10037

RAKENTAMISOHJEET RANTAKYLÄN KARTANON ASUNTOALUEEN OMAKOTITALOKORTTELILLE 206, 207 JA 208

OHJEIDEN TARKOITUS

Rakentamisohjeet on tarkoitettu rakennuslupaviranomaisten ja rakentajien avuksi eräiden Rantakylän kartanon asuntoalueen omakotitalokorttelien toteuttamiseen liittyvissä suunnittelu-, ohjaus- ja valvontatehtävissä.
Ohjeiden laatiminen on katsottu tarpeelliseksi, koska nykyisin tarjolla oleva pientalomallisto ja materiaalivalikoima on erittäin runsas ja laadultaan kirjava. Yhtenäisen ja viihtyisän asuinympäristön syntymisen edellytyksenä on kuitenkin, että yksittäisten rakennusten kattomuodot, julkisivumateriaalit ja -värit sekä aitaukset muodostavat toisiinsa nähden yhteensopivan ja ilmeikkään kokonaisuuden

Ohjeet ovat suosituksia ja niistä voidaan rakennuslupaviranomaisten harkinnan mukaan poiketa kortteleittain yhtenäisesti.
Ohjeiden yleisiä periaatteita tulisi kuitenkin noudattaa, jotta saavutettaisiin ympäristön kannalta riittävän yhtenäinen lopputulos.

ALUEEN HISTORIASTA JA LUONTEESTA

Rantakylän kartano on ollut puutarha- ja taimitarhatila. Kartanon alueelle perustettiin jo 1700 luvun alkupuolella puutarha. Taimitarhatuotteita tila tuotti tiettävästi jo perustamisestaan lähtien. Tilalla toimi 1800-luvulta aina vuoteen 1920 asti valtion avustuksella puutarhakoulu ja vuoteen 1943 asti tila toimi harjoittelutilana. Lähes 1000 maamme puutarhuria on saanut ammattiopetuksensa Rantakylän puutarhakoulussa. Sieltä ovat myös monet tunnetut omena- ja marjalaadut lähtöisin (mm. Grenmanin omena).

Vaikka tilalla ei enää juuri näykään jälkiä maineikkaista puutarhakouluajoista, olisi alueella uudisrakentamisen myötä pyrittävä puutarhamaiseen ja väljään yleisilmeeseen. Tavoitteena tulee olla mahdollisimman runsas hedelmäpuiden ja marjapensaiden käyttö myös koristekasveina.

Myös rakennussuunnittelussa on tavoitteena suosia perinteisiä rakennusmuotoja ja -materiaaleja.

1. RAKENNUSTEN SIJOITUS RAKENNUSPAIKOILLE

Rakennuspaikat ovat kaikki etelään viettäviä joten rakennuspaikkojen pienilmasto on edullinen sekä aurinkolämmön hyödyntämisen että pihaistutusten kannalta. Asuinrakennusten sisäiset ja ulkoiset oleskelutilat suositellaan suunniteltavaksi siten, että tiloihin saadaan riittävästi päivä- ja ilta-aurinkoa.

Rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan kortteleittain yhtenäisesti. Asuinrakennusta älköön rakennettako neljää metriä lähemmäksi naapurirakennuspaikan rajaa eikä kahdeksaa metriä lähemmäksi naapurin rakennusta. Naapurirakennuspaikan haltijan suostumuksella voi rakennuslautakunta kuitenkin antaa luvan rakentaa jopa kiinni rajaan tai yhteen naapurin rakennusten kanssa.

Talousrakennukset ja katokset voidaan rakentaa kahden metrin etäisyydelle naapurin rajasta, mikäli naapurin pääikkunoiden eteen jää säännösten mukainen 8 metrin vapaa-alue, ja naapuri antaa sijoitukselle suostumuksensa.

Alueella pyritään maastoa myötäilevään rakentamiseen. Maaston korkeuserot tulee rakennuksia maastoon sovitettaessa ottaa huomioon rakennusmassoja porrastamalla eikä maaleikkauksia ja suuria täyttöjä tehden. Tämä on tärkeää erityisesti alueen länsireunan rakennuspaikoilla. Sokkelin suositeltava korkeus on 30-60 cm.

