

FCG Planeko Oy

Kiimingin kunta
Laivakankaan asemakaavan muutos ja laajennus

RAKENTAMISOHJEET
Korttelit 233 ja 253-266

0419-C8422



7.11.2008

Nämä rakentamishjeet sisältävät Kiimingin Jäälän kortteleiden 233 sekä 253-266 rakentamista ohjaavat tavoitteet laadukkaalle ja viihtyisälle asuinympäristölle.

Rakentamishjeet sisältävät suosituksia ja ohjeita mm. rakennusten sijoittelusta, mittasuhteista, materiaaleista ja väryksestä, ikkuna-aukotuksesta ja julkisivuista sekä pihan muodostamisesta. Rakentamishjeiden tavoitteena on saada uudisrakennukset sopeutumaan muodostuvaan aluekokonaisuuteen kuitenkin rajoittamatta yksilöllisiä ratkaisuja.

Rakennuslupaviranomaisilla on velvollisuus valvoa, että rakennus sopeutuu ympäristöönsä ja että riittävä alueellinen yhtenäisyys saavutetaan. Ammattitaitoisella rakennussuunnittelulla saadaan aikaan moni-ilmeinen, mutta riittävän yhtenäinen ja toimiva kokonaisuus.



Kiimingin kunnan yhteystiedot:

Kunnanvirasto
Lempiniementie 2, 90900 Kiiminki
puh (08) 819 3111
fax (08) 819 3222

Rakennuslupa-asiat

Rakennustarkastaja Kauko Lassila
puh (08) 819 3261, gsm 0400 385 694

Kaavoitus

Va yhdyskuntajohtaja Ritva Kuusisto
puh (08) 819 3218, gsm 040 575 8084

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu ja toteutus

Palvelujohtaja, yhdyskuntainsinööri Mikko Ukkola
puh (08) 819 3250, gsm 040 5570 891

Vesihuollon suunnittelu ja toteutus

Kiimingin vesi, vesihuoltoinsinööri Esko Penttinen
puh (08) 819 3111, gsm 040 5570 896



SISÄLLYSLUETTELO

1	ALUEEN YLEISKUVAUS.....	3
2	RAKENTAMISOHJEET	4
2.1	Rakennusten sijainti ja suuntaus tontilla.....	4
2.2	Istutukset.....	4
2.3	Aitaaminen	5
2.4	Pihan muodostaminen.....	5
2.5	Rakennusten ulkomuoto	6
2.6	Rakennusten materiaalit ja väriyty.....	7

Laivakankaan koulu.



Laivakankaan päiväkotii.



1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Asemakaavan muutos- ja laajennusalueelle muodostuu selkeästi kaksi erilaista kokonaisuutta, urheilukenttä ympäristöineen sekä asuinalue monipuoliseen asuintuotantoon. Asuinalueen halki on osoitettu kokoojatieyhteys asutuksen taakse jääville alueille tulevaisuuden tarpeita varten. Jäälintien, Laivakankaantien ja kokoojatien risteysalueelle on osoitettu kaksikerroksisen rakentamisen sallivia pienkerrostalokortteleita (AKR), jotka muodostavat portin Jääliin. Asuinalueen lounaisosa on varattu pientalorakentamiselle (AO), itäosiin ja alueen keskelle on osoitettu yksikerroksista rivitalorakentamista (AR).

Asemakaavan muutokseen ja laajennukseen on osoitettu yhteensä 42 omakotitonttia. Kerrosluku omakotitontteilla on Iu3/4 ja tehokkuus päärakennusta varten 0,30 ja autotalli/varastorakennusta varten 0,05. Rivitalojen korttelialueita on viisi. Niillä kerrosluku on I ja tehokkuus 0,25. Pienkerrostaloille on osoitettu kaksi korttelialuetta Y-risteyksen tuntumaan portiksi Jäälin asuinalueelle. Pienkerrostalokorttelien kerrosluku on II ja tehokkuus 0,45. Autotalli/varastorakennusten tehokkuus on 0,10 sekä rivitalo- että pienkerrostalokortteleissa.

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen yhtenä tavoitteena on ollut muodostaa Jäälin eteläosaan osittain tiivistä ja matalaa pientaloasumista. Erilaisia vaihtoehtoja tiiviin ja yhdyskuntataloudellisesti tehokkaan rakenteen toteuttamiseen on monia. Pihakatu- ja asuntokatukorttelityyppi on Suomessa perinteisin. Kadusta muodostuu "kylänraitti", toiminnallisten ja sosiaalisten tapahtumien paikka. Pienimittakaavaisuus luo viihtyisyyttä ja huolellisella tonttien ja katu ympäristön suunnittelulla luodaan asuinalueelle vetovoimaa

Asuinalueelta on sujuvat yhteydet urheilu- ja virkistysalueille sekä Jäälin taa- jamaan. Omakotiasutuksen keskelle on osoitettu suojaisa lähivirkistysalue leikki- paikkoineen.



2 RAKENTAMISHJEET

Uuden Jäälin asuinalueen painopiste on Laivakankaantien ja Jäälintien risteysalueen pienkerrostalo- ja rivitalokorttelit. Uusi värikäs koulu, punatiilinen päiväkotiki ja urheilukentän alue edustavat julkista, väljää rakentamista. Rakennetietivistyy teiden risteysalueeseen tultaessa. On tärkeää, että risteysalueen ja myös Leppiojantien itäpuolisten kortteleiden rakennussuunnittelussa noudatetaan kaavan ohjeellisia rakennusaloja, jotta kiertoliittymän ja Leppiojantien katutilasta muodostuu eheä ja yhtenäinen kokonaisuus. Korttelin 263 länsirajalla sijaitseva rakennus tulee toimimaan päätteenä Laivakankaantielle, joten sen arkkitehtuuriin on kiinnitettävä erityistä huomiota.

2.1 Rakennusten sijainti ja suuntaus tontilla

Asemakaavaan on merkitty rakennusalan rajat (pistekatkoviiva), joiden sisälle rakennukset tonteilla sijoitetaan. Rakennusaloille on lisäksi osoitettu rakennusten sijainti ohjeellisenä (katkoviiva). Ohjeelliset rakennusalat on määritelty siten, että ne sijoittuvat sekä rakentamisen että ilmansuuntien mukaan edullisimmille paikoille. Ohjeellisia rakennusaloja tulee pyrkiä noudattamaan. Rakennusten muoto on ohjeellinen.

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä. On otettava kuitenkin huomioon, että asuinhuoneen pääikkunan edessä tulee olla 8 metriä rakentamatonta tilaa.

Omakotitonteilla autotalli tai -katos on syytä sijoittaa lähelle katua, jotta vältyttäisiin tontin halki ajoneuvolla ajolta ja talvella kohtuuttomilta lumitöiltä. Tallin tai katoksen sijoittamisessa on otettava huomioon, että auton on pysyttävä kääntymään tontilla, koska kadulle peruuttamalla ajaminen on aina turvatonta. Päärakennuksen huonetilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon ilmansuunnat siten, että oleskelupiha sijoittuu tontin aurinkoisimmalle puolelle avautuen pääosin etelä-länsi -suuntaan.

2.2 Istutukset

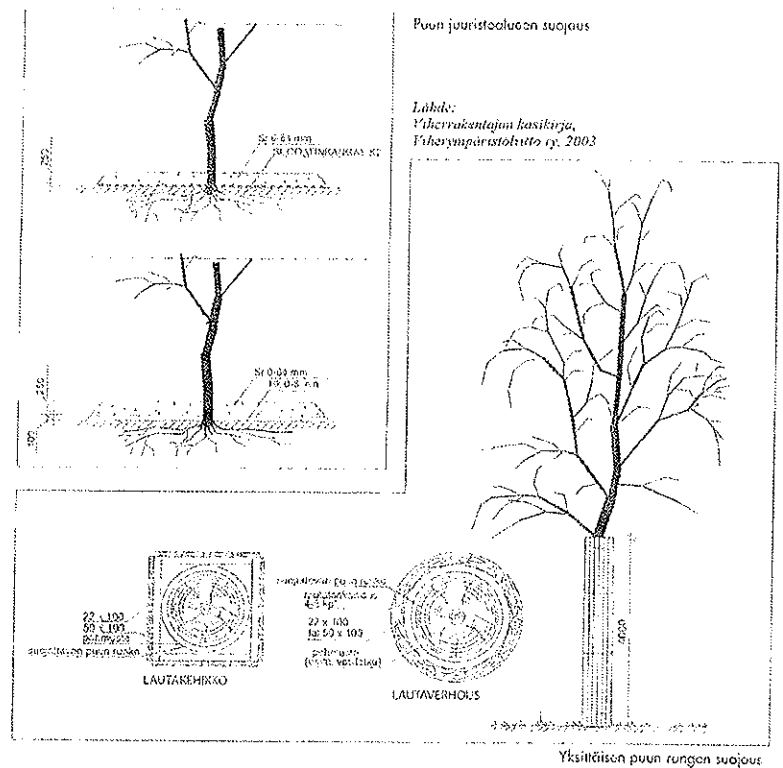
Piha-alueiden pintamateriaalit ovat rakentajien ja rakennuttajien itsensä valittavissa. Periaatteena kuitenkin on, että luonnontilaista aluetta säilytetään mahdollisimman paljon. Piha-alueita on mahdollista täydennysistuttaa käytämällä Kiimingin luonnonmukaiseen kasvustoon kuuluvaa mäntyä, koivua ja pihlajaa sekä varpukasveja.

Kasvillisuudella voidaan rajata ja muodostaa piha-alueen eri toiminnoille tarkoitettuja tiloja sekä korostaa alueen ja rakennusten arkkitehtuuria. Rakennusten tuottamaa tilamuotoa voidaan täydentää ja korostaa kasvimassoilla. Istutuksilla luodaan pihoille myös viihtyisyyttä ja ne tuovat myös näkö-, pöly- ja melusuojaa. Kasvillisuus sitoo myös kasvualustan pintaa juuristollaan ja siten estää pintaeroosiota.

Olevan kasvillisuuden suojaus rakentamisen aikana

On erityisen tärkeää, että kaikilla tonteilla säilytetään mahdollisimman paljon olevaa kasvillisuutta. Tonteilla sijaitsevat yhtenäiset kasvillisuusalueet (puut ja aluskasvillisuus) voidaan aidata rakennustyön ajaksi puisella kevytrakenteisellä kulun estävällä suoja-aidalla. Aitaa pystytettäessä on otettava huomioon, että puiden juuristo saattaa olla levinnyt 2-3 kertaa latvuksen laajuuselle alueelle, jolloin aita on sijoitettava riittävän kauaksi puun rungosta.

Yksittäiset puut voidaan suojata oheisessa kuvassa esitetyllä tavalla. Puiden säilymiseksi terveinä koko rakennusprosessin ajan on tärkeää, että puun rungon ja lautojen välissä on pehmuste (jona voi käyttää esim. kumiletkeä) ja että lautoja ei ole naulattu puun runkoon vaan sidottu esim. rautalangalla. Alimpia oksia voidaan poistaa puuta vahingoittamatta riittävän korkeisen suojauksen rakentamiseksi. Oksia voidaan myös tarvittaessa taivuttaa ylöspäin ja sitoa rakennusprosessin ajaksi puun siitä vahingoittumatta.



2.3 Aitaaminen

Tontin omistajalla tai haltijalla on oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Aidat voivat olla joko pensasaitoja tai niiden materiaalit ja värit on valittava rakennusten julkisivumateriaalin ja värin mukaan. Aitojen tulee luoda alueelle yhtenäistä ilmettä. Rakennetun aidan suurin sallittu enimmäiskorkeus maanpinnasta on 120 cm. Aidan tulee olla ulkonäöltään kevyt, täysin peittäviä aitoja tulee välttää. Rakennettuun aitaan voidaan liittää puita ja pensaita ryhminä.

Tonttien välillä tulee suosia kasvillisuusaitaa. Tonttien välisestä aidasta sopivat naapurit keskenään. Aidan on annettava riittävä näkösuoja silloin, kun asuinrakennus on rakennettu lähemmäksi kuin 4 metriä naapurin rajasta. Tonttien kadunpuoleiset sivut tulee aidata kortteleittain yhdenmukaisella tavalla.

Pienkerrostalo- ja rivitalotonttien piha-alueiden jakamista osiin aidoilla tulee välttää. Asuntopihat voidaan rajata osittain piharakennuksin ja kasvillisuudella.

2.4 Pihan muodostaminen

Pihan ja asuinrakennuksen suunnittelu on syytä aloittaa samanaikaisesti, jolloin kokonaisuudesta tulee tasapainoinen ja toimiva. Piha kannattaa suunnitella huolella ja varata suunnittelussa aikaa erityisesti pihan jakamiseen eri toiminnoille. Eri toimintoja ovat mm. aikuisten ja lasten oleskelupihat, etupi-

ha, hyötypiha (kasvimaa, marjapensaat, ym.) ja talouspiha (pyykinkuivatus- ja tomutustelineet). Piha-alueiden, varsinkin etupihojen, merkitys asuinalueen kokonaiskuvan muodostumisessa on suuri. Pihasuunnittelussa on hyvä käyttää ammattitaitoisen suunnittelijan apua kiitettävän lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Pihan toimintojen sijoittelu riippuu asuinrakennuksen huone- ja huoneistojärjestelyistä. Jo rakennussuunnitteluvaiheessa kannattaa miettiä, minkälaiset tarpeet pihan käytölle on ja sijoittaa eri toimintoja sen mukaan.

2.5 Rakennusten ulkomuoto

Rakennusten mitat

Rakennusten tulee olla suomalaisen perinteisen pientalon mittasuhteita noudattaen kapearunkoisia ja pohjaratkaisultaan suorakaiteen muotoisia. Kuistea- ja katoksia ja erkkereitä voidaan myös rakentaa ja niiden kohdalla voidaan kapeasta runkosyvyydestä poiketa. Rakennusten pääikkunoiden tulee suuntautua pihoille. Kun rakennuksen katonharja on kadun suuntaisesti, pihanpuolelle voidaan rakentaa poikittaissiipiä. Rakennusmassa pienipiirteinen polveileminen on sallittua.

Pihan puolelle rakennettavan siipiosan harjan korkeus voi olla matalampi räystäsiinjan ja kattokaltevuuden ollessa päärakennuksen mukaisia.

Autotalli/varastorakennuksen rakentamista tarpeettoman korkeaksi ja leveäksi tulee välttää. Autotalli/varastorakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 7 metriä.

Kattomuoto

Kaikki alueen omakoti- ja rivitalot rakennetaan joko harja- tai pulpettikattoisiksi. kattokaltevuus on välillä 1 : 1,5 – 1 : 2,5. Autotalli- ja varastorakennuksissa ja mahdollisissa lisäsiivissä käytetään aina samaa kattokaltevuutta kuin päärakennuksessa. Viisto katto on joissain tapauksissa mahdollista yhdistää harjakattoon. Jos omakotitalon runkosyvyys ylittää suositellun 9 metriä, tulee kattokuiman olla sallitun kattokaltevuuden alarajalla, jottei rakennuksesta tule raskaan ja kömpelön näköinen. Räystäiden tulee olla avoräystäitä ja visuaalisesti kevyitä.

Pienkerrostalojen kattomuoto on suunnittelijan valittavissa.

Rakennusten ulkoarkkitehtuuri

Yhtenäisyyden vuoksi tulisi käyttää sallittu kerroskorkeus kokonaan eli yksi-kerroksisia rakennuksia tulee välttää. Alueelle voidaan saada aikaan yhtenäinen ilme, vaikka rakennukset eivät olisikaan samanlaisia. Jo yhtenäinen julkisivujen ja kattojen väriytyä muodostaa rakennuksista harmonisen kokonaisuuden

Ikkuna-aukotuksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rakennuksen sijainti naapuriin nähden. Ofeskelutilojen ikkunat on syytä suunnata pihalle. Makuuhuoneiden ja pesutilojen naapurin suuntaan olevat seinät voi varustaa esim. kapeilla yläikkunoilla ja sijoittaa pääikkuna pihan tai kadun puoleiselle seinälle.

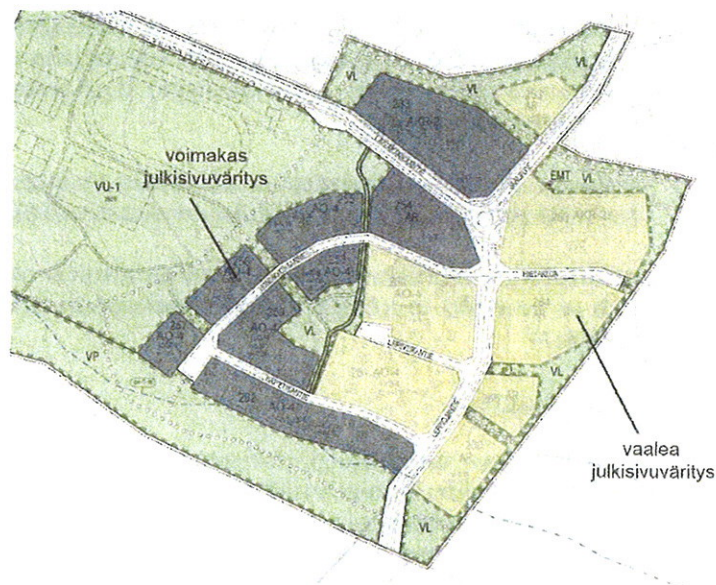
2.6 Rakennusten materiaalit ja väritys

Pienkerrostalojen ja rivitalojen kortteleissa (233, 253, 254, 263, 254, 265 ja 266) julkisivumateriaali voi olla tiiltä, rapattua kiviainesta tai maalattua puuta selkeinä, yhtenäisinä pintoina.

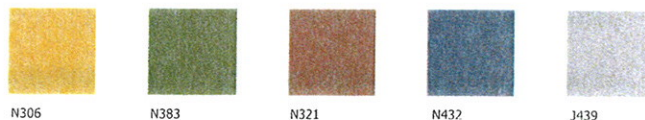
Omakotitalojen kortteleissa (255, 256, 257, 258, 259, 260, 261 ja 262) julkisivumateriaali on joko rapattua kiviainesta tai maalattua puuta.

Laivakankaantien ja Jäälintien risteysalueen kortteleiden sekä läntisten ja eteläisten pientalokortteleiden julkisivujen värisävyt ovat maanläheisiä ja voimakkaita (keltamultaa, harmaansinistä, punaruskeaa, tummanvihreää) noudatellen uuden koulun raikasta väritystä. Katot ovat tummanharmaita.

Uuden asuinalueen keskiosat ja itäiset korttelit saavat sen sijaan vaaleamman värityksen. Katteen väri näissäkin kortteleissa on tummanharmaa.



Esimerkkejä julkisivujen voimakkaasta värityksestä:



Numerot Tikkunlan Symphony-värkartan mukaisia.

Esimerkkejä julkisivujen vaaleista värisävyistä:



Numerot Tikkunlan Symphony-värkartan mukaisia.

Lappeenrannassa 7.11.2008

Kaija Maunula
maankäytönsuunnittelija