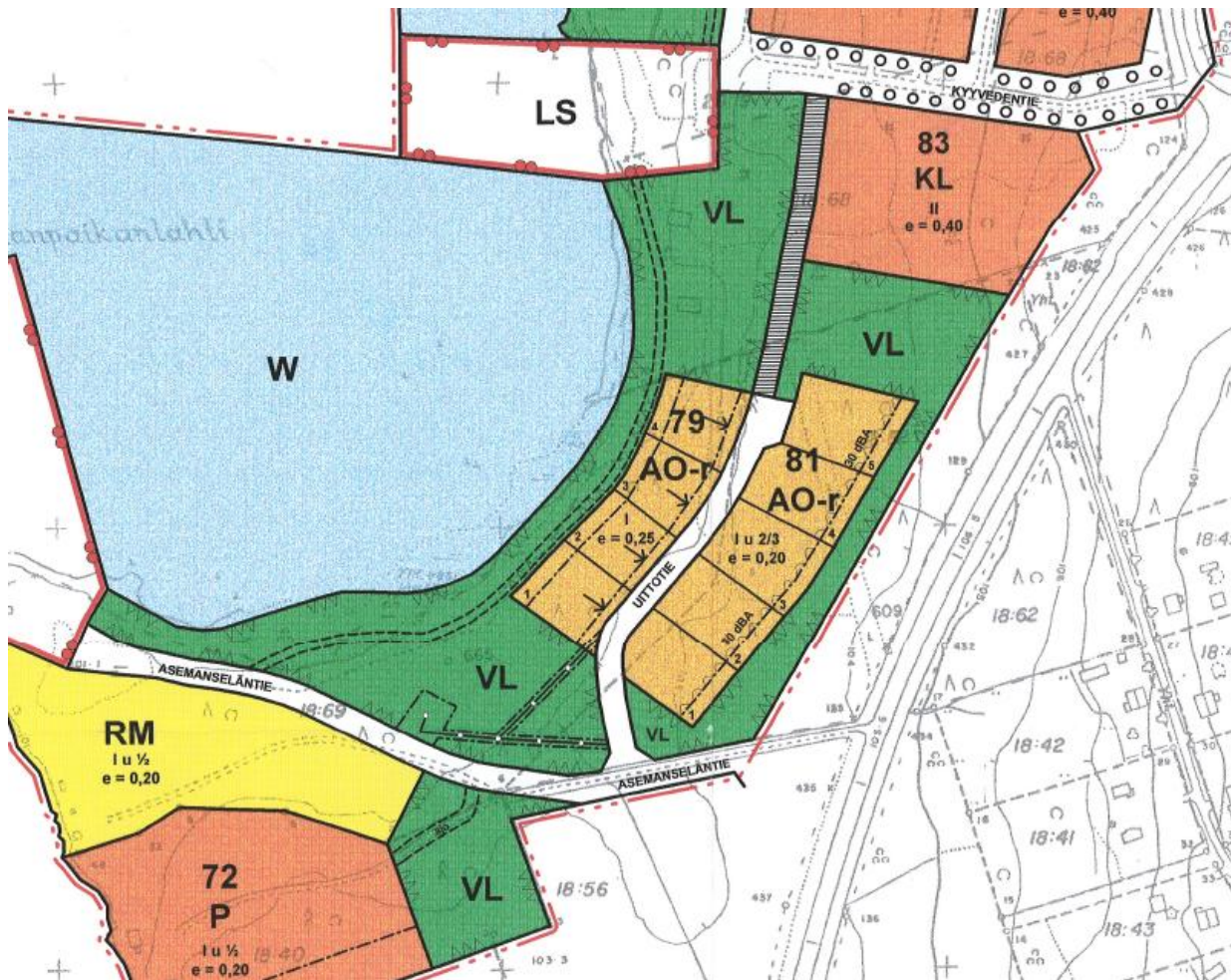


MIKKELIN KAUPUNKI
HAUKIVUOREN ASEMANKYLÄN ASEMAKAAVA
Kyyvedenranta

RAKENTAMISOHJE
korttelit 79 ja 81



ASEMAKAAVA

Asemakaavassa annetut määräykset ovat sitovia ja sen vuoksi niiden merkityksestä on otettava selvyyttä ennen tontin hankintaa ja suunnittelun aloitusta. Tämä asemakaavaa täydentävä rakentamisohje sitoo rakentamista kuten kaavamääräykset.

Kortteleissa käytettyjen kaavamerkintöjen selitykset ja määräykset on **lihavoitettu**. Muu teksti selvittää tarkemmin käytännön tulkintoja.

AO-r

Erillispientalojen korttelialue.

Vaihtoehtoisesti alueelle voi sijoittaa korkeatasoisia ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja.

Erillispientalolla tarkoitetaan korkeintaan kahden asunnon omakotitaloa ja sen tarvitsemia ulkorakennuksia.

Loma-asunto tarkoittaa vapaa-ajan käyttöön tehtyä rakennusta, joka ei ole vakituinen asunto. Vakituisen asunnon sijainti määrittää asukkaan kotikunnan, loma-asunto ei.

e=0,20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta- alaan.

Merkinnällä määritetään enimmäisrakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (k-m²).

e=0,20 tarkoittaa esim. 1000 m² tontilla $1000 \times 0,20 = 200$ k-m²

Rakennusoikeutta ei tarvitse käyttää kerralla kaikkea.

Kerrosalaan lasketaan vain se tila, jonka vapaa korkeus on vähintään tai yli 160 cm.

Ullakkokerroksen huoneeseen tai parvelle voi siten tulla käyttökelpoisia matalampia osia joita ei lasketa kuitenkaan rakennusoikeuteen.

I

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

I u 2/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

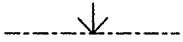
Esim. jos pääkerros on 100 k-m², voi ullakkokerrokseen rakentaa $2/3 \times 100 = 66,5$ k-m². Rakennusoikeutta on tällöin käytetty yht. 166,5 k-m².

Tässä rakentamisohjeessa edellytetään että korttelissa 81 ullakkotilaa otetaan myös asuinkäyttöön ja rakennukset muodostavat tyypiltään ja korkeudeltaan yhtenäisen rivin.



Rakennusala

Rakennus tulee sijoittaa tämän alueen sisälle.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni.

Tässä rakentamisohteessa myös korttelin 81 päärakennukset tulee rakentaa kiinni tontin kaakkoisreunan rakennusalan rajaan.

30 dBA

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun jonka puoleisten uudisrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Äänitason tulee rakenteiden avulla laskea vähintään 30 desibeliä (dBA). Määräys koskee asuintilojen kantatielle suuntautuvia seiniä, ei talousrakennuksia. Normaali lämpöeristetty ulkoseinä täyttää tämän vaatimuksen. Ikkunoiden, ovien ja venttiilien suhteen on varmistettava että vaatimus täyttyy.

Valtioneuvosten vahvistamat ohjeavrot edellyttävät asuintiloissa päivällä enintään 35 dB melutasoa ja yöllä 30 dB. On suositeltavaa että rakenteiden valinnalla ja aukotusten suuntauksella ylitetään em. vaatimukset.

Kaavamääräykset

Asemakaavan karttamerkintöjen lisäksi on annettu koko kaava-alueen rakentamista koskevia yleisiä määräyksiä. Määräyksillä on sama sitovuus kuin kaavakarttaan tehdyillä merkinnöillä.

Kortteleita 79 ja 81 koskevat seuraavat määräykset:

Rakennusten ja piha-alueiden rakentamisessa ja hoidossa on noudatettava erikseen laadittavia rakennustapaohjeita.

Tällä tarkoitetaan tätä asiakirjaa, jonka ohjeet ovat rinnastettavissa kaavamääräyksiin. **Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.**

Rakennusten ja kulkuteiden kohdalta puusto luonnollisesti poistetaan. Muu puusto tulee säilyttää. Mahdollinen harvennus tulee sopia rakennusvalvonnan kanssa.

Ympäristömelua aiheuttavan kohteen lähistöllä uudisrakennukset tulee sijoittaa siten, että tonteille muodostuu liikennemelusta suojattua ulko-oleskelutilaa, jossa valtioneuvoston meluohjearvot eivät ylitä.

Valtioneuvoston vahvistamat ohjearvot edellyttävät asumisen ulkotiloissa päivällä enimmäisäänitasoa 55 dB ja yöllä 45 dB.

R A K E N T A M I S O H J E, korttelit 79 ja 81

Yleistä

Tämä asemakaava velvoittaa noudattamaan kaavamääräysten lisäksi näitä rakentamishojeita.

Muutoksiin on mahdollisuus ainoastaan perustelluista syistä ja Mikkelin kaupunkisuunnittelun ja rakennusvalvonnan hyväksynnän jälkeen. Poikkeamiseen tarvitaan aina myös naapurien suostumus. Muutoinkin on syytä tarkoin perehtyä näihin ohjeisiin ja naapureiden suunnitelmiin ja rakennuslupaun, jotta alue toteutuu hallitusti ja yhtenäisesti.

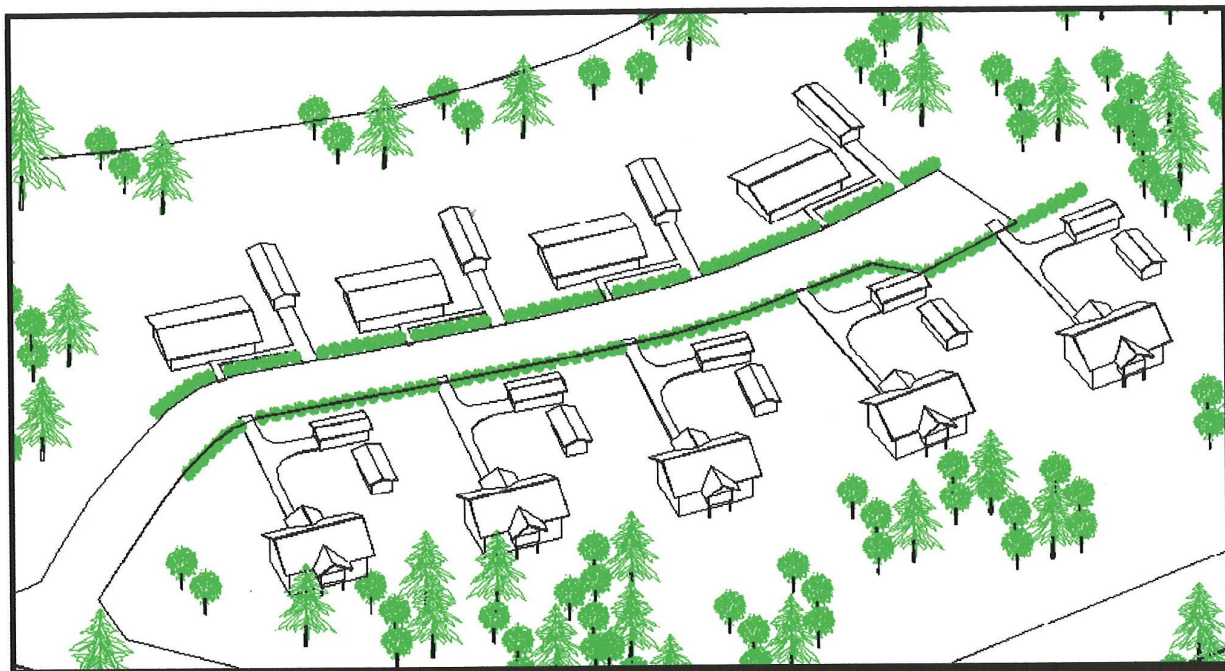
Rakentamishojeet ovat kaavoittajan tavoite hyvästä lopputuloksesta. Ohjeita annetaan vain tärkeimmistä rakennuksen sijoitteluun ja ulkonäköön vaikuttavista asioista.

Rakennusten sijoittelu tontille

Rakentamishojeen piirroksissa on esitetty rakennusten sijoittelu. Rakennuksilla pyritään muodostamaan selkeät omat piha-alueet.

Yksikerroksiset päärakennukset korttelissa 79 tulevat samaan linjaan suhteessa katuun. Autokatokset tai -tallit ja talousrakennukset sijoitetaan sisemmäksi katualueen rajasta tulotieltä katsottuna tontin oikeaan reunaan muodostamaan luonnollisen rajauksen suhteessa naapuriin. Ne tekevät myös selvän tilan ja muodon omalle pihalle.

HAUKIVUORI HAVAINNEKUVA KORTTELIT 79, 81



Ullakolliset päärakennukset korttelissa 81 sijoitetaan tontin perälle kiinni rakennusalueen rajaan, jotta piha tulee ilta päivän auringon puolelle. Päärakennus suojaa pihaa kantatien liikennemelulta.

Autotallit rakennetaan kadun suuntaisesti, muut talousrakennukset naapurirajan suuntaisesti.

Piharakennuksia voidaan molemmissa kortteleissa sijoittaa myös kiinni rajaan jos naapuri antaa suostumuksensa rakennuslupavaiheessa. Jos naapuritontilla ei ole omistajaa, noudatetaan tämän rakennusohjeen sijoittelua.

Kattomuodot

Korttelin 79 kaikkien rakennusten katot ovat harjakattoja kaltevuudessa 1 / 2,5 eli lape nousee 2,5 metrin matkalla 1 metrin. Päärakennusten harja kulkee yhtenäisenä päädystä toiseen kadun suuntaisesti. Aumakattoja ei sallita.

Korttelin 81 päärakennusten tulee olla harjakattoisia kaltevuudessa 1 / 1,5 eli lape nousee 1,5 metrin matkalla 1 metrin. Päärakennuksen harja kulkee yhtenäisenä päädystä toiseen kadun suuntaisesti. Aumakattoja ei sallita. Lappeilla voi olla poikkipäätyjä tai katettuja parvekkeita

samassa kattokaltevuudessa 1 / 1,5. Piharakennukset ovat yksikerroksisia ja niiden kattokaltevuus on 1 / 2,5.

Rajassa pitkältä sivulta kiinni olevan rakennuksen katon tulee olla pulpettikatto (yksilappeinen katto), jotta vedet ja lumet eivät mene naapurin puolelle.

Materiaalit ja värit

- vesikatot

Materiaalivalinta on vapaa, paitsi että jäljitelmäateriaaleja ei tule käyttää. Esim. pellistä tehdyt "tiilikatot" eivät ole suositeltavia.

Räikeitä värejä ei tule käyttää. Perinteinen tummanpunainen tiili tai pelti on käytettävissä. Alueelle suositellaan yleisesti tummanharmaata ja mustaa kattoväriä.

Räystäiden reunalautojen tulee olla kantiltaan pystyasennossa. Räystäät toteutetaan ilman aluslaudoituksia ja konttirakenteita. Räystääslaudat valkoiset. Päätyräystäiden pituus min 40 cm ja sivuräystäiden min 60 cm.

- julkisivut

Lautaverhotut tai rapatut julkisivut.

Lautaverhoukset pystysuuntaiset. Yksikerroksisissa rakennuksissa ei vaakalistoituksia. Korttelin 81 päärakennuksissa voi olla yksi vaakalistoitus kerrosten välissä.

Ei hirsijulkisivuja.

Ei tummia värejä päärakennuksissa.

huom: Värisävyjen poikkeaminen naapurien päärakennusten kesken on toivottavaa. Talousrakennuksissa voidaan käyttää myös perinteistä punamullan sävyä.

Sokkeleiden ja peruspilareiden väri harmaa. Betonipintoja ei tule maalata

Perustamistasot

Korttelissa 79 suositellaan että asuntojen lattiataso on vähintään 60 cm viereistä katutasoa ylempänä, jotta estetään suorat näkymät kadulta sisätiloihin.

Ikkunat ja ovet

Ikkunoissa tulee välttää välipuitteita, jotka tekevät keinotekoisen vanhahtavan vaikutelman. Lasin päälle asettavat irtopuitteet ovat kiellettyjä. Ikkunoiden värin tulee olla valkoinen tai vaaleanharmaa.

Ulko-ovien värit on vapaa. Räikeitä värejä ei tule kuitenkaan käyttää.

Aitaukset

Tonttien väliset aidat puuta, pystysäleet, korkeus enintään 1,2 m maasta. Aidat eivät ole välttämättömiä. Kadun varteen ei hyväksytä puuaitausta, pensasistutukset ovat tässä suositeltavia.

Mikkelissä 20.04.2010

Jaakko Merenmies, arkkitehti

ARKKITEHTITOIMISTO JAAKKO MERENMIES KY

Ohjeen ovat hyväksyneet Mikkelin kaupungin puolesta 20.04.2010:

Ilkka Tarkkanen, kaavoituspäällikkö

Heikki Pöyry, johtava rakennustarkastaja



ASEMAPIIRROSLUONNOS HAUKIVUOREN SATAMARANNAN PIENTALOTONTEISTA