Alueella on tavoitteena aikaansaada väljä, pienimuotoinen ja puutarhamainen yleisilme. Autokatokset ja -vajat sekä varastorakennukset tulisi rakentaa pieninä yksiköinä asuinrakennuksista erilleen. Oleskelupihojen suojaisuuttaa voidaan myös näin lisätä.

Viemäröintikorkeudet tulee selvittää jo suunnittelun alkuvaiheessa.

2. RAKENNUSTEN KERROSLUKU, JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT

Kerrosluku:

- kortteli nro 206 on I-kerroksisen rakentamisen kortteli
- kortteleissa 207 ja 208 sallitaan ½ I tai I 2/3 kerroksinenkin rakentaminen taloriveittäin yhtenäisesti

Julkisivumateriaalit:

Julkisivumateriaaliksi suositellaan ensisijaisesti puuta. Mikäli tiiltä tai rapattua tiiltä käytetään, tulee tiilen olla omakotitaloissa joko sileä tai suoraksi lohkottu. Tiili- ja rappauspintaisissa taloissakin suositellaan runsasta puun käyttöä julkisivuja keventävänä tekijänä.
½I- kerroksisissa tiilitaloissa tulisi sokkeliosankin olla tiiliverhoiltu.
Talousrakennuksiin suositellaan puuta.

Julkisivuvärit:

Alueen yleissävyksi suoritellaan vaaleita sävyjä.

3. KATOT

Kaltevuus:

Mahdolliset I 1/2 - I 2/3 - kerroksiset 1:1,5 ja
½I- ja I-kerroksiset 1:2 - 1:2,5.
Vähäisissä rakennusosissa voidaan sallia muukin kaltevuus.

Kattotyyppi:

Kattojen tulee olla harja- tai pulpettikattoja. Aumakattoja ei sallita.

Räystäät:

Räystäiden tulee olla kevytrakenteisia avoräystäitä.
Räystään suositeltava pituus on 50 - 60 cm.

Materiaali:

Katemateriaali voidaan valita kortteleittain yhtenäisesti.

Väri:

Tummat, maanläheiset värit (ruskea/harmaa/musta) tai tiilenpunainen.

4. AIDAT

Rakennuspaikat suositellaan aidattaviksi kortteleittain yhtenäisen suunnitelman mukaan joko vapaasti kasvavalla pensasaidalla ja/tai peittomaalatulla lauta-aidalla. Lauta-aidan tyypistä on sovittava erikseen ellei se sisälly rakennuslupaan. Aidat saavat ulottua myös korttelialueen rakennuskaavassa istutettavaksi määrätylle osalle.

5. MUUTA

Rakentajia kehotetaan ystävällisesti neuvottelemaan rakennustarkastaja Heikki Pöyryn, II rakennustarkastaja Jarmo Mehdon, kaavoitusarkkitehti Pirjo Nikkilän tai maankäyttöinsinööri Alpo Leinosen kanssa rakennussuunnitelmistaan jo varhaisessa luonnosvaiheessa.

Mikkelin maalaiskunnassa 20.5.1998

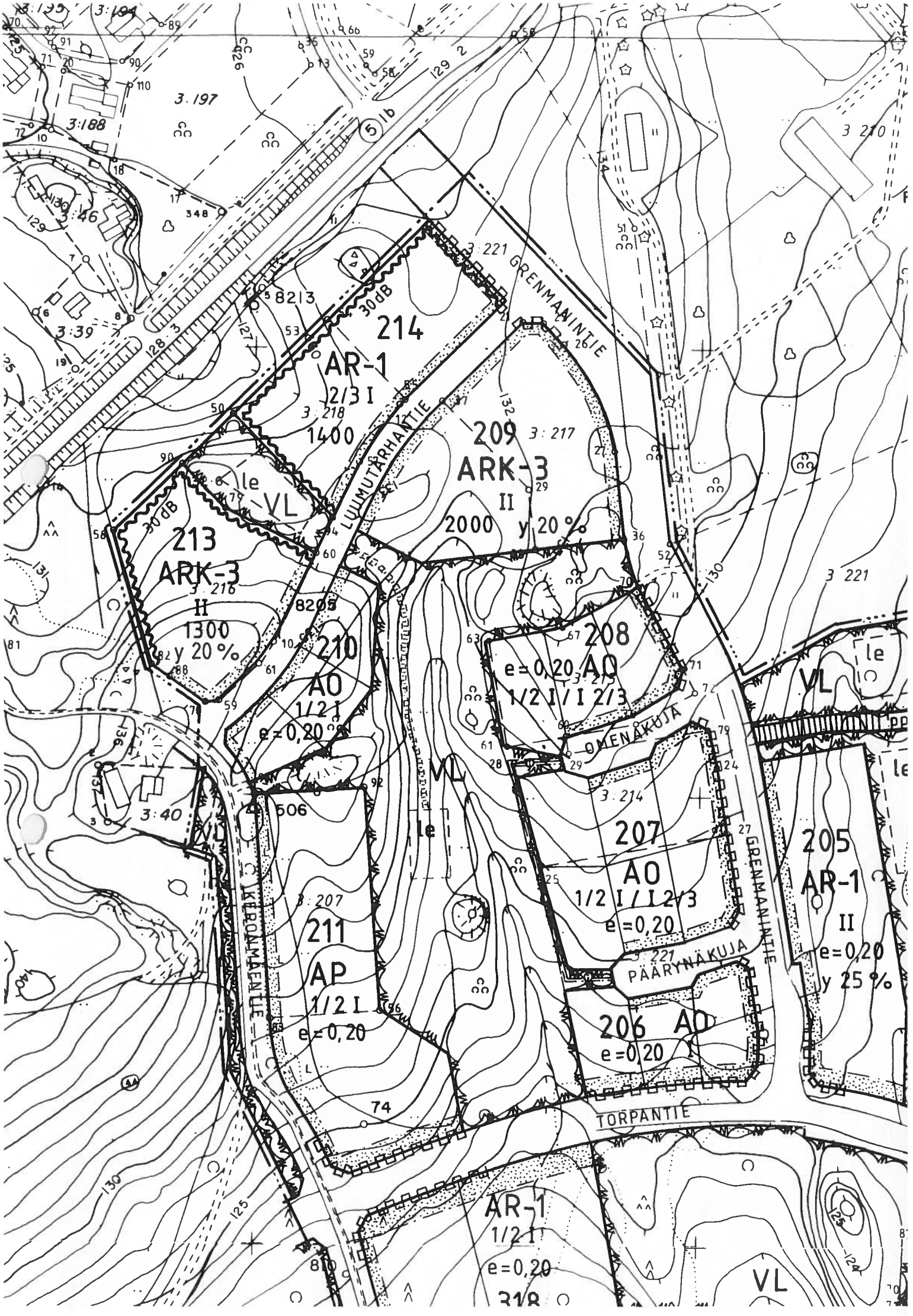
Pirjo Nikkilä
kaavoitusarkkitehti

Heikki Pöyry
rakennustarkastaja

LIITTEET:

1. Rakennuskaavaote 1:2000
2. Ote rakennuskaavan havainnepiirroksesta
3. Maastoon puupaaluin alustavasti merkittyjen rakennuspaikkojen pinta-alatiedot

ka\oh\kartano.2AO


214
AR-1
2/3 I
1400
30 dB
213
ARK-3
II
1300
y 20 %
209
ARK-3
II
2000
y 20 %
210
AO
1/2 I
e = 0,20
208
e = 0,20 AO
1/2 I / I 2/3
207
AO
1/2 I / I 2/3
e = 0,20
205
AR-1
II
e = 0,20
y 25 %
206 AO
e = 0,20
211
AP
1/2 I
e = 0,20
AR-1
1/2 I
e = 0,20
VL
ML
le
LUUMUTARHANTIE
GRENMÄNTIE
OMENAKUJA
PÄÄRYNÄKUJA
KIRONMÄENTIE
TORPANTIE

MIKKELIN MAALAISKUNTA

RANTAKYLÄ

RAKENNUSKAAVA JA RAKENNUSKAAVAN MUUTOS

Rakennuskaava Rantakylän kylän tiloille Koivurinne RN:o 1:135 ja Kuusipirtti RN:o 1:160 sekä tilojen Parkonrinne RN:o 1:998, Rantakylä RN:o 3:210 ja RN:o Ronninhaka 3:221 osille.

