

RAKENTAMISOHJEET / OTAVAN OPISTON SEUTU

36. KAUPUNGINOSAN, OTAVAN, AO - KORTTELEIHIN 17, 20, 22, 22A JA 23 (TAVU, VIRKE, LAUSE, HÄMÄLÄISENTIE, OTAVANTIE, SUUTARINTIE)

Tämä ohje pyrkii sovittamaan kaupunkikuvallisesti yhteen eri rakentajien talosuunnitelmia hyvään, viihtyisään ja ajassa arvonsa säilyttävään kokonaisuuden aikaansaamiseen.

HYVIN SUUNNITELTU ON PUOLEKSI TEHTY

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että omakotitalon suunnittelijaksi valitaan pätevä henkilö. Hän varmistaa hyvän lopputuloksen asuinympäristön, asumismukavuuden, huolitettavuuden ja pitkäaikaiskestävyyden kannalta. Hyvä suunnittelu tuottaa säästöä rakentamisen loppukustannuksissa! Rakennussuunnitelmiin luonnosvaiheessa, ennen varsinaisen rakennuslupa-anomuksen jättämistä kannattaa pitää "esitarkastustunto" rakennustarkastajien kanssa, turhan työn välttämiseksi ja laadun varmistamiseksi. Kokoneet rakennustarkastajat ovat hankkeellesi apu, ei rasite.

Kaavamerkinnoistä:

AO = erillispienalojen korttelialue. Omakotitalo, jossa saa olla korkeintaan kaksi asuntoa ja tarvittavat ulkorakennukset.
Rakennusoikeus, esim. e=0,25, tarkoittaa sitä, kuinka monta prosenttia tontin pinta-alasta rakennettava kerrosala saa yhteensä olla. Esim. tuhannen neliön tontilla e=0,25 oikeuttaa maksimissaan 250 kerrosneliön rakentamiseen.

PYSYVÄT VALINNAT KANNATTAA MIETTÄÄ RAUHASSA

Hyvään rakennussuunnitteluun kannattaa siis satsata. Vaikka taloa voi myöhemmin remontoitua, esim. talon sijoitus tontille on ratkaisu, jota ei voi myöhemmin muuttaa. Tontin ilmansuunnat ja mahdolliset miellyttävät näköalasuunnat tulisi alustaa alkaen ottaa huomioon eri asuin- ja talustiloja tontille suunniteltaessa. Olohuoneisiin ja pihoihin halutaan yleensä päivä- ja iltaurinkoa.

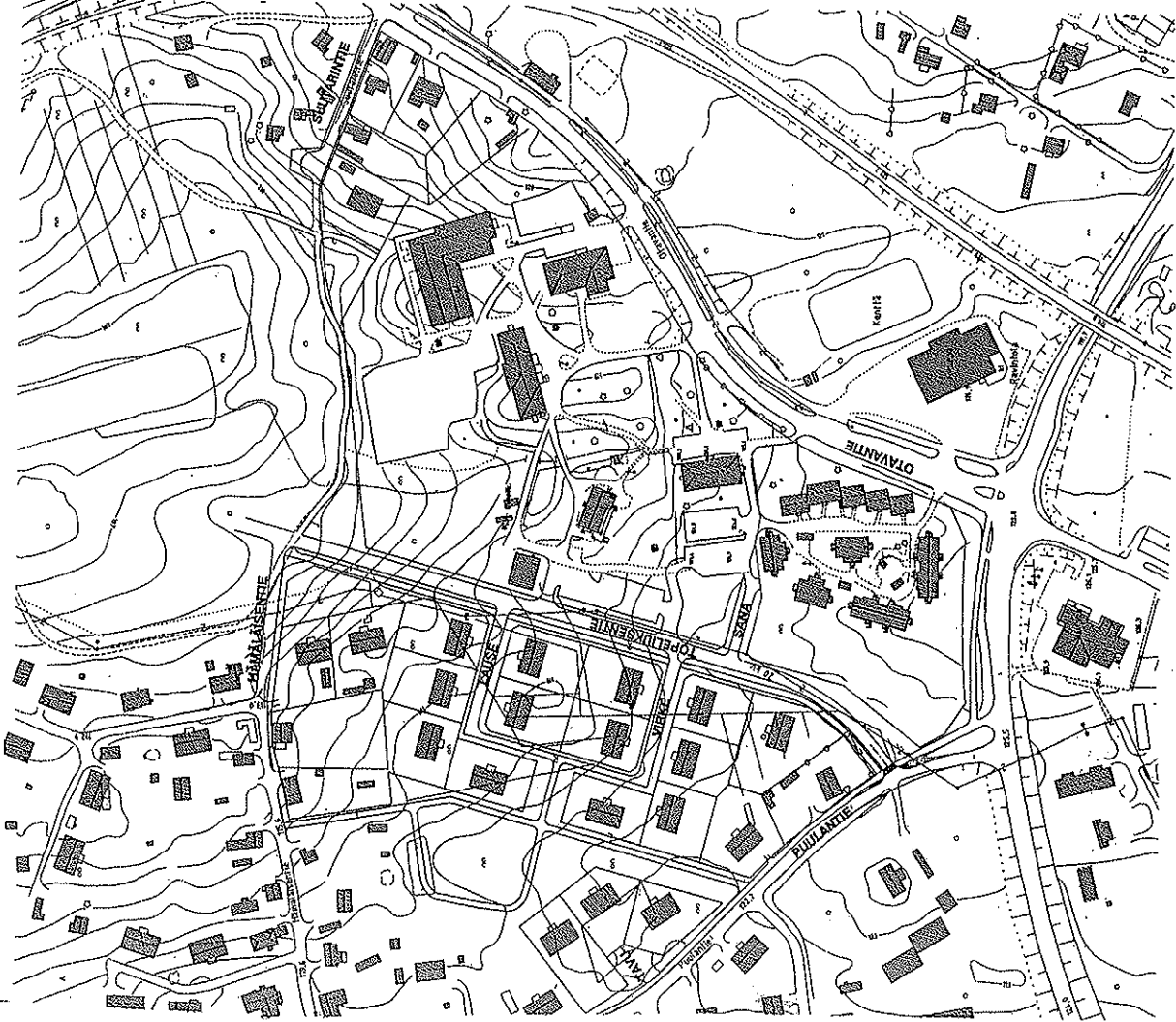
Taitoa vaatii myös talon "istuttaminen maastoon" niin, että sade- ja pihavesien pojsjohtaminen toimii, eikä oleavaa maanpintaa kuitenkaan muokata väkivaltaisesti leikkauksilla tai pengeryksillä. Jos tontti on kovin viettävä, on parasta heti alkuun suunnitella lattiatasot porrastuviksi tai tehdä puoiloistakerroksinen ratkaisu, jolloin sovitettava pohjapinta-ala on pienempi. Myös valitsemalla erillinen autokatos tai -talli, voidaan korkeusasemia helpommin sovittaa luonteviksi.

Pientalon kauneus on asia, jonka ohikulkijat arvioivat kertaviikokausilla. Silloin vaikuttavat talon sijoitus tontilla, mittasuhteet, rungon leveys, pituus ja korkeus sekä kattomuoto. Aidanteet, pihan hoidon taso, materiaali ja värit ovat asioita, joita katsotaan vasta sitten. Viihtyisä on ihmisten mielestä yhtä aikaa tultua, perinteestä nousvaa ja samalla uutta, ajanmukaista.

Kenenkään talo ei yksin pysty tekemään mieltäylentävää lähiympäristöä. Pohitkaa naapureidenne kanssa kotikatunne henkeä ... yleensä on ympäristölle eduksi, jos joissakin perusvalinnoissa (kerrosliuku, kattokaltevuus, materiaalit, toisiinsa sointuvat värit) voidaan ottaa samantyyppisiä ratkaisuja.

PERUSNEUVOJA

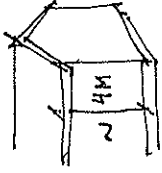
Rakennukset tulee sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle naapuritontin ja vähintään kahden metrin etäisyydelle katualueen tai puiston rajasta. Naapuritontin haltijan suostumuksella rakennusvalvonta voi antaa luvan poiketa tästä yleis-



MIKKELI	
TEKNINEN TOIMI KAUPUNKISUUNNITTELU	
36. KAUP. OSA KORTT. 17, 20, 22 ja 23	
ASEMAKAAVAN MUUTOS	
FAVOITETILANTEEN HAVAINNEPIIRROS	
	LIITE 11

JULKISIVUT, MATERIAALIT JA VÄRITYKSET

Koska alueelle syntyy sekä yksi- että puoli- tai kaksoiskerroksisia taloratkaisuja sekoituneena, näkymiä hallitaan sillä, että molemmissa talotyypeissä ulkoseinällä on riittävä pystykorkeus. On siis suunniteltava ja vaihtava taloja, joissa pitkän sivun korkeus sokkeista räystäälle on n. neljä metriä. Tällaisissa malleissa ullakko voi olla joko lämpimänä huoneistoina tai kylmänä varastoullakkona hyödynnetty.



Seinäateriaaliiksi suositellaan puuta. Talot voivat olla lautaverhoituja (kestävyys- ja verhoituslaudan suositeltava paksuus min. 25 mm) tai sieäksi työstettyä pelkka- tai lamellihirttä (jolloin kuitenkin lyhyet nurkat ja niissä laudoitus). Reilu puujulkisivu on yhtenäinen sokkeleista räystäälle saakka ilman erivärisiä vaakajakoja. Jos listajäseniteitä välttämättä halutaan, voidaan käyttää yhtä jäsentävää listaa tai listaihin. Ulko-olosuhteita kestäviä vaneri-, laminaatti- tai teräsväljiä hyväksytään parvekekaiteissa tai harjittuna tehosteosana laudoitetuissa julkisivuissa.

Väihtehtona puuverhoituille taloille saa tehdä rapattuja, slammattuja tai väribetonoituja julkisivuja. Mikäli ehdottomasti halutaan tiilijulkisivu, on käytettävä saumautta, joka on hyvin lähellä tilien omaa värisävyä. Kivitalojen julkisivuissa saa olla keventäviä osia puusta (laudoituksia, rimoituksia, kaiteita yms.), ei kuitenkaan niin, että pelkkä päätykolmio on puupintainen. Ainakin osassa päätyä täytyy tiilimuurauksen tai rapattun pinnan ulottua räystäälle saakka, jotta talojen ryhti säilyy.

Talojen väriyksistä annetaan oikeiden värimalien avulla selvitys rakennusluopaa haettaessa joko ulkoviivaskaavakkeella tai väritetyillä julkisivupiirroksella.

Talon pääväriksi voidaan valita:

- punasävyjä: harmaanroosa, murrettua oranssia
- taitettua ja murrettua valkoista, norsuniuta, helmenharmaata, vaniljan tai kerman kellertävää, keitamultaa
- vihersävyjä: harmaanvihreää, murrettua "lempeää" vihreää, vaaleaa "omenanvihreää"
- sinisävyjä: siniharmaata, murrettua "lempeää" sinistä, vaaleaa "aavistuksenomaista" sinistä, malvaa

Talojen päävärit ovat siis vaaleita, vaaleahkoja tai korkeintaan keskittymää. Ns. pastellisivyt ja harmaaseen päin taitetut sopivat, kun taas liian räikeitä, "muovisen olaisia" värejä ei talon päävärinä hyväksytä.

Nurkkalaudoitukset, räystäät, ikkunoiden puuosat, ovet, kaiteet, tolpat ja muut täydentävät rakennusosat sovitaan päävärin sävyyn sävyyn sointuvaksi, päävärinä vaaleamaksi tai tummemmaksi. Värisävyjä voi olla useita, ja paikoin (esim. ulko-ovet, erkkeerit) voidaan käyttää myös kirkkaita perusvärejä.

Ränneissä ja syöksytörrissa sekä pelityksissä ja metalliosissa luonteva valinta on kattoväri.

Mikkelissä, 31.3.2006

Aija Hartikainen

Aija Hartikainen
johtava rakennustarkastaja

Eino Häkkinen

Eino Häkkinen
johtava rakennustarkastaja

määräyksestä. Suoraan kadulle päin aukeavan autotallin tai -katoksen etäisyyden katualueen rajasta on hyvä kuitenkin olla kuusi metriä eli vara-autopaikan verran.

Vesihuollon liittymistä saa tietoa kunnallistekniikan suunnittelusta, puh. 1941. Tutustu myös rakennusvalvonnan pientalorakentajan oppaaseen, jossa on muitakin hyödyllisiä yhteystietoja.

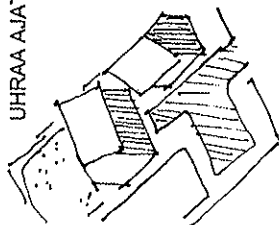
Rakennusten järkevän ja taloudellisen sijoittamisen takia kannattaa rakennuspaikan maaperätiedot selvittää riittävän aikaisessa suunnitteluvaiheessa. Mikäli taloon on suunniteltu tulisijaa, tule rakentaa polttopuuvastoa.

Hyvä sokkelin korkeus on vähintään 40 senttiä. Asuintilojen lattiatasot suunnitellaan viereisen ajotien pintaa yleemmäksi.

Keinotekoisia ikkunoiden puitejakoja on syytä välttää, "valeristikot" nostavat hyvin harvojen talon esteettistä arvoa.

UHRAA AJATUKSIA MYÖS ULKOTILOILLE

Pihan- ja katutilaa on syytä rajata istutuksiin tai aitauksiin, silloin asukkaillakin on viihtyisämpää. Tontilla säästettäväksi aiottu puut merkittään asemapiirrokseen. Uusituksina ovat suositeltavia helpoahoitoiset kotimaiset puut, pensaat, köynnökset ja penkkarit, samoin kuin hyötykasvit. Mieluummin kuin leikkavia pensaitoja käytetään vapaasti kasvavia pensasryhmiä tai -aidanteita. Osin voidaan käyttää myös rakennettua lauta-aitaa 1 -1,2 metriä korkeana. Aitoja voi elävöittää korkeammilla pergolilla tai köynnössäleikillä. Pihan suunnittelussa ratkaistaan olopihan, hyötypihan ja liikkenepihan sijoitus, rajaus, pintapäällysteet ja pintavesien poisjohtaminen. Katetut ulkotilat lisäävät pihan monikäyttöisyyttä. Jokaisen ulko-oven päälle kannattaa suunnitella lippa tai katos.



YLEISIÄ TONTINVALINTAPERUSTEITA

Jos tahdot tehdä talostasi täysin kaksikerroksisen (julkisivukorkeus jo n. 6 m pitkä- ja sivulla), mainitse tästä tontinhakemuksessasi, jolloin tavanomaista korkeammat tallet voidaan ohjata kootusti lähekkäisille tonteille. Yleisimmät taltoteutukset ovat viime vuosina olleet nimittäin yksi- tai puoli- tai kaksoiskerroksisia, jotka molemmat kerros- luvut hyväksytään tälläkin alueella mille tahansa tontille.

Tutki havainnepiirrosta. Siinä on esitetty yhden mahdolliset tavat sijoittaa päärakennus. Talousrakennus ja autosuoja voidaan rakentaa myös erillisenä, jolloin niillä on mahdollista rajata luontevasti pihallaa. Suunnittelijasi esittää lopullisen sijoituksen tontille.

KATTOKALTEVUUDET JA -VÄRIT

Kattomuotoina hyväksytään harjakatot tai porrastetut pulpettikatot.

Sallitut kattokaltevuudet ovat 1:2 yksikerroksissa ja

1:2 tai 1:1,5 puoli- tai kaksoiskerroksissa taloissa.

Vähiäisissä katto-osuuksissa kuten sisään-tuloipoissa ja -katoksissa, ikkunalyhdyissä, jne. kaltevuus voi olla loivempikin.

Kattomateriaali on vapaa, esim. betonikattoiili, kolmiorimahuopa tai konesaumattu

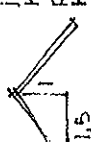
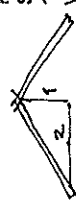
pellikatto ovat kestäviä ja suomalaisen maisemaan sopivia.

Kattoväreinä hyväksytään tummanharmaat, mustat ja tummanruskeat, myös

ns. "vanha kupari", jossa on mukana punasävyä.

Räystäissä vältetään liian raskaita kotelointeja, yksinkertainen otsalaudallinen avo-

räystäis on yleensä varma valinta.



Asemakaavamerkit ja -määräykset:

AL	AO	Y	VL
-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Liike ja toimistotilaa saa olla yhteensä enintään 30% sallitusta kerrosalasta.

Erillispienitalojen korttelialue.

Yleisten rakennusten korttelialue.

Lahivirkistysalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun / puiston nimi.

Kattu.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tonnin pinta-alaan.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosuunnan.

Rakennusala.

Suojeltava rakennus.

Rakennuksen ulkoasu, kantavat rakenteet ja alkuperäiseksi katsottava k

sisustus tulee säilyttää.

Ohjeellinen pysäköintipaikka.

Suojeltava alueen osa.

Alueen puusto, maastomuodot ja muistomerkki tulee säilyttää siten,

että maiseman luonne ei muutu.

Istutettava alueen osa.

Suojeltava puu.

Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ohjeellinen poikku.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Merkitä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

Ohjeellinen huoltoajateyhteys.

36 OTA

22

TOPELIUK

e=0,25

II

SF

SF

P

S-2

as 30%

T

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Sr-merkityjä rakennuksia ja s2-alueita suunniteltaessa on kuultava Museovirastoa ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.

Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, vähintään seuraavasti:

- Asumnot 1,2 autopaikkaa/asuinhuoneisto
- Toimistot 1 autopaikka/65 m² kerrosalaa
- Työtilat 1 autopaikka/85 m² kerrosalaa
- Liiketilat 1 autopaikka/50 m² kerrosalaa

