

IITIN KUNTA

POHJANMÄKI – RADANSUUN ASEMAKAAVA

RAKENTAMISTAPAOHJEET



08.10.2007

Hyväksytty kaavoitustoimikunnan kokouksessa 20.11.2007 § 45

LAPPEENRANTA

FCG Suunnittelukeskus Oy

IITIN KUNTA POHJANMÄKI – RADANSUUN RAKENTAMISTAPAOHJEET

1. YLEISTÄ

1.1 RAKENTAMISTAPAOHJEIDEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeet koskevat 14.2.2007 päivättyä Pohjanmäki-Radansuun asemakaavan rakentamiseen varattujen asuinalueiden uudisrakentamista.

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemaakaavan ratkaisuja niiltä osin kuin niitä ei ole ollut mahdollista tai tarkoituksen mukaista esittää asemakaavassa.

Rakennustapaohjeiden tavoitteena on yhtenäinen ja viihtyisä asuntoalue. Ohjeet auttavat sekä rakentajia että tarkastustoimea alueen suunnittelu-, rakentamis- ja rakentamisen valvontatehtävissä.

Jotta kaikki rakentamisprosessiin liittyvät asiat tulisivat huomioituksi, kannattaa jo ennen suunnittelun aloitusta olla yhteydessä rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonnasta saa tietoa vielä rakentamattomien mutta jo rakennusluvan saaneiden rakennusten ulkoasusta, jolloin varmistetaan uuden rakennuksen sopeutuminen ympäristöönsä.

1.2 OHJEIDEN MERKITYS

Asemakaavassa on annettu määräyksiä kortteli tai tontikohtaisesti rakennusten rakennusoikeudesta, kerroskorkeudesta, rakennusten sijoittamisesta, rakennusten harjan suunnasta, istutettavista alueista jne.

Rakentamistapaohjeet ovat suosituksia, jotka täydentävät kaavamääräyksiä ympäristön, maastonolosuhteiden ja muiden tontin ominaispiirteiden huomioimisessa.

Ohjeet sisältävät määräyksiä julkisivumateriaaleista ja -väreistä, rakennusten sijoittamisesta ja muodosta sekä alueen yleisilmeestä.

Vaikka rakentamistapaohjeet eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti suoraan oikeusvaikutteisia, voidaan niitä kuitenkin sitoa esim. tontin luovutusehtoihin.

1.3 LAINSÄÄDÄNNÖN VAATIMUKSIA RAKENNUKSEN SUUNNITTELUSTA

- MRL 120 §
- MRA 48 §
- MRA 49 §

2 TONTTIEN SUUNNITTELU

2.1 YLEISTÄ

Tontin ominaispiirteillä on yleensä suuri merkitys rakentamisen oikeaan sijoittamiseen tontilla. Ilmansuunta johon tontti ns. aukeaa, vallitseva tuulensuunta, korkeussuhteet, pienilmasto, kasvillisuus, kalliot, jyrkänteet; nämä kaikki vaikuttavat onnistuneeseen ratkaisuun tontin rakentamisessa. Auringon kierrolla eri vuorokauden sekä myös eri vuodenaikojen aikoina tontin suhteen on rakennuksen eri tilojen, piha-alueen viihtyvyyden kuin myös energiatalouden kannalta huomattava vaikutus. Piha-alueen tulee pääsääntöisesti avautua ns. lämpimiin ilmansuuntiin (kaakko-länsi). Rakennuksilla voidaan tontin pienilmastoon vaikuttaa sijoittamalla ne tontin luoteis-pohjoisosiin. Tontin itäsivua voidaan suojata puuston avulla.

Tontin rakentamisen suunnittelun lähtökohtana tulee olla huolellinen tutustuminen tontin ominaisuuksiin.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee asemapiirroksessa esittää tontilla rakennuksen/rakennusten sijoituksen lisäksi pihajärjestelyn pääpiirteet sekä säilytettävä puusto/kasvillisuus ja muut mahdolliset merkittävät luonnonominaispiirteet.

2.2 RAKENNUKSET, MATERIAALIT JAVÄRIT

Rakennukset

Rakennusten tulee myötäillä maastoa siten, että turhilta ja rumilta leikkauksilta ja täyttöiltä vältytään. Jos rakennuspaikan korkeustasoeroista johtuen joudutaan suorittamaan leikkaus- ja täyttötöitä, nämä toimenpiteet on suoritettava hienovaraisesti olemassa olevaa kasvullisuutta säilyttäen.

Mahdollisen tukimuurin korkeus saa olla enintään 1000 mm, täyttöluisien enimmäiskaltevuus 1:3.

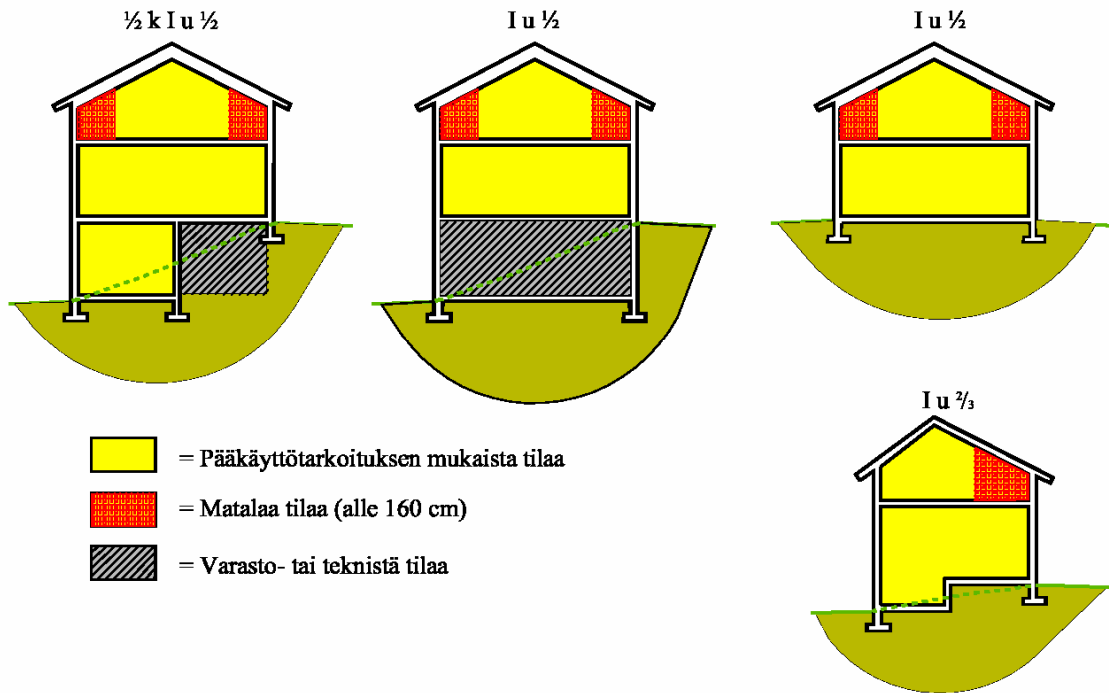
Maaston leikkauskohdat ja tukimuurit pehmenetään istutuksin. Maaston täyttökohdissa tulee huomioida myös se, etteivät suuret puut, etenkin kuusi ja koivu, kestä täyttömaata puun tyvellä. Säilytettävät puut olisikin suositeltavaa suojata esim. tukimuurilla/betonirenkailla.

Portaiden ja kulkuväylien suunnittelussa tulee huomioida talviolosuhteet ja kunnossapito.

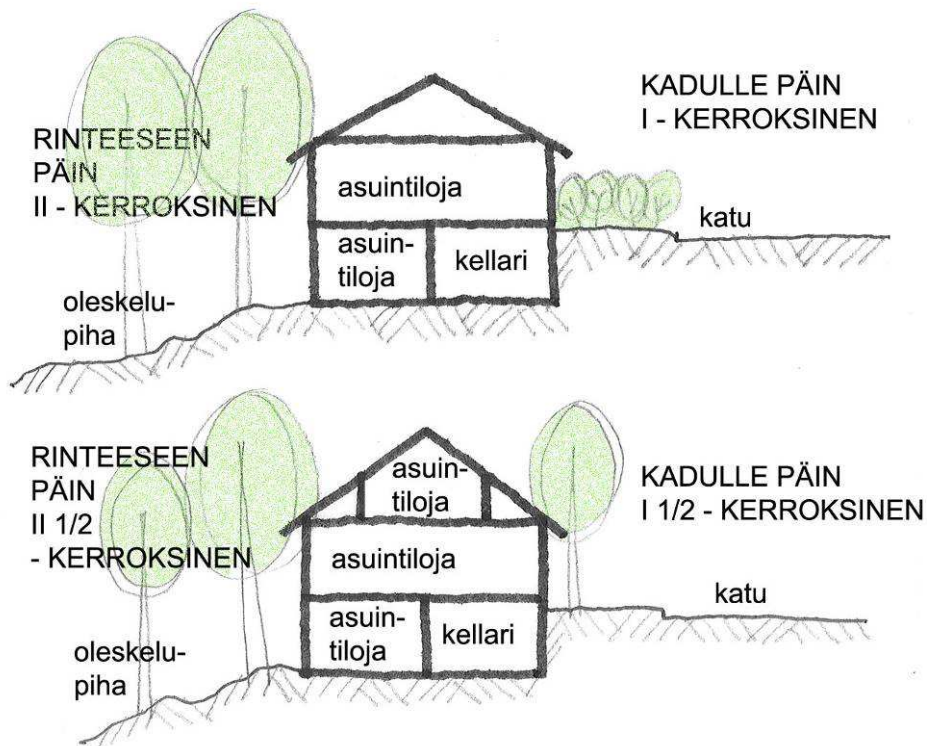
Muodot

Suunnittelussa tulee välttää sellaisia piirteitä, jotka liittyvät rakennuksen toiseen aikakauteen tai kulttuuriin.

Kaavassa tonteille on osoitettu kerroslukuja I, Iu^{1/2} ja 1/2kIu^{1/2}. Nämä mahdollistavat seuraavan mukaiset variaatiot:



Rakennusten sijoitus-esimerkkejä rinteessä



Rakennuksiin saa rakentaa kellarin, mutta ilman poikkeamispäätöstä sinne ei saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen (asuminen) mukaisia tiloja. Kellariin saa sijoittaa mm. autosuojan tai teknisiä/varastotiloja. Kellarin rakentaminen on suositeltavaa, jos siten voidaan välttää suuret maatäytöt.

Yli 10 m syviä rakennusrunkoja tulee välttää. Julkisivut tulee porrastaa vähintään 1 metrin syvyisillä porrastuksilla enintään 15 metrin pituisiin yhtenäisiin osiin.

Kattokaltevuuden sallittu vaihteluväli on 1:1,5 – 1,2. Kattokaltevuutena sallitaan myös 1:3 silloin kun rakennetaan kortteliin, jossa olemassa olevien rakennusten kattokaltevuus on 1:3. Kattokaltevuuden tulee olla vierekkäisten ja harjaltaan samansuuntaisten rakennusten välillä yhtenäinen.

Ulkorakennusten tulee noudattaa samaa kattokaltevuutta päärakennuksen kanssa. Alueelle soveltuvia kattomuotoja ovat harja- ja pulpettikatto sekä näiden yhdistelmät.

Käyttöullakkojen yhteyteen suositellaan rakennettavaksi lapeikkunoita ja -lyhtyjä.

Esimerkkejä rakennuksista:

K-Rauta Nestori



Kastelli



Kastelli



Woodfocus Puukotka



Täydennysrakentaminen

Ympäristöön sopiva rakennustyyli

Uudet rakennukset tulee tehdä niin, että ne sopeutuvat mahdollisimman hyvin materiaaleiltaan, muodoiltaan ja väreiltään kyläympäristöön ja arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.

Vanhojen rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteitä sekä hyvän rakennuspaikan valintaperusteita tulee soveltaa myös uudisrakentamisessa.

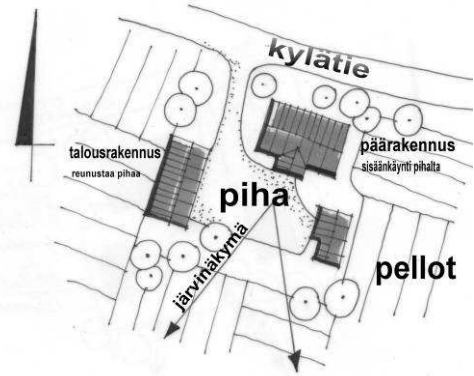
Juuri paikallisen rakentamisperinteen säilyminen ja jatkuminen voi tulevaisuudessa olla kylien vetovoimatekijä.



Esimerkki jälleenrakennuskauden talojen läheisyyteen sopivasta kuutiomaisesta I ½-kerroksisesta talomallista. Kastellin talomalli Raatikellari.



Esimerkki vanhojen maatilojen läheisyyteen sopivasta II-kerroksisesta rakennuksen, joka on vanhojen päärakennusten tapaan pitkänomainen ja suhteellisen korkea. Kastellin Moderni 187.



Sisäänkäynti taloon on tavallisimmin ollut pihan puolella.

Pyri muodostamaan suojaisia pihapiiri maaseutumaiseen tapaan pihaa hallitsevasta asuinrakennuksesta ja pihaa rajaavista talusrakennuksista. Rakenna mieluiten erillinen autotallirakennus.

Avaa piha mahdollisuuksien mukaan auringon valoon ja suojaa tuulilta pihapuustolla ja pensaille. Vältä tonttien aitaamista muilla kuin pensasaidoilla. Jätä ranta- ja peltoalueilla riittävä suojapuusto.

Käytä julkisivuissa ensisijaisesti niitä materiaaleja ja värejä, joita alueella on perinteisesti käytetty. Jälleenrakennuskauden ympäristöön vaaleita sävyjä ja vanhojen maatilojen läheisyyteen puna- ja keltamultaa, katot mustia, harmaita tai punaisia (mattapinta).

Kiinnitä erityistä huomiota rakennuksen mittasuhteisiin, julkisivujen yksityiskohtiin: ikkunoihin, oviin, listoituksiin, katoksiin jne. Rakennuksen yksinkertaista pohjamuotoa voi rikastuttaa erilaisilla ”ulokkeilla” - katoksilla, kuisteilla, terasseilla tai viherhuoneilla. Rakenna mieluiten yksinkertaista ja koristele harkiten.

Peltoalueelle rakentaminen Korttelit 4 ja 5



Aluesuunnitelma ja aluejulkisivu etelään



Alueen uudet rakennukset näkyvät kauas avoimeen maisemaan. Rakennusten perinteinen väritys (kelta- ja punamulta) ja uuden reunapuuston istuttaminen lieventävät maisemanmuutosta.

Avoimeen peltomaisemaan kortteliin 5 tulee rakentaa II- tai I½-kerroksisia pitkänomaisia puutaloja. Korttelin itäosat tulee istuttaa.

Korttelin 4 rakennukset voivat olla myös I-kerroksisia. Väriytyksen tulee olla ympäristölle tyyppillinen puna- tai keltamulta täydennettynä valkoisella. Kattojen tulee olla mustia tai harmaita ja mattapintaisia.



OMA 134S-5

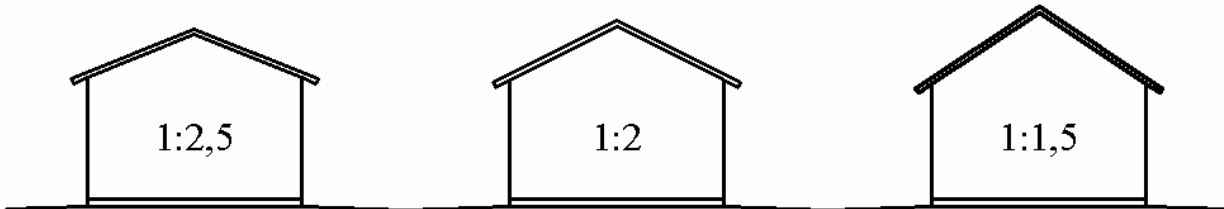
Esimerkkinä Omatalon I ½-kerroksinen malli.



Pihapiirit tulee muodostaa päärakennuksesta ja vähintään yhdestä piharakennuksesta. Päärakennuksen tulee avautua pihalle päin.

Kattokaltevuudet

Alueelle soveltuvia kattomuotoja ovat harja- ja pulpettikatto sekä näiden yhdistelmät. Kattokaltevuuden sallittu vaihteluväli on 1:1,5 – 1:2,5. Kattokaltevuutena sallitaan myös 1:3 silloin kun rakennetaan kortteliin, jossa olemassa olevien rakennusten kattokaltevuus on 1:3. Kattokaltevuuden tulee olla vierekkäisten ja harjaltaan samansuuntaisten rakennusten välillä yhtenäinen..



Päärakennuksen tulee olla selvästi hallitseva, ts. piharakennukset eivät saa olla isompia. Käyttöullakkojen yhteyteen suositellaan rakennettavaksi lapeikkunoita ja -lyhtyjä.

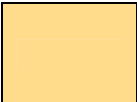


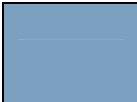


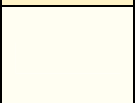
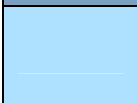
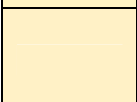


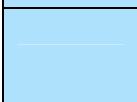
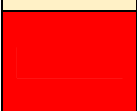
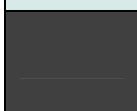

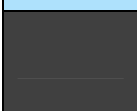
Materiaalit

Julkisivut voivat olla joko puu- tai kivirakenteisia. Suositeltavaa on julkisivujen keventäminen jaottelemalla niitä kahdella eri pintamateriaalilla. Puuverhoilun, vaaka- tai pystypaneeli/rimalaudoituksen, suositellaan jatkettavan yhtenäisenä julkisivupinnoittain. Kivirakenteiset julkisivut voivat olla joko sileäksi rapattuja tai puhtaaksimuurattuja. Puupintoihin suositellaan hienosahattua paneelia. Hirsijulkisivut sallitaan sivuiltaan tasaisiksi höylätyistä hirsistä.

Värit

Yhtenäisen yleisilmeen luonnissa värityksellä on keskeinen rooli. Aluerajaukset ja päävärisuunnan värimäärytykset esitetään liitekartoilla. Myös tiilien värivalinnoissa tulee pyrkiä noudattamaan annettuja ohjeita mahdollisuuksien mukaan.

Päävärisuunnat voivat vaihdella seuraavan taulukon esittämään suuntaan.

		9612 <i>Aurinko</i>		9622 <i>Raparperi</i>		9611 <i>Omena</i>		9653 <i>Sini</i>
julkisivut		9602 <i>Tuike</i>		9625 <i>Toukokuu</i>		9624 <i>Lumme</i>		9646 <i>Sarastus</i>
		9616 <i>Esikko</i>		9633 <i>Untuva</i>		9601 <i>Aamu</i>		9642 <i>Aava</i>
katot		<i>punainen</i>		<i>Musta/ tumman harmaa</i>		<i>punainen</i>		<i>Musta/ tumman harmaa</i>

lisäosat

päävärin valkoisella taitettu tai astetta tummempi sävy / maalarin valkoinen

2.3 PIHAT

Pihoille suositellaan selkeitä, alueelle soveltuvia ratkaisuja.

Kasvillisuus

Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon. Istutettavaksi määrätyle tontin osalle on istutettava puita ja pensaita vähintään 1 puu/50 m², 10 pensasta/75 m².

Alueelle istutettavien puiden tulee soveltua alueen olevaan puulajistoon ja kasvuvyöhykkeeseen. Pihojen nurmialueet on suositeltavaa rajata pihan tasaisimmille osille. Vaihtoehto nurmättämislle on alueella luontaisena esiintyvien varpujen käyttö ja kulutukselle alttiiden pintojen vahvistaminen esimerkiksi laatoituksella.

Kuivatus

Rakennuspaikan sade- ja sulamisvedet on johdettava puisto- tai katualueelle kunnan sadevesiviemäriin. Suunnitelma em. toimenpiteestä on esitettävä pääpiirustussarjan asemapiirroksessa. Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin

Autopaikat

Asuinrakennus ja autosuoja suositellaan rakennettavaksi erilleen. Autosuojan materiaalien ja väriyksen tulee olla samat kuin päärakennuksessa.

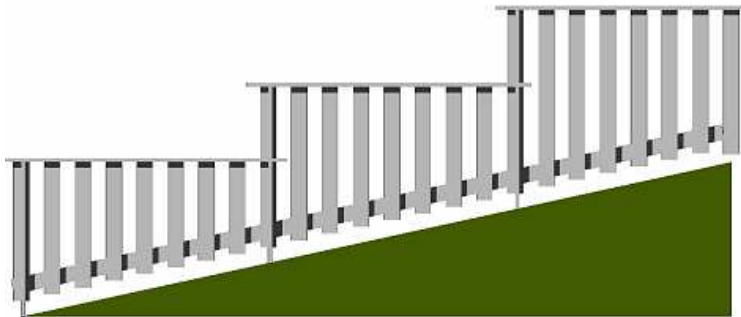
Liittymät ja aitaaminen

Tonttiliittymän leveys kadulle ei saa ylittää viittä metriä.

Tonttien aitaukseen suositellaan käytettäväksi ensisijaisesti pensaita. Rakennettavien aitojen tulee muodostaa kaduittain yhteensopiva kokonaisuus. Aidan enimmäiskorkeus on 120cm, jottei se katkaise kenenkään olevaa näköyhteyttä järvelle.

Roskiensäilytys tulee sijaita aidatussa katoksessa ja mahdollinen ulkovarastointialue tulee aidata.

Esimerkki aidan porrastamisesta maaston mukaan.



RAKENTAJAN MUISTILISTA

- Sästä tontin kasvillisuutta ja maaperää
- Pyri huoneiden sijoittelussa hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa.
- Suosi puuta tai kiveä eri muodoissaan rakennusmateriaalina.
- Tilaa materiaalit paikallisilta tuottajilta.
- Satsaa rakennuksen vaipan tehokkaaseen lämmöneristykseen.
- Valitse energiaa säästävät ikkunat.
- Asenna lämmön talteenotto ilmanvaihdon poistoilmaan.
- Suosi uusiutuvia energiamuotoja; puuta, aurinkoa, tuulta.
- Käytä sisäilman kannalta parhaita materiaaleja.
- Kierrätä rakentamisen aikaiset jätteet hyötykäyttöön.

POIKKEAMINEN

Rakennuslautakunta voi perustelluista syistä sallia näistä rakennustapaohjeista poikkeamisen.

LISÄTIEDOT:

Iitin kunta /
Tekninen osasto

Liitteet:

Päävärisävysuositukset ja alueet

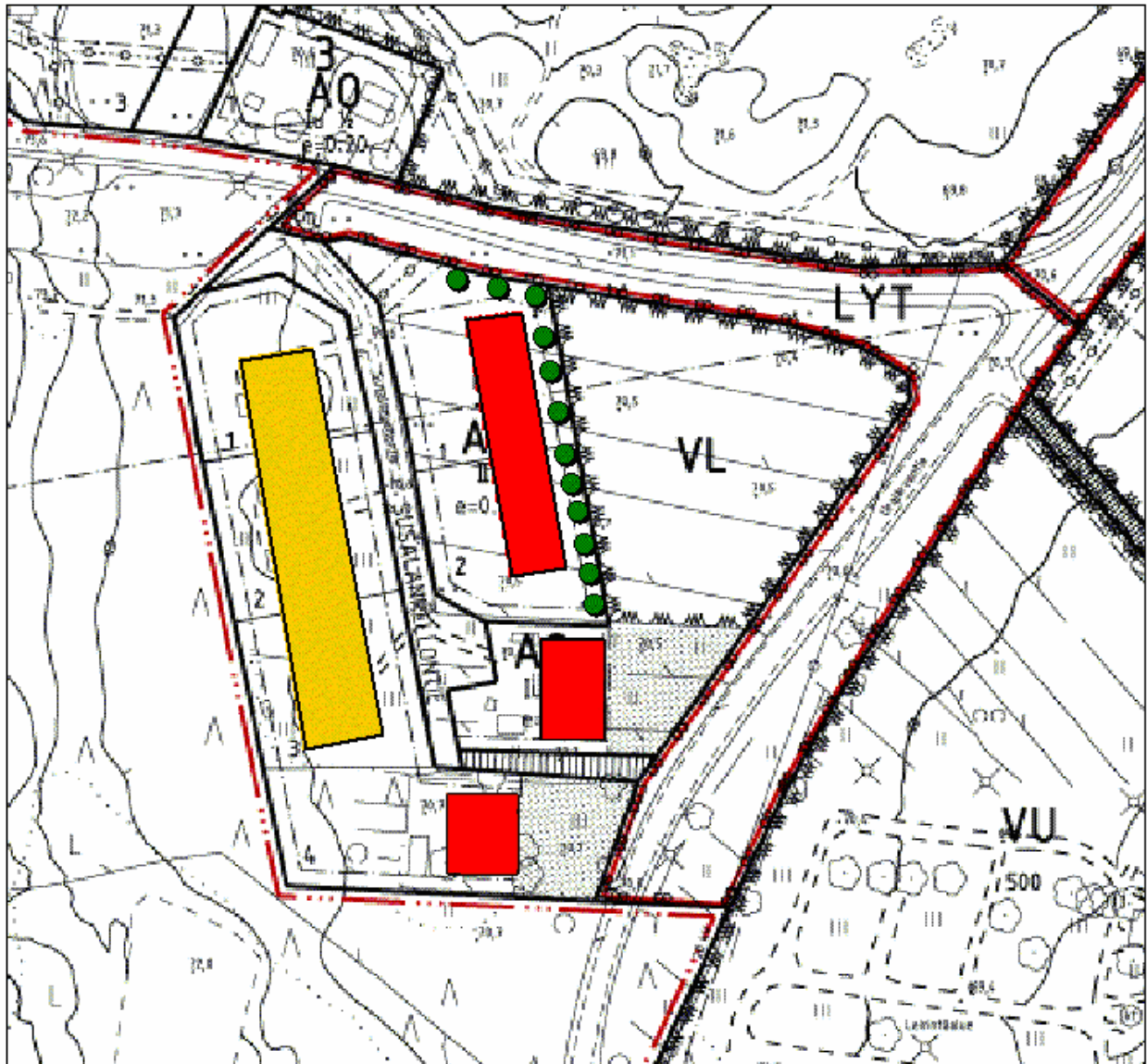
Lappeenrannassa 8.10.2007

FCG SUUNNITTELUKESKUS OY

DI Pekka Mäkinie

SUSALANPELLONTIE

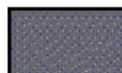
KORTTELIT 4 JA 5



JULKISIVUT
PÄÄVÄRISUUNTA

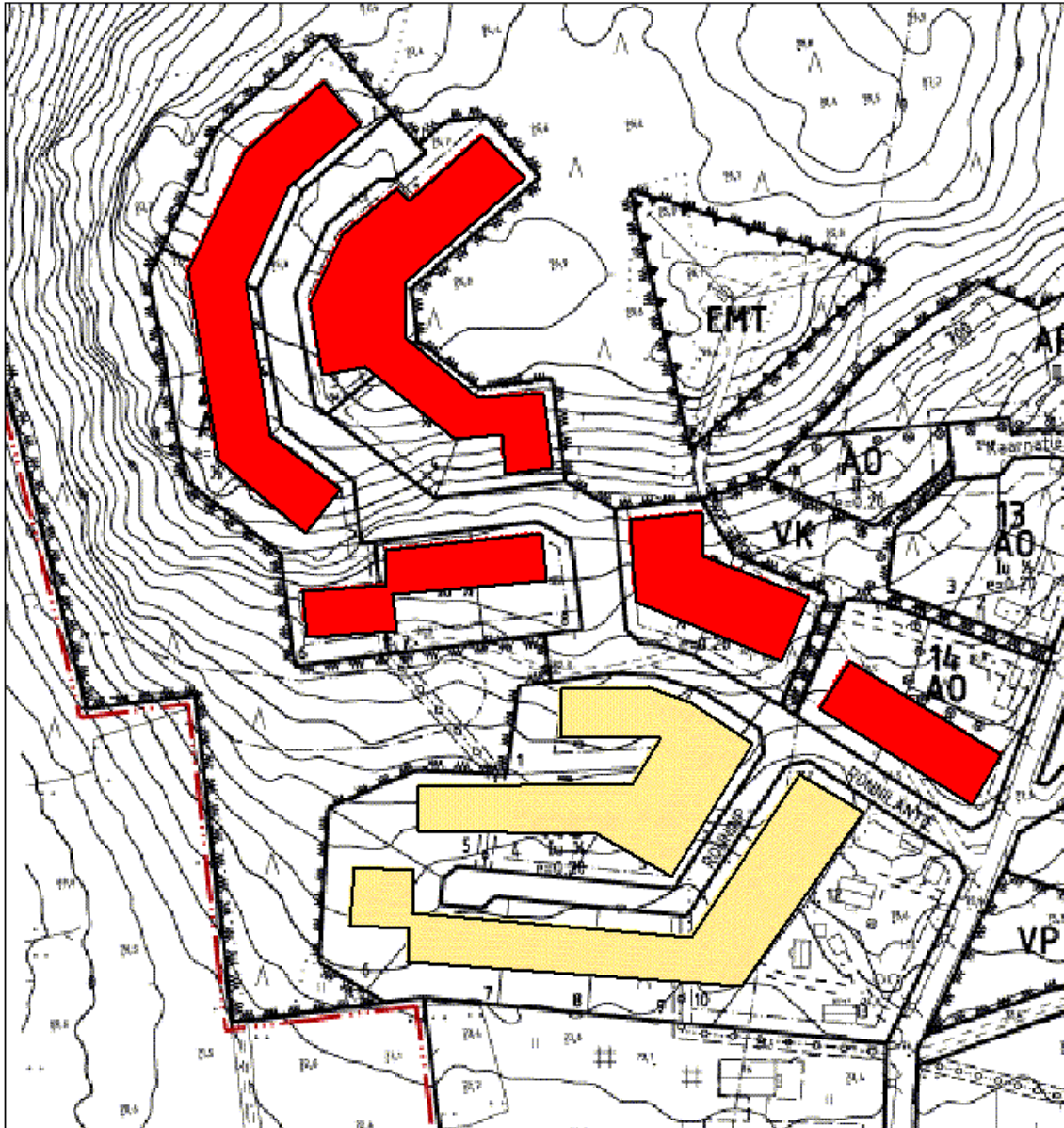


KATOT
PÄÄVÄRISUUNTA



POHJANMÄKI ETELÄ

KORTTELIT 7, 12, 14, 25 JA 26



JULKISIVUT

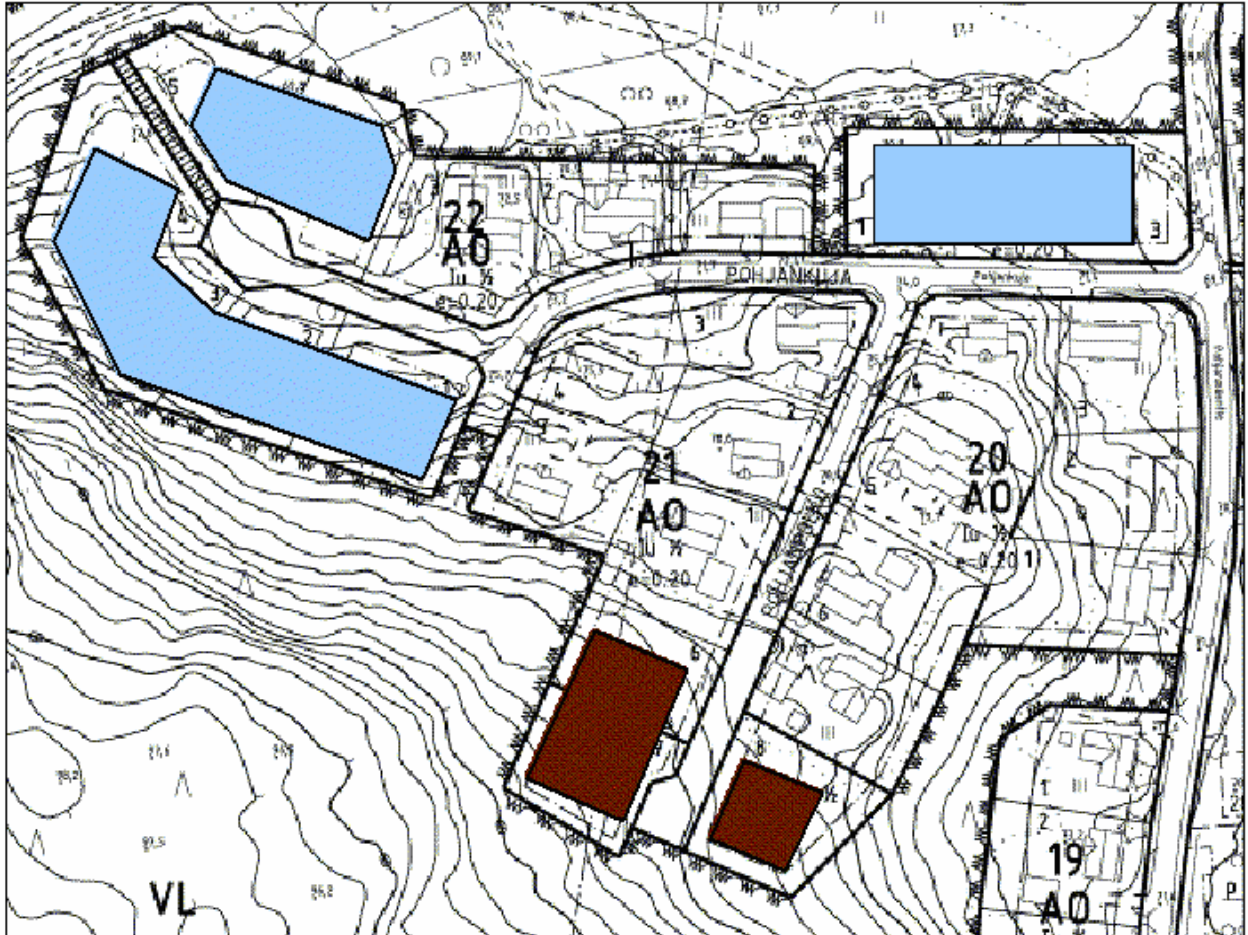


KATOT



POHJANMÄKI POHJOINEN

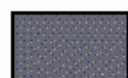
KORTTELIT 20, 21, 22 JA 27



JULKISIVUT
PÄÄVÄRISUUNTA

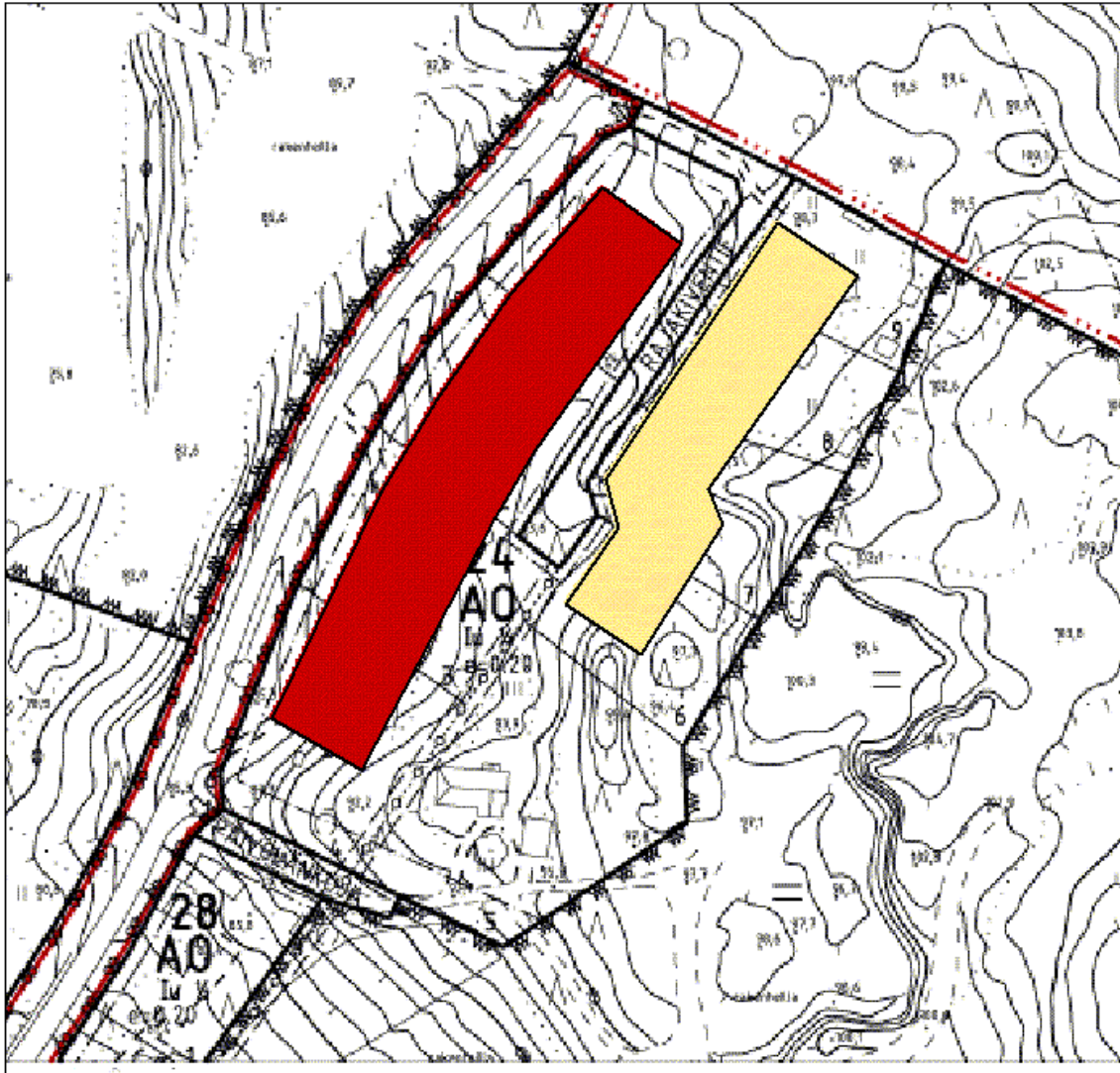


KATOT
PÄÄVÄRISUUNTA



RAJAKIVENTIE

KORTTELI 24



JULKISIVUT
PÄÄVÄRISUUNTA



KATOT
PÄÄVÄRISUUNTA

