OTAVA, KIRKONMÄKI JA LEINOSENTIEN ALUE

RAKENTAMISOHJEET

1. OHJEIDEN TARKOITUS

Rakentamisohjeet on tarkoitettu rakennuslautakunnan, rakennustarkastajan ja rakentajien avuksi Otavan kirkonmäen ja Leinosentien rakennuskaava-alueen toteuttamiseen liittyvissä suunnittelu-, ohjaus- ja valvontatehtävissä.

Suositusten 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.

Erityisesti kirkonmäellä toivotaan vanhan omakotialueleiman säilyvän ja korostuvan.

2. OHJEIDEN SITOVUUS

Suositukset eivät ole ehdottoman sitovia, niistä voidaan rakennuslupaviranomaisten harkinnan mukaan poiketa kortteleittain yhtenäisesti. Ohjeiden yleisiä periaatteita tulisi kuitenkin noudattaa, jotta saavutettaisiin asuinympäristön kannalta riittävän yhtenäinen lopputulos.

3. RAKENNUSTEN SIJOITUS RAKENNUSPAIKOILLE

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.

4. RAKENNUSMASSAT

Alue on pääosiltaan loivaa rinnemaastoa, jossa pyritään maastoa myötäilevään rakentamiseen. Maaston korkeuserot tulee rakennuksia maastoon sovitettaessa ottaa huomioon rakennusmassoja porrastamalla eikä leikkauksia ja suuria täyttöjä tehden. Sokkelin vähimmäis-/enimmäiskorkeuden tulisi olla 30 cm/60 cm.

Alueella on tavoitteena aikaansaada väljä, pienimuotoinen ja lehtevä yleisilme. Autokatokset ja tallit sekä varastorakennukset tulisi rakentaa asuinrakennuksista erilleen, kuten alueen vanhoissa pihapiireissä on ollut tapana. Oleskelupihojen suojaisuutta voidaan myös näin lisätä.

Rivitalojen suurin sallittu yhtäjaksoinen, samankorkuinen pituus on 30 metriä.

5. KATOT

Kaltevuus

Päärakennukset: I-kerroksiset: 1:2,5-1:2, paitsi kortteleissa 6, 8, 12 ja 13, korttelin 11 itäreunalla sekä korttelin 15 AOR-osalla: 1:3
I ½-kerroksiset: 1:2-1:1,5

Vanhojen, I½-kerroksisten talojen väliin ja viereen rakennettaessa tulee kattokaltevuuksissa noudattaa viereisten rakennusten kattokaltevuutta. Vähäisissä rakennusosissa voidaan sallia muukin kaltevuus.

Kattotyyppi

Uudisrakennusten kattojen tulee olla harjakattoja. Aumakattoja ei sallita. Vanhoissa taloissa hyväksytään alkuperäiset kattotyypit.

Räystäät

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

Materiaali ja väri

Katemateriaali ja väri voidaan valita kortteleittain yhtenäisesti.

6. RAKENNUSTEN KERROSLUKU, JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT

Kerrosluku

Rakennusten kerrosluku määräytyy rakennuskaavan mukaan kortteleittain seuraavasti:

- I-kerroksinen rakentaminen on määrätty kortteliin 15

- Muut korttelit ovat I ½-kerroksisen rakentamisen kortteleita. Koska määräys ei ole sitova, tulee I ja I ½-kerroksinen rakentaminen toteuttaa ryhmittäin. I ½-kerroksista rakentamista tulee suosia vanhojen talojen viereen ja väliin rakennettaessa.

Julkisivumateriaali

- Lauta: korttelin 10 kolme eteläistä, korttelin 11 viisi läntistä ja korttelin 15 kuusi pohjoista rakennuspaikkaa eli vanhan rukoushuoneen lähiympäristö.

- Julkisivumateriaaliksi suositellaan muuallekin puuta. Mikäli tiiltä käytetään, tulee tiilen olla joko sileä tai suoraksi lohkottu. Tiilitaloissakin suositellaan runsasta puun käyttöä julkisivuja keventävänä tekijänä.

Julkisivuvärit

- Yleissävyltään punavalkoisiksi suositellaan kortteleita nro 6, 8, korttelin 11 itäisiä ja korttelin 15 eteläisiä rakennuspaikkoja.

- Yleissävyltään vaaleiksi suositellaan kortteleita nro 10, 12-14, korttelin 11 läntisiä sekä korttelin 15 pohjoisia rakennuspaikkoja.
  Erilliset talousrakennukset suositellaan maalattaviksi vanhaan tapaan punamultakeittomaalilla.

Vertaa liitettä nro 3.

7. AIDAT

Rakennuspaikat suositellaan aidattavaksi 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 korttelialueen rakennuskaavassa istutettavaksi määrätylle osalle.

8. ISTUTUKSET

Alueella pyritään väljyyden lisäksi lehtevään vaikutelmaan. Rakennuspaikoille suositellaan istutettavaksi hedelmä- ja lehtipuita myös rakennusten ja tiealueen väliselle istutettavalle rakennuspaikan osalle.

Rivitalojen korttelialueilla tulee luonnonvaraista puustoa säilyttää tai täydennysistuttaa niin, että rakennuspaikoilla on vähintään 1 puu jokaista 80

rakentamatonta neliömetriä kohti. Massapensasryhmiä tulee istuttaa vähintään 10 % rakennuspaikan vapaa-alasta. Jäteaitaukset sekä tomutus- ja kuivausteli-neet tulisi suojata puu- ja pensasistutuksin.

9. MUUTA

Rakentajia kehotetaan ystävällisesti neuvottelemaan rakennustarkastaja Heikki Pöyryn ja/tai kaavoi-tusarkkitehti Pirjo Nikkilän kanssa rakennussuunni-telmistaan jo varhaisessa luonnosvaiheessa.

Mikkelin maalaiskunnassa 9.7.1991

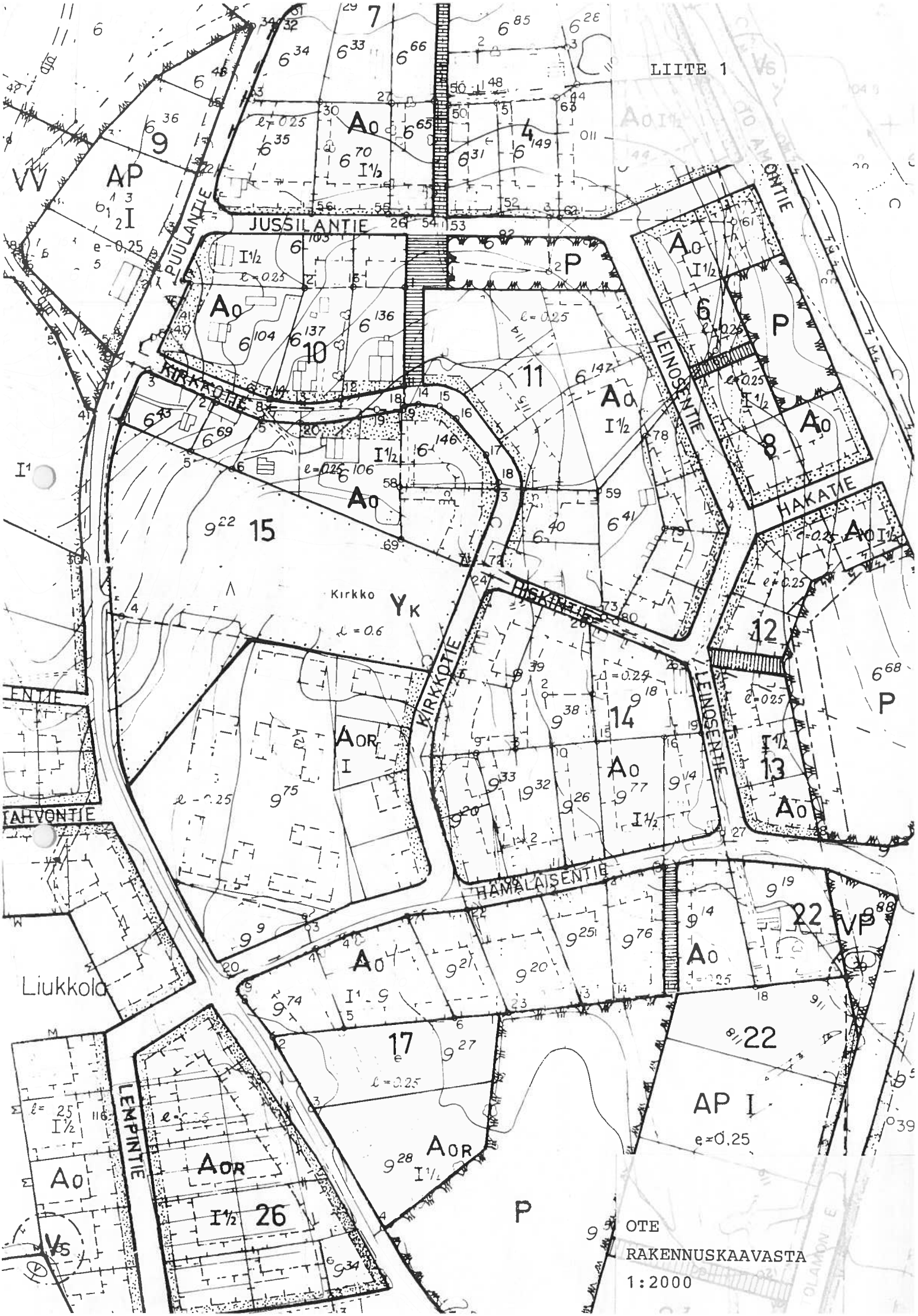
Pirjo Nikkilä
kaavoitusarkkitehti

Jarmo Mehto
II rakennustarkastaja

LIITTEET

1. rakennuskaavaote 1:2000
2. sallittujen rakennustyyppien kaaviopiirustukset
3. aluevärit

LIITE 1



OTE
RAKENNUSKAAVASTA
1:2000

5. KERROSLUVUT

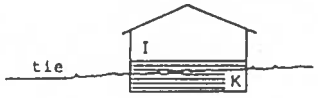
Kuvassa on esitetty korttelikohtaisesti sallitut kerrosluvut: I, 1/2 I sekä I 2/3.
Talotyypit tulee valita kortteleittain yhtenäisesti.

Kaaviomaiset eri tyyppien sovellutusmerkit poikkileikkauksin:

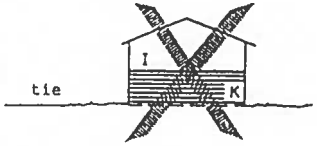
I - kerrostyypit



Tasamaatontti
Aputilat ja autotalli maan tasossa
Sokkelin korkeus enintään 60 cm



Loiva rinnetontti
Kellariratkaisu
Sokkelin korkeus enintään 80 cm
Ei autotallia kellariin

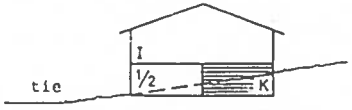


Tasamaatontti
Täysi maanpäällinen kellari
Ei sallita!

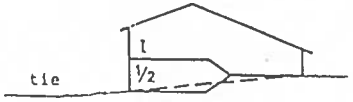


Loiva rinnetontti
Asuintaso porrastettu enintään
1/2-kerrosta

1/2 I - kerrostyypit

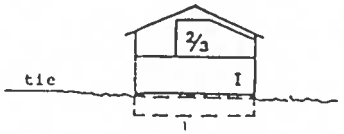


Rinnetontti
Kellaritilat maanalaiset
Ei autotallia kellariin

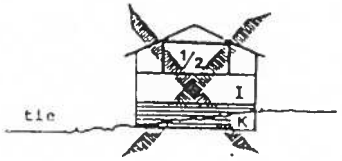


Loiva rinnetontti
Asuintaso porrastettu kolmeen tasoon

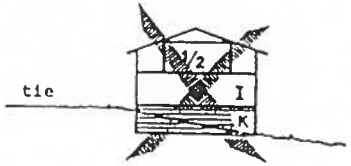
I 1/2 - kerrostyypit ja
I 2/3 - kerrostyypit



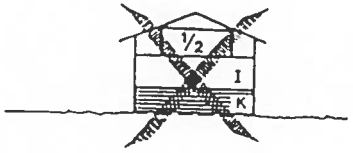
Tasamaatontti
Kellariton ratkaisu/kellarillinen ratkaisu
Aputilat ja autotalli maantasossa



Kadulle viettävä rinnetontti
Kellarillinen ratkaisu
Ei sallita!



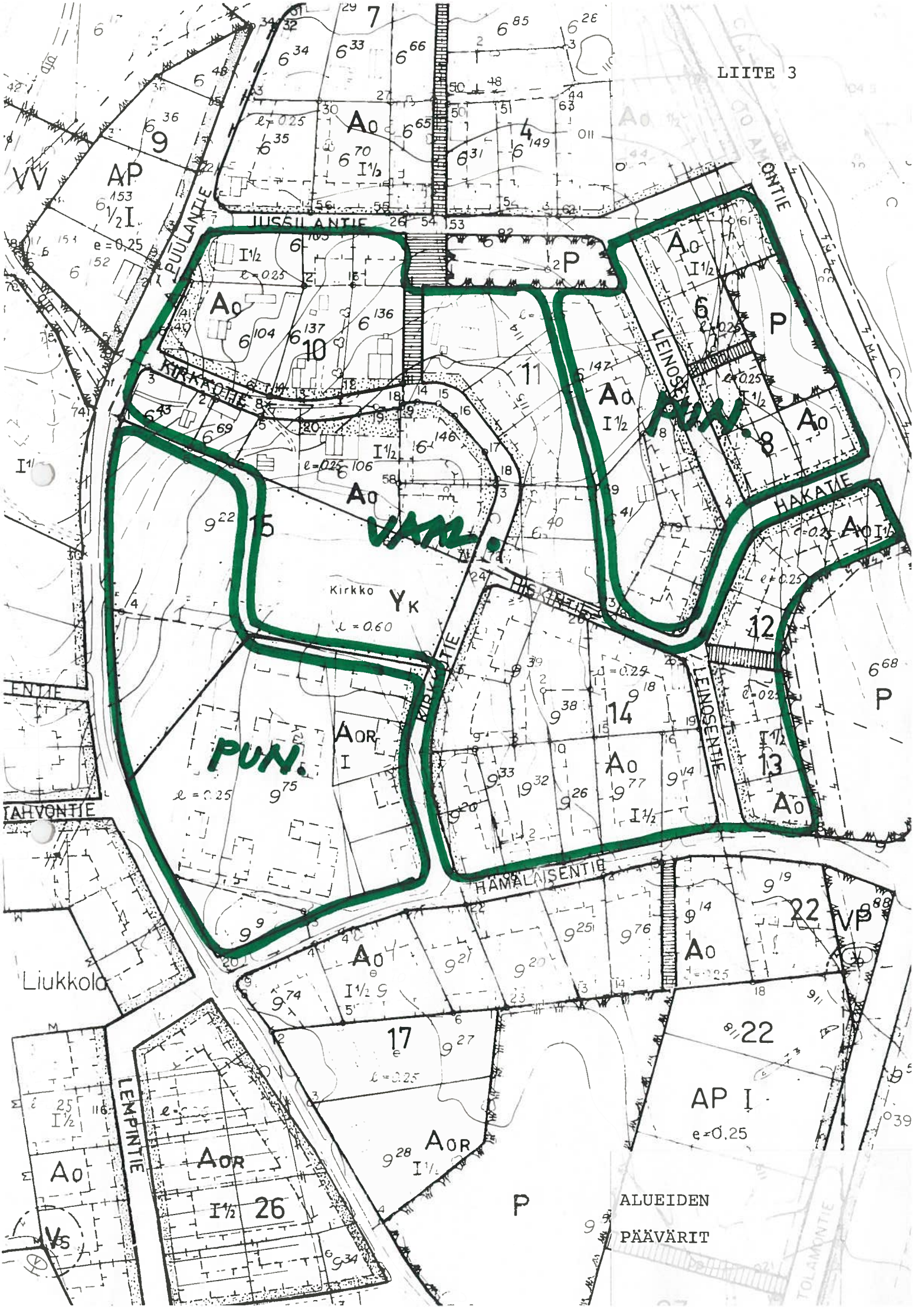
Kadulta poispäin viettävä rinnetontti
Kellaritason viemäröinti varmistettava
Ei sallita!



Tasamaatontti
Täysi kellarikerros
Ei sallita!

LIITE 2

LIITE 3



ALUEIDEN

PÄÄVÄRIT

Rakentamisohjeet, kirkonmäen ja Leinosentien alue, Otava

12.08.1991/
Kaavlk § 84

Kaavoitusarkkitehti on laatinut yhteistyössä rakennustarkastajan kanssa 9.7.1991 päivätyt rakentamisohjeet.

Rakentamisohjeet liitteenä nro 4.

Rakennuslautakunnalta on pyydetty lausunto, joka on

liitteenä nro 3b.

Ehdotus: Lautakunta hyväksyy rakentamisohjeet ja esittää ne kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Päätös: Hyväksyttiin.

19.08.1991/
Khall § 508

Rakentamisohjeet liitteenä nro 6.

Rakennuslautakunnan lausunto liitteenä nro 5A.

Ehdotus: Hyväksytään.

Päätös: Hyväksyttiin.

Ilmoitus: Kaavoituslautakunta, rakennuslautakunta

Liite nro 4

OTAVA, KIRKONMÄKI JA LEINOSENTIEN ALUE

RAKENTAMISOHJEET

1. OHJEIDEN TARKOITUS

Rakentamisohjeet on tarkoitettu rakennuslautakunnan, rakennustarkastajan ja rakentajien avuksi Otavan kirkonmäen ja Leinosentien rakennuskaava-alueen toteuttamiseen liittyvissä suunnittelu-, ohjaus- ja valvontatehtävissä.

Suositusten laatimînen 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.

Erityisesti kirkonmäellä toivotaan vanhan omakotialueleiman säilyvän ja korostuvan.

2. OHJEIDEN SITOVUUS

Suositukset eivät ole ehdottoman sitovia, niistä voidaan rakennuslupaviranomaisten harkinnan mukaan poiketa kortteleittain yhtenäisesti. Ohjeiden yleisiä periaatteita tulisi kuitenkin noudattaa, jotta saavutettaisiin asuinympäristön kannalta riittävän yhtenäinen lopputulos.

3. RAKENNUSTEN SIJOITUS RAKENNUSPAIKOILLE

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.

4. RAKENNUSMASSAT

Alue on pääosiltaan loivaa rinnemaastoa, jossa pyritään maastoa myötäilevään rakentamiseen. Maaston korkeuserot tulee rakennuksia maastoon sovitettaessa ottaa huomioon rakennusmassoja porrastamalla eikä leikkauksia ja suuria täyttöjä tehden. Sokkelin vähimmäis-/enimmäiskorkeuden tulisi olla 30 cm/60 cm.

Alueella on tavoitteena aikaansaada väljä, pienimuotoinen ja lehtevä yleisilme. Autokatokset ja tallit sekä varastorakennukset tulisi rakentaa asuinrakennuksista erilleen, kuten alueen vanhoissa pihapiireissä on ollut tapana. Oleskelupihojen suojaisuutta voidaan myös näin lisätä.

Rivitalojen suurin sallittu yhtäjaksoinen, samankorkuinen pituus on 30 metriä.

5. KATOT

Kaltevuus

Päärakennukset: I-kerroksiset: 1:2,5-1:2, paitsi kortteleissa 6, 8, 12 ja 13, korttelin 11 itäreunalla sekä korttelin 15 AOR-osalla: 1:3
I ½-kerroksiset: 1:2-1:1,5

Vanhojen, I½-kerroksisten talojen väliin ja viereen rakennettaessa tulee kattokaltevuuksissa noudattaa viereisten rakennusten kattokaltevuutta. Vähäisissä rakennusosissa voidaan sallia muukin kaltevuus.

Kattotyyppi

Uudisrakennusten kattojen tulee olla harjakattoja. Aumakattoja ei sallita. Vanhoissa taloissa hyväksytään alkuperäiset kattotyypit.

Räystäät

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

Materiaali ja väri

Katemateriaali ja väri voidaan valita kortteleittain yhtenäisesti.

6. RAKENNUSTEN KERROSLUKU, JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT

Kerrosluku

Rakennusten kerrosluku määräytyy rakennuskaavan mukaan kortteleittain seuraavasti:

- I-kerroksinen rakentaminen on määrätty kortteliin 15

- Muut korttelit ovat I ½-kerroksisen rakentamisen kortteleita. Koska määräys ei ole sitova, tulee I ja I ½-kerroksinen rakentaminen toteuttaa ryhmittäin. I ½-kerroksista rakentamista tulee suosia vanhojen talojen viereen ja väliin rakennettaessa.

Julkisivumateriaali

- Lauta: korttelin 10 kolme eteläistä, korttelin 11 viisi läntistä ja korttelin 15 kuusi pohjoista rakennuspaikkaa eli vanhan rukoushuoneen lähiympäristö.

- Julkisivumateriaaliksi suositellaan muuallekin puuta. Mikäli tiiltä käytetään, tulee tiilen olla joko sileä tai suoraksi lohkottu. Tiilitaloissakin suositellaan runsasta puun käyttöä julkisivuja keventävänä tekijänä.

Julkisivuvärit

- Yleissävyltään punavalkoisiksi suositellaan kortteleita nro 6, 8, korttelin 11 itäisiä ja korttelin 15 eteläisiä rakennuspaikkoja.

- Yleissävyltään vaaleiksi suositellaan kortteleita nro 10, 12-14, korttelin 11 läntisiä sekä korttelin 15 pohjoisia rakennuspaikkoja.
  Erilliset talousrakennukset suositellaan maalattaviksi vanhaan tapaan punamultakeittomaalilla.

Vertaa liitettä nro 3.

7. AIDAT

Rakennuspaikat suositellaan aidattavaksi 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 korttelialueen rakennuskaavassa istutettavaksi määrätylle osalle.

8. ISTUTUKSET

Alueella pyritään väljyyden lisäksi lehtevään vaikutelmaan. Rakennuspaikoille suositellaan istutettavaksi hedelmä- ja lehtipuita myös rakennusten ja tiealueen väliselle istutettavalle rakennuspaikan osalle.

Rivitalojen korttelialueilla tulee luonnonvaraista puustoa säilyttää tai täydennysistuttaa niin, että rakennuspaikoilla on vähintään 1 puu jokaista 80 rakentamatonta neliömetriä kohti. Massapensasryhmi tulee istuttaa vähintään 10 % rakennuspaikan vapaa alasta. Jäteaitaukset sekä tomutus- ja kuivausteli neet tulisi suojata puu- ja pensasistutuksin.

9. MUUTA

Rakentajia kehotetaan ystävällisesti neuvottelemaa rakennustarkastaja Heikki Pöyryn ja/tai kaavoitusarkkitehti Pirjo Nikkilän kanssa rakennussuunni telmistaan jo varhaisessa luonnosvaiheessa.

Mikkelin maalaiskunnassa 9.7.1991

Pirjo Nikkilä
kaavoitusarkkitehti

Jarmo Mehto
II rakennustarkastaja

LIITTEET

1. rakennuskaavaote 1:2000
2. sallittujen rakennustyyppien kaaviopiirustukset
3. alueärit

Rakentamisohjeet/Parkko, I osa-alue; Otava, Kirkonmäki ja Leinosentien alue; Otava, Pyhättömien eteläosa; Kovalan 2. palstoitusalue (Uimi) sekä Rämälän palstoitusalue

Raklk § 134

Kaavoitus- ja mittaustoimistossa on laadittu yhteistyössä rakennustarkastajan kanssa 9.7.1991 päivätyt rakentamisohjeet seuraaville rakennuskaava- ja palstoitusalueille:

- Parkko, osa-alue 1, Rantakylä
- Kirkonmäen ja Leinosentien alue, Otava
- Pyhättömien eteläosa, Otava
- Kovalan 2. palstoitusalue ja
- Rämälän palstoitusalue.

Rakentamisohjeet esityslistan liitteet nro 2a - e.

Ehdotus: Rakennuslautakunta hyväksyy rakentamisohjesuositukset.

Päätös: Hyväksyttiin.