoitteluohjetta.

Pysäköintipaikat, 1 kpl/palsta, sijaitsevat keskitetysti erillisillä pysäköintipaikoilla. Moottoriajoneuvojen pysäköinti ei ole sallittua palstoilla eikä niille johtavien kulkuväylien varsilla.

Rakennushankkeessa toimivat osapuolet

Rakennuttaja ja käyttäjät

Rakennuttaja = hankkeeseen ryhtyvä ja käyttäjä on kunkin palstan vuokraaja.

Suunnittelijat ja työnjohtajat

Rakennusluvan hakemista varten rakennuttaja tarvitsee kelpoiset, pätevät suunnittelijat ja rakentamisvaiheeseen vastaavan työnjohtajan.

Suunnittelijoiden kelpoisuus tarkastetaan rakennusvalvonnassa rakennuslupahakemuksen yhteydessä ja vastaavien työnjohtajien kelpoisuus luvan myöntämisen jälkeen.

Valvoja

Työn suoritusta jatkuvasti seuraamaan ja valvomaan on rakennuttajan hyvä hankkia/palkata työnvalvoja, jolla on oikeus päästä työpaikalle ja varastoihin tarpeellisten tarkastuksien ja mittauksien suorittamista varten.

Suunnittelijoiden suorittamista omien alojensa töiden valvonnasta sovitaan erikseen rakennuttajan ja suunnittelijan kesken.

Rakennustyössä noudatettavat asiakirjat

Rakennustyössä noudatetaan rakentamista koskevia julkisoikeudellisia ja niihin rinnastettavia määräyksiä sekä sitovia, rakentamista koskevia sääntöjä sekä hyvää rakennustapaa.

- o Siirtolapuutarhamökkien tyyppiinrakennukset eivät ole sellaisenaan rakennuslupaa varten tarvittaviksi pääpiirustuksiksi kelpaavia.

Mittaukset

Vastaava työnjohtaja huolehtii kaikkien mittojen asettamisesta sekä virallisten katselmusten ja mittauksien tilaamisesta. Työkohde on varustettava riittävästi, tarkastetuilla mittapisteillä kaikkia niitä tarvitsevia varten.

Sijainnin merkintä ja sijaintikatselmus tilataan Hyvinkään kaupungin mittauspalvelusta, muut mittaukset kuuluvat rakentajan vastuulle.

Palstan rakentaminen, yleistä

Palstan päälylystystöistä ja istutuksista rakennuttaja huolehtii itse.

Palstan keskialuetta tulisi kehittää oleskelu- sekä viljelyalueena.

Aitaamisessa noudatetaan vuokrasopimuksen ja siirtolapuutarhayhdistyksen ohjeita ja määräyksiä.

Jokaisella palstalla tulee olla komposti tai kompostori ja palstalla syntyvä puutarhajäte kompostoidaan omalla palstalla. Kompostoinnissa tulee noudattaa ympäristö- ja jätehuoltomääräyksiä sekä siirtolapuutarha yhdistyksen täydentäviä ohjeita.

Rakennus, rakentaminen

Pohjarakenteet ja pohjanvahvistus

Rakennusalue on vanhaa viljelysmaata.

Perustusolosuhteista johtuen rakennus perustetaan yleensä maanvaraiselle laatalle. Perustamistapalausunto ja pohjatutkimus tulee teettää ja liittää rakennuslupahakemuksen liitteeksi.

Siirtolapuutarhamökkit on pääsääntöisesti perustettu betonirakenteiselle reunavahvistetulle maanvaraiselle laatalle. Palstoilla suositellaan mahdollisimman matalaa perustamistapaa toimivan salaojituksen rakentamisen mahdollistamiseksi, sillä alueella ei ole hulevesiviemäriverkostoa. Pintavedet ja rakennusten salaojat johdetaan avo-ojiin palstojen rajoille. Hulevesien liitospaikka on palstan reunaoja.

Lopulliset maastokorkeudet on esitetty asema-, julkisivu- ja leikkauspiirustuksissa.

Lattian pintarakenteet

Lattioiden pintarakenne ja pintakäsittelyt rakennuttajan valittavissa. Suositeltava pintarakenne höylätty lattialauta, paksuus 28 mm.

Runko- ja vesikattorakenteet

Rakennuksen runkorakenteet tehdään rakennepiirustusten mukaan seuraavasti:

- kantavat ulkoseinät puurakenteisia, lämmöneristeellisiä ja puulla verhottuja
- mahdollinen parvi ja sille johtava porras, sekä parveke ovat puurakenteisia, ajantasaisten määräysten mukaisesti toteutettuja
- yläpohja on puurakenteinen, katteena bitumikermi

Ulkoseinät pintarakenteineen

Ulkoseinät tehdään rakenne- ja arkkitehtipiirustuksia noudattaen.

Rakennusten julkisivuverhous on puuta palstakohtaisten tyyppien mukaisesti. Lautamökkityyppien osalta julkisivut tulee tehdä käyttäen hienosahattua pystypaneelia UYS 21x95 tai vastaavaa.

Ulkoseinien puu- ja levyverhoukset maalataan pellavaöljymaalilla.

Sisäpuolen verhousmateriaali on rakennuttajan valittavissa.

Kattorakenteet

Katon kattokaltevuus on 1:4.

Palstoilla 1-12 kattokaltevuus voi vaihdella, mutta katon tulee kuitenkin olla harja- tai pulpettikatto.

Kattorakenteet ovat puuta. Vesikatteena käytetään bitumikermikatetta (ns. kattuhuopa). Kattolaattakatteen käyttö ei ole suotavaa.

Räystäiden kantavat (ja näkyvät) rakenteet tehdään sahatusta tai hienosahatusta puutavarasta ja katteen aluslaudoitus raakapontista esim. 21x95.

Kattotuolit, räystäät yms. katon näkyvät puuosat peittomaalataan pellavaöljymaalilla.

Piippujen läpivienneissä ja liitoksissa katteeseen käytetään piippuvalmistajien vakio-osia ja läpivientitiivisteitä.

Katteen liittyessä seinäpintaan, kermi nostetaan > 300 mm ylös seinäpinnalle ja pystypinta suojataan sinkityllä teräspellillä. Pellitys maalataan seinän väriin tai käytetään tehdaspinnoitteista pellitystä.

Täydentävät rakenteet

Ikkunat ja ovet ovat puurakenteisia.

Väliseinät ja sisäkatot ovat kipsilevyä, vaneria tai paneelia/lautaa rakennuttajan valinnan mukaan.

Korkeiden mökkityyppien parvet tehdään puurakenteisena rakenne- ja arkkitehtisuunnitelmien mukaan. Parvellisten mökkien sisäportaat ovat puurakenteiset erikoissuunnitelmien mukaan.

Kevyet väliseinät

Mökkityypeissä 8, 10, 11, 20 ja 23 voidaan kevyet väliseinät jättää myös rakentamatta, mikä tulee huomioida sähkövedoissa.

Kevyiden väliseinien runko on 45 mm, verhous molemmin puolin 13 mm:n kipsilevyä, vaneria tai paneelia/lautaa.

Kuivakäymälän ja muiden tilojen välisten seinien tiivistykset on tehtävä huolella, ettei hajut leviä oleskelutiloihin.

Kaiteet, hoitotasot ja hoitosillat

Talotikkaat puuta tai terästä asetusten ja erikoispiirustusten mukaan.

Parven kaide tehdään erikoispiirustuksen mukaan.

Ulkoparveke, mikäli sellainen mökkiin liittyy, tehdään erikoispiirustuksen mukaan.

Ulkotasot ja -portaat

Ulkoportaat tulee toteuttaa puu- tai komposiittirakenteisina.

Katokset ovat puurakenteisia.

Talotekniikka

Lämmitysjärjestelmä

Siirtolapuutarhamökkien tulee olla sähkö- tai tulisijalämmitteisiä.

Muita lämmitettäviä rakennuksia ei sallita.

Lämmitys voidaan hoitaa myös uusiutuvia energiamuotoja hyödyntävillä lämmitysratkaisuilla kuten ilmalämpöpumpulla, maalämmöllä tai varustaa aurinkoenergiaa hyödyntävällä ratkaisulla.

Aurinkopaneelien ja -keräimien tulee olla asennettuna lappeenmukaisesti ja sulautua katon väriin, eikä niistä saa aiheutua häikäisyhaittaa ympäristöön.

Ilmalämpöpumput tulee asentaa siten, ettei niiden käytöstä aiheudu häiriöitä ympäristöön ja täyttää rakennusjärjestyksen 20§ kohta 7 mukaiset määräykset.

Tulisijat ja piiput

Mökki voidaan varustaa tulisijalla.

Voimassa olevien asetusten mukaisesti on suunnittelijoiden suunniteltava savupiippu läpivienteineen, sen perustus tai muu alusrakenne, kannatus ja pystysuoruus sekä puhdistusluukut ja yhdys- sekä liitinhormit ja lisälaitteet siten, että saavutetaan siihen liitetyn tulisijan toiminnan tarvitsema veto, rakenteellinen kestävyys, tiiveys ja käyttöikä. Savupiippu ja sitä ympäröivä tila on suunniteltava ja rakennettava sellaiseksi, että savupiippu hormeineen voidaan puhdistaa, sekä sen eheys ja kunto tarkastaa.

Jos mökki varustetaan tulisijalla, tulee laatia myös tulisijasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä rakentamisessa käytettävät tarvikkeet, savupiipun ja siihen kytkettävän tulisijan asennusohjeet, käyttö- ja huolto-ohjeessa tarvittavat tiedot sekä yhteensopivuus tulisijasta savupiippuun johdettavien palokaasujen lämpötilan kanssa, periaatteet läpivientien tekemisestä liitoskohtien tiivistämisineen sekä suojaetäisyydet ja puhdistus. Yläpohjaleikkauksen tulee olla suunnitellun ja toteutettavan rakenteen mukainen.

Vesijohto ja viemärinti

Siirtolapuutarha-alueelle on rakennettu osittain maanpinnalla kulkeva vesijohtoverkosto, jossa virtaa Hyvinkään kaupungin käyttövesi. Palstalle tulee ns. kesävesijohto pintavesijohtona.

Yhdistys vastaa vesijärjestelmästä palstan kulmalle tulevaan sulkuhanaan saakka. Palstan haltija vastaa järjestelmän toimivuudesta palstalla. Vesiliityntä löytyy palstan jommastakummasta takanurkasta (laatikko).

Siihen liitetään rakennuksen vesiliityntäputki. Palstalainen vastaa ja huolehtii liitynnän päähanasta ja siitä eteenpäin.

Vesijohtoliitos rakennukseen tulee tehdä kynsiliiittimellä, jolloin rakennuksessa ei ole paineellista vesiverkostoa. Vesiliityntöjä rakennukseen tehtäessä on hyvä huomioida jokasyksyinen vesien katkaisu ja mahdollisuus palstan vesiputkien tyhjentämiseen pakkasvaurioiden estämiseksi. Putkisto tulee varustaa ilmakompressorin liitännän mahdollistavilla nipoilla.

Rakennuksia ei viemäroidä. Siirtolapuutarha-alueella ei ole jätevesiviemäriverkostoa. Tämän vuoksi suihkut, vesikäymälät, astian- ja pyykinpesukoneet ovat mökeissä kiellettyjä. Ratkaisu on verrattavissa kantoveteen; sallittu yksi kylmävesihana tiskialtaan yhteydessä, mutta ei muita vesipisteitä sisätiloissa. Vähäiset pesuvesimäärät, esim. tiskaamisesta, voidaan imeyttää omalla palstalla maaperään, ilman merkittävää riskiä maaperälle tai pohjavedelle.

Jätevesien käsittelyratkaisuna tulee olla imeytyskaivojärjestelmä; minimitason ratkaisuna on ns. saunapallo. Suosittelemme ratkaisua, jossa on ensin pesuvesien rasvan ja pesuainejäämien saostuskaivo sekä sen perässä jäteveden imeytyskaivo. Saostuskaivosta pystytään kertynyt kuona poistamaan.