Rakennuskaavalla muodostetaan korttelit 316-319 sekä rakennuskaava-tie- ja virkistysalueita.

Rakennuskaavan muutos koskee kortteleita 205 - 211, 213- 216, 309, 312, 313 ja 315 sekä rakennuskaavatie- ja virkistysalueita.

Rakennuskaavan muutoksella muodostuu lisäalueita kortteleihin, yleisel-le jalankululle varattuja väyliä sekä rakennuskaavatie- ja virkistysalueita. Eräiden kortteleiden numero muuttuu.

Mittakaava 1:2000

RAKENNUSKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

ARK-3 RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN SEKÄ ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE. KORTTELIALUEELLE SAA MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI RAKENTAA TARVITTAVAT ASUNTOJEN APUTILAT KUTEN TEKNISET JA KYLMÄT VARASTOTILAT SEKÄ AUTOJEN SÄILYTYSTILAT. KERROSTALOISSA ON LISÄKSI RAKENTAA LÄMPIMIÄ VARASTOTILOJA. APUTILOJEN YHTEENLASKET-TU KERROSALA SAA OLLA 30 % TOTEUTETUSTA ASUNTOKERROS-ALASTA.

AP PIENTALOJEN KORTTELIALUE.

AR-1 RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORT-TELIALUE. KORTTELIALUEELLE SAA MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI RAKENTAA TARVITTAVAT ASUNTOJEN APUTILAT KUTEN

TEKNISET JA KYLMÄT VARASTOTILAT SEKÄ AUTOJEN SÄILYTYSTI-LAT.
APUTILOJEN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA 30 % TOTEU-TETUSTA ASUNTOKERROSALASTA.

AO ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAH-VISTAMINEN KOSKEE.

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.

OHJEELLINEN ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.

OHJEELLINEN RAKENNUSPAIKAN RAJA.

205 KORTTELIN NUMERO.

TORPANTIE RAKENNUSKAAVATIEN TAI PUISTON NIMI.

2000 RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

y 00 % MERKINTÄ OSOITTAA KUINKA MONTA PROSENTTIA RAKENNUSALALLE SALLITUSTA KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ YLEISTEN TILOJEN RAKENTAMISEEN.

II ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

1/2 I MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN ALAPUO-LELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

I 1/2 MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUO-LELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

e = 0, 20 TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.

RAKENNUSALA.

30dB MERKINTÄ OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKEN-TEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 00 dB (A).

le OHJEELLINEN LEIKKI- JA OLESKELUALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

RAKENNUSKAAVATIE.

PP JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU TIE.

JALANKULULLE VARATTU TIE.

OHJEELLINEN YLEISELLE JALANKULULLE VARATTU ALUEEN OSA.

j JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. YMPYRÄÄN MERKITTY KIRJAIN OSOITTAA JOHDON KÄYTTÖTARKOITUKSEN SEURAAVASTI: J = VIEMÄRI TAI VESIJOHTO. P = PUHELINLINJA.

RAKENNUSKAAVATIEALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.

YLEISMÄÄRÄYS:
AUTOPAIKKOJA ON KAAVA-ALUEELLA VARATTAVA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI:
- AO-KORTTELIALUEILLA: 2 AUTOPAIKKAA/ASUNTO
- AP- JA AR- JA ARK-KORTTELIALUEILLA:
  * 1 AUTOPAIKKAA / 1-2 HUONEEN HUONEISTOA KOHTI
  * 1,3 AUTOPAIKKAA / 3-4 HUONEEN HUONEISTOA KOHTI
  * 1,5 AUTOPAIKKAA / 5 HUONEEN TAI SITÄ SUUREMPAA HUONEISTOA KOHTI

Mikkelin maalaiskunnassa 31.3.1998, korjattu 6.5.1998

MAANKÄYTÖN TULOSALUE

Pirjo Mikkilä kaavoitusarkkitehti

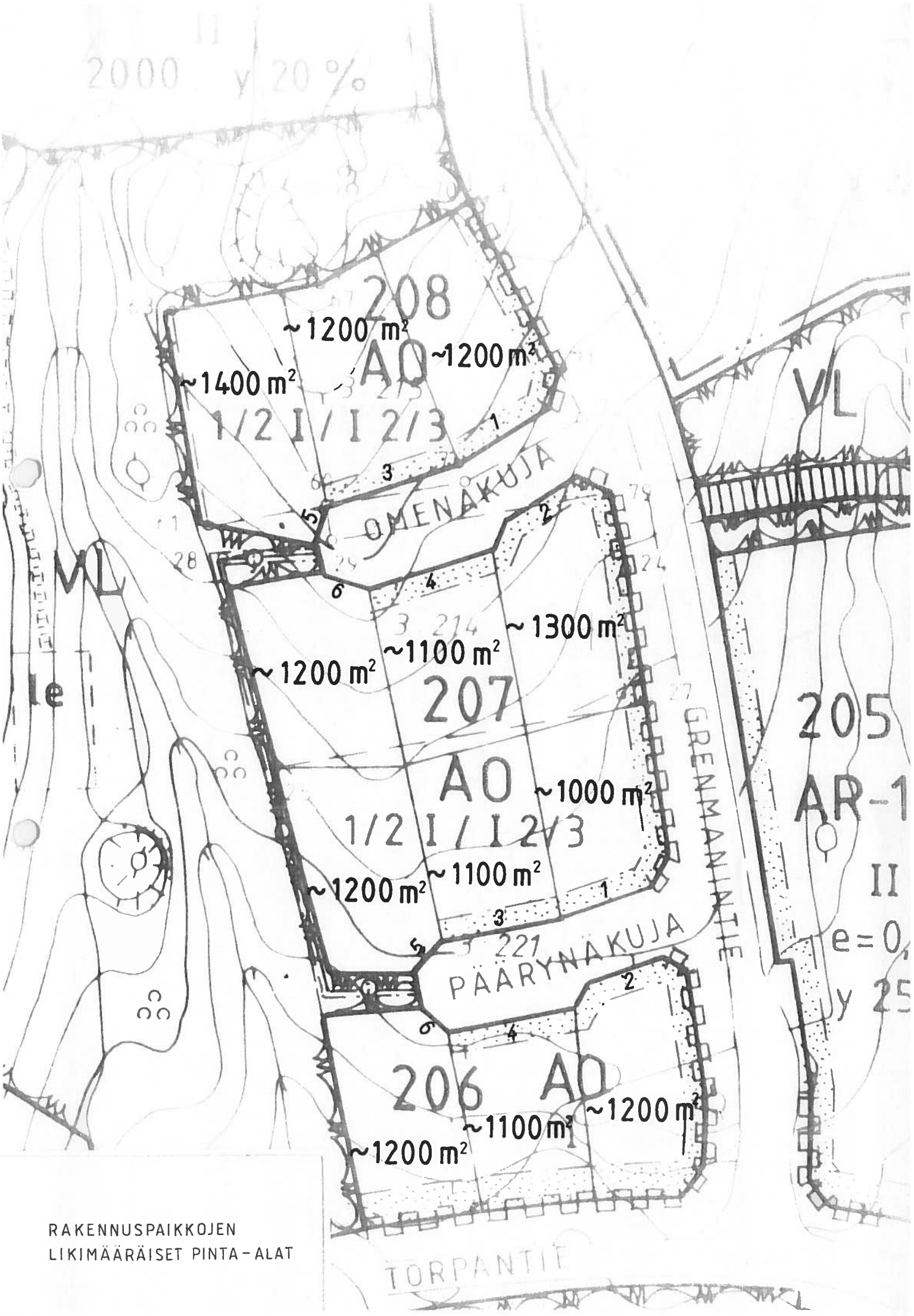
Piirtänyt Irma Issakainen

HYVÄKSYTTY MIKKELIN MAALAISKUNNAN VALTUUSTON KOKOUKSESSA
. . 1998 § , todistaa:

Mikkelin maalaiskunnassa . .1998

vs. hallintojohtaja Ilpo Toivonen
Pöytäkirjanpitäjä


Rantakylän
kartano
8213
8205
3:39
3:40
3 221
3 218
1 1001
1 1009
Parkko
809
808
117 7



RAKENNUSPAIKKOJEN
LIKIMÄÄRÄISET PINTA-ALAT