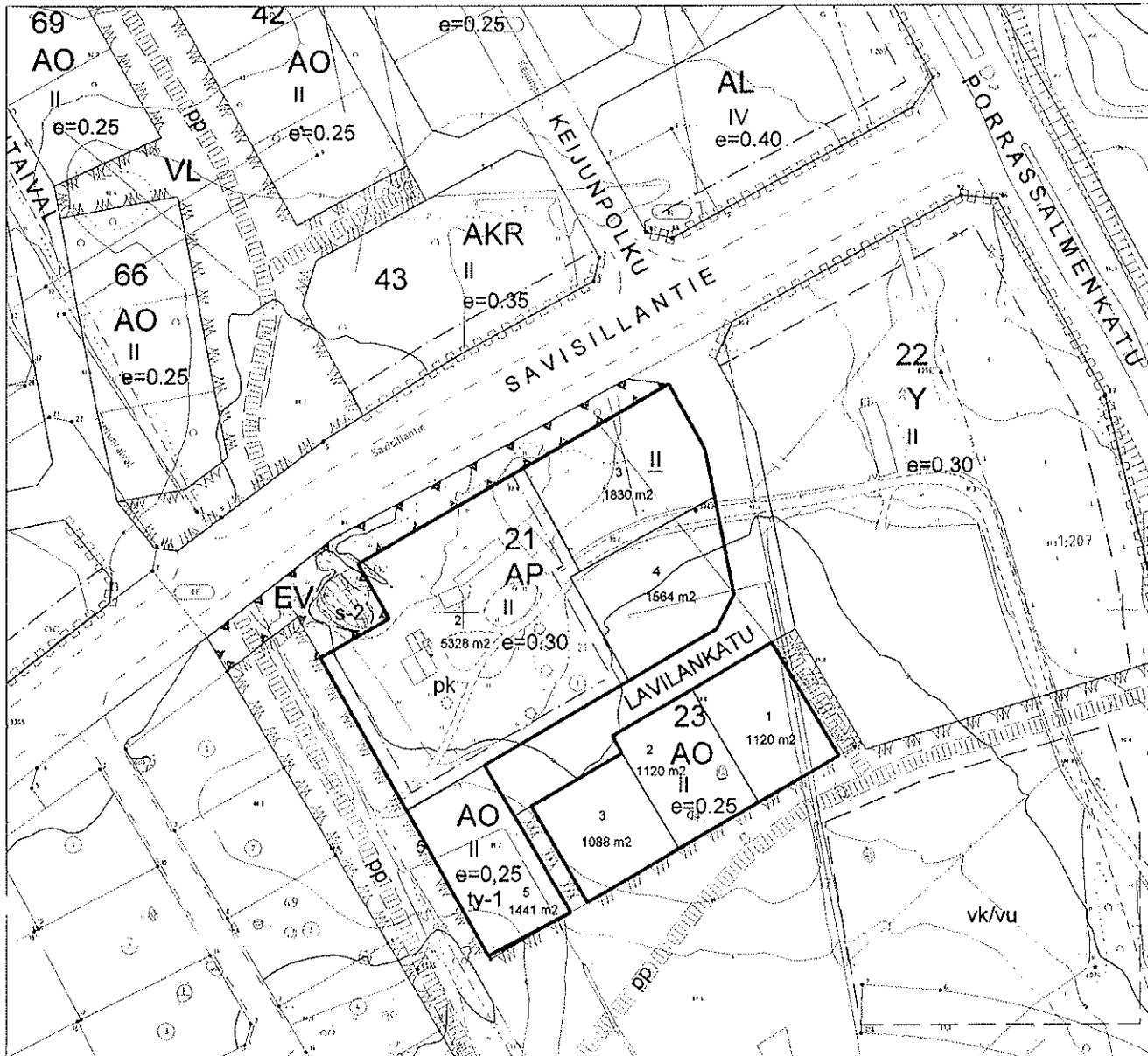
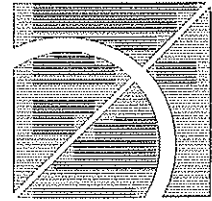


# ROKKALA KORTTELI 21, 23 RAKENTAMISOHJEET



AP

Asuinpientalojen korttelialue.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Korttelin 21 tontilla 3 on alleviivattu numero, jolloin rakentaminen on toteutettava 2-kerroksisena.

e=0.25

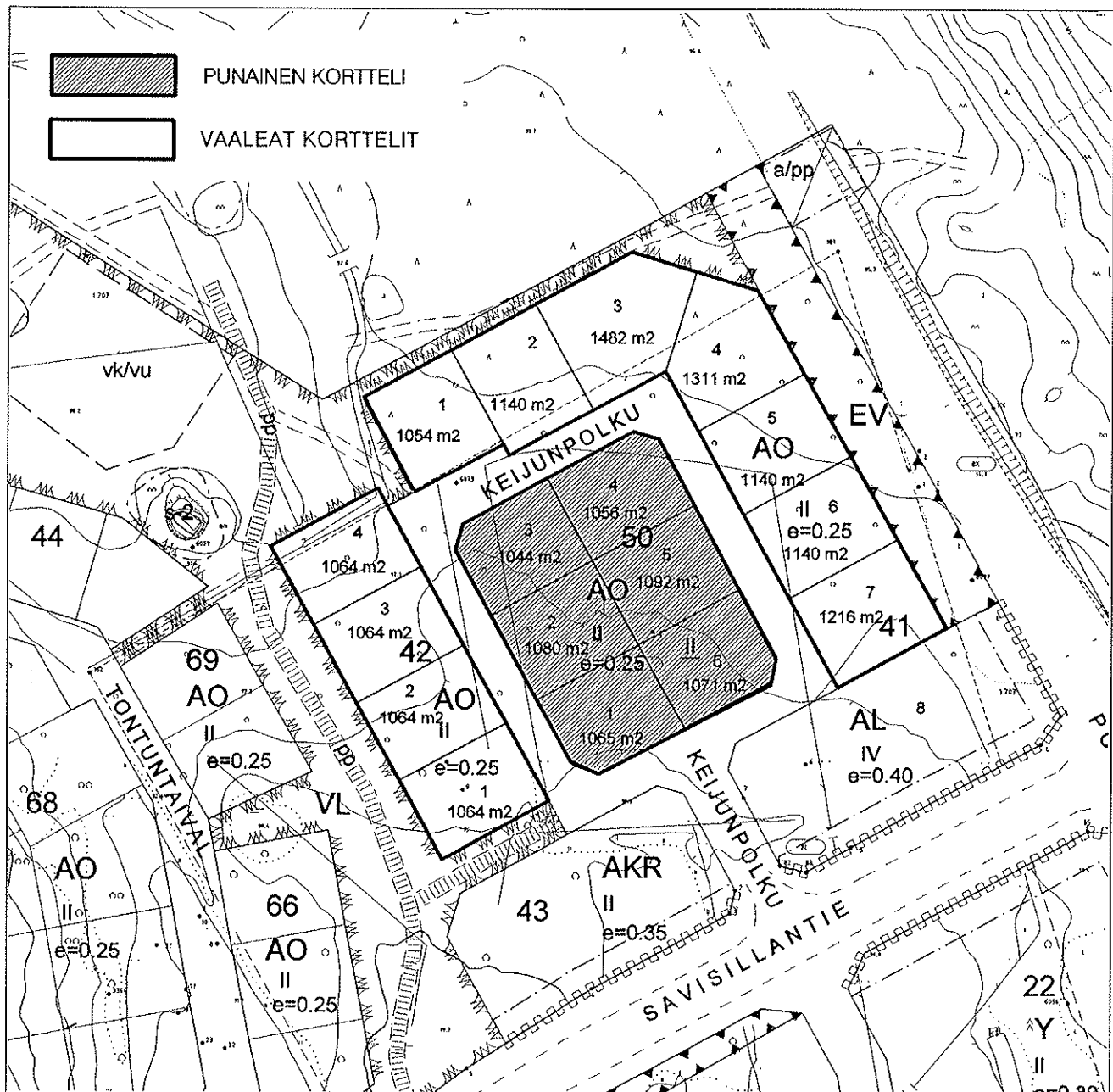
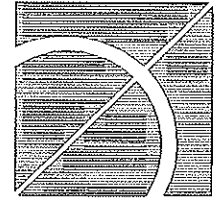
Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta sekä vähintään 2 metriä puiston rajasta.

Naapurin suostumuksella voidaan rakennus kuitenkin sijoittaa alle 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Mikäli ajo autotalliin tai -katokseen on suoraan kadulta, tulee autotallin tai katoksen oviseinän etäisyys olla vähintään 6 metriä katualueen rajasta.

# ROKKALA KORTTELIT 41(TONTIT 1-7), 42 , 50 RAKENTAMISOHJEET



AO

Erillispientalojen korttelialue.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Korttelin 50 tontilla 6 on alleviivattu numero, jolloin rakentaminen on toteutettava 2-kerroksisena.

e=0.25

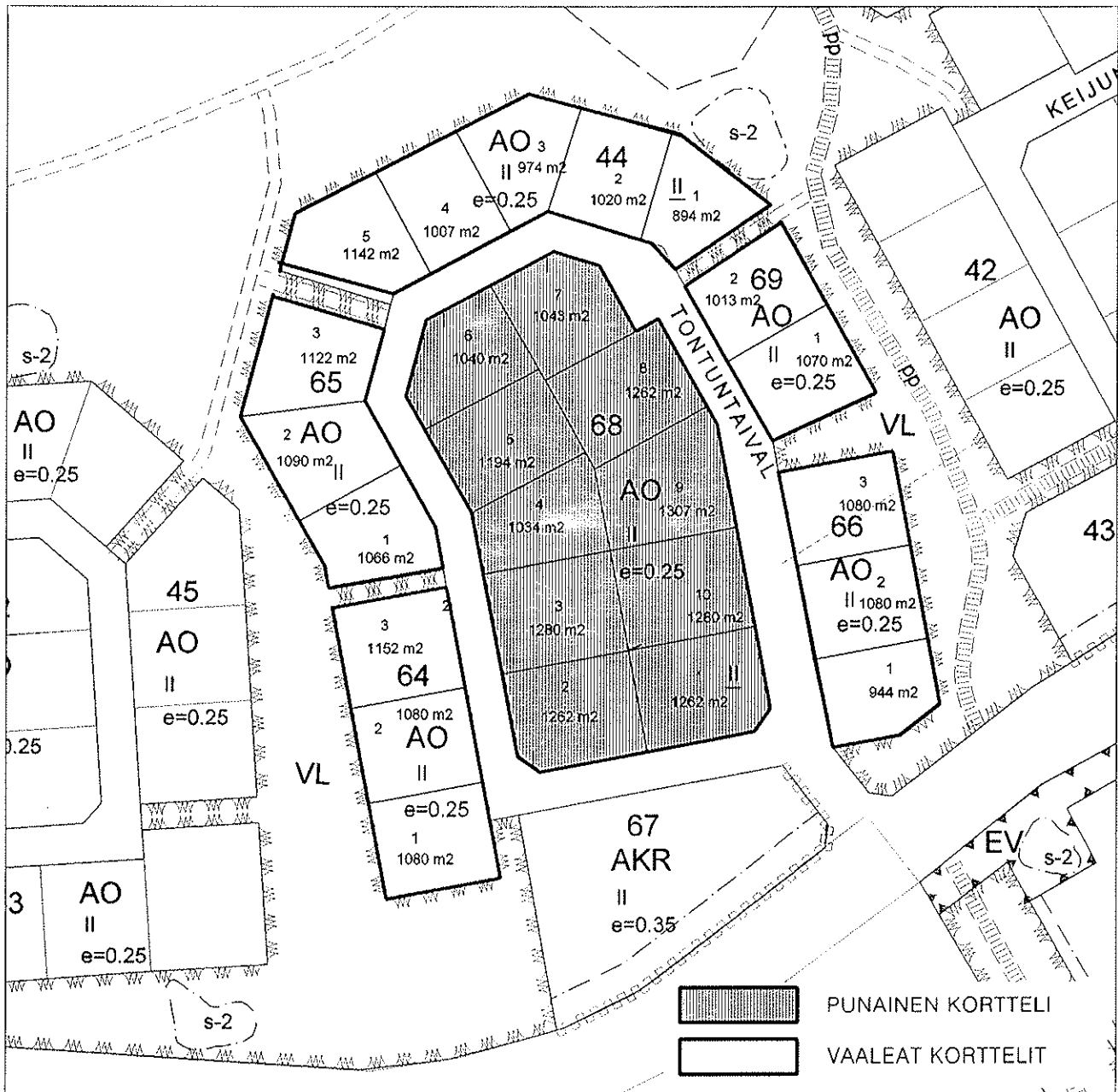
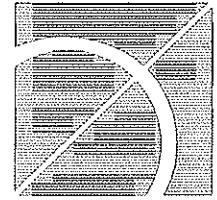
Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta sekä vähintään 2 metriä puiston rajasta.

Naapurin suostumuksella voidaan rakennus kuitenkin sijoittaa alle 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Mikäli ajo autotalliin tai -katokseen on suoraan kadulta, tulee autotalliin tai katoksen oviseinän etäisyys olla vähintään 6 metriä katualueen rajasta.

# ROKKALA KORTTELIT 44, 64-66, 68, 69 RAKENTAMISOHJEET



AO

Erillispientalojen korttelialue.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Korttelin 44 tontilla 1 ja korttelin 68 tontilla 1 on alleviivattu numero, jolloin rakentaminen on toteutettava 2-kerroksisena.

e=0.25

Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta sekä vähintään 2 metriä puiston rajasta.

Naapurin suostumuksella voidaan rakennus kuitenkin sijoittaa alle 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Mikäli ajo autotalliin tai -katokseen on suoraan kadulta, tulee autotalliin tai katoksen oviseinä etäisyydellä olla vähintään 6 metriä katualueen rajasta.

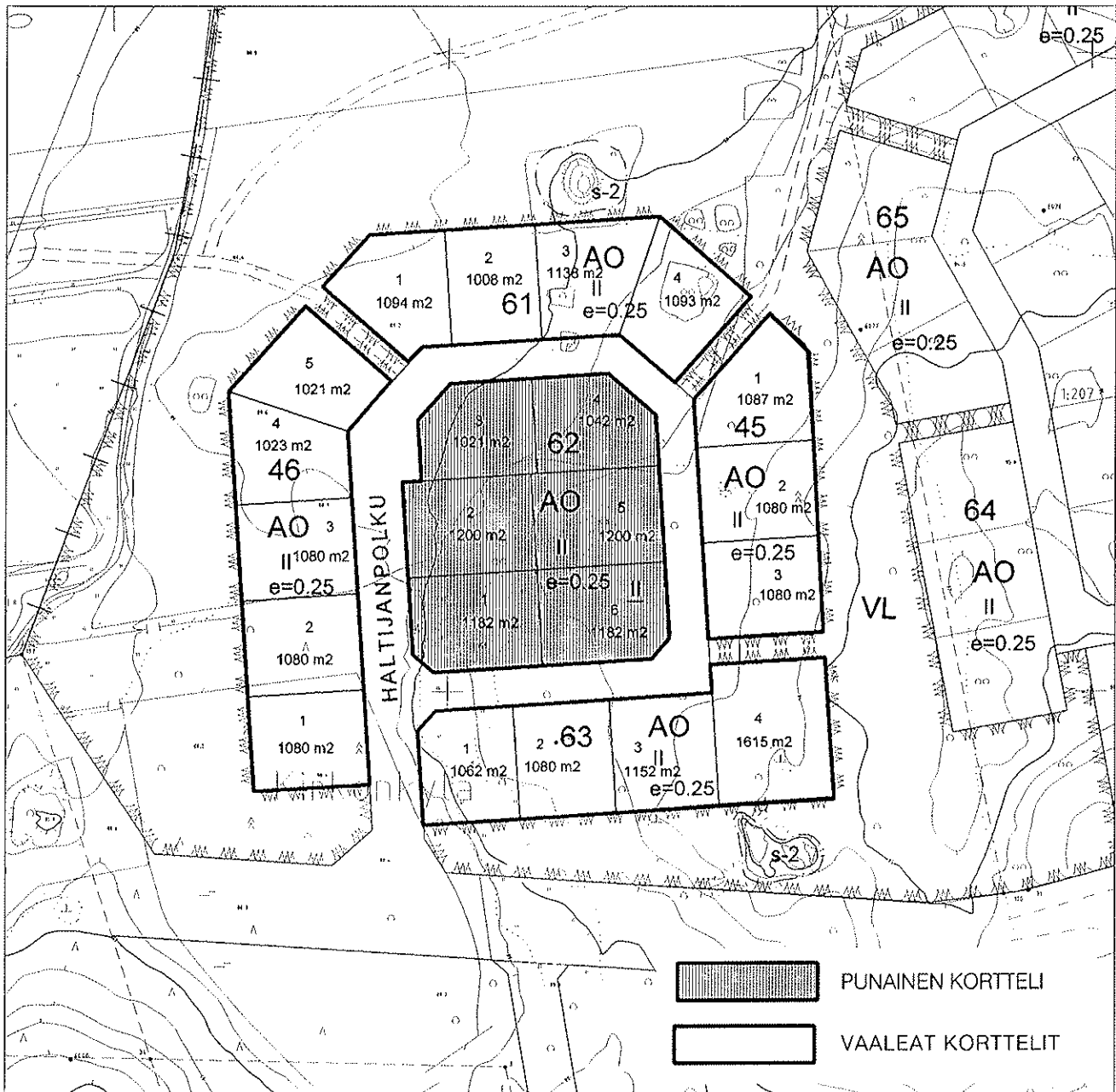
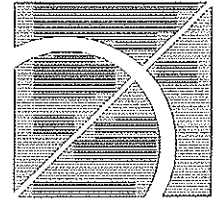


PUNAINEN KORTTELI



VAALEAT KORTTELI

# ROKKALA KORTTELIT 45, 46, 61-63 RAKENTAMISOHJEET



AO

Erillispientalojen korttelialue.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Korttelin 62 tontilla 6 on alleviivattu numero, jolloin rakentaminen on toteutettava 2-kerroksisena.

e=0.25

Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta sekä vähintään 2 metriä puiston rajasta.

Naapurin suostumuksella voidaan rakennus kuitenkin sijoittaa alle 4 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta.

Mikäli ajo autotalliin tai -katokseen on suoraan kadulta, tulee autotalliin tai katoksen oviseinä etäisyys olla vähintään 6 metriä katualueen rajasta.

## ROKKALA,

KORTTELIT 21,23 (Lavilankatu)

KORTTELIT 41, 42, 50 (Keijunpolku)

KORTTELIT 44, 64-66, 68, 69 (Tontuntaival)

KORTTELIT 45, 46, 61-63 (Haltijanpolku)

## RAKENTAMISOHJEET

Ohjeen tarkoituksena on määritellä ne suunnitteluperiaatteet, joita muiden rakentamissäännösten lisäksi tulee alueella noudattaa. Se selventää vaatimuksia rakennusten massoitelusta, julkisivumateriaaleista ja -väreistä. Tavoitteena on sovittaa kaupunkikuvallisesti yhteen korttelin eri rakentajien talosuunnitelmia ilmeikkäiden ja omaileimaisten kokonaisuuksien aikaansaamiseksi.

## TONTIT

Tontin **ilmansuunnat** ja mahdolliset miellyttävät näköalasuunnat tulisi alusta alkaen ottaa huomioon eri asuin- ja taloustiloja tontille suunniteltaessa. Olohuoneisiin ja pihoihin halutaan yleensä päivä- ja ilta-aurinkoa.

Tonteille voi rakentaa **yksi-, puolitoista- tai kaksikerroksisia** asuinrakennuksia. Ne voivat olla lattiatasoiltaan porrastettuja. Vierekkäisten talojen tulee muodostaa **keskenään samantyyppisiä** massoja. Kahden samankorkuisen talon väliin ei saa rakentaa niistä oleellisesti poikkeavaa. Kun valtaosa omakotitaloista näyttää toteutuvan 1 – 1 ½ -kerroksisina, on kaavakartalla näytetty ne tontit, joista täysin kaksikerroksisten rakennuspaikat tulee valita ( II ). Ne jäävät kortteleiden alkuun "erillistorneiksi". Samalla katusivulla olevien rakennusten **kattokaltevuuden tulee olla yhtenäinen**.

Rakennukset sovitetaan tontille **maaston korkeussuhteet huomioiden** niin, että suuria leikkauksia tai pengerryksiä vältetään. Hyvä sokkelinkorkeus on vähintään 40 senttiä. Asuintilojen lattiatasot suunnitellaan viereisen ajotien pintaa ylemmäksi.

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 yleismääräyksestä. Suoraan kadulle päin aukeavan autotallin tai -katoksen etäisyyden katualueen rajasta on oltava kuusi metriä eli vara-autopaikan verran.

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 enintään 250 kerrosneliön rakentamiseen.

Talojen värityksistä annetaan oikeiden värimallien avulla selvitys rakennuslupaa haettaessa joko ulkovärityskaavakkeella tai väritetyllä julkisivupiirroksella.

Tontin **maaperätiedot ja perustettavuus** tulee selvittää riittävän aikaisessa suunnitteluvaiheessa rakennusten asianmukaisen ja taloudellisen perustamistavan selvittämiseksi. Vesihuollon liittymistä saa tietoa kunnallistekniikan suunnittelusta, puh. 1941.

## JULKISIVUT

KORTTELIT 44, 64-66, 69, KORTTELIT 21 JA 23, KORTTELIN 41 TONTIT 2-7, KORTTELI 42, KORTTELIT 45, 46, 61 JA 63

\* Ylös asti muurattu sileäpintainen **vaalea tiili** betoninharmaain tai tiilenvärisin saumoin tai rapattuna, taikka **vaalein pastellisävyin väritetty peittomaalattu puupinta**. Puupinta voi olla joko lautaa (kestävyysyistä paksuus mielellään 25 mm tai yli) tai sileäksi työstettyä pelkka- tai lamellihirttä lyhytnurkkaratkaisuna ja nurkkalaudoitettuna. Lautojen profiloinnit voivat vaihdella kepeästä hyvinkin järeään ja pintoja voidaan elävöittää esim. rimoituksin. Turhan monia eriväriä pinnan kenttiin jakamiseksi tulee karttaa – reilu puujulkisivu voi ulottua yhtenäisenäkin sokkelista räystäälle.

\* Ikkunoiden puuosien, ovien, vuori- ja räystäslautojen väritys valitaan talon päävärin tummuusastetta hieman vaaleammaksi, murretuksi sävytettynä (mikä tahansa pastellisävy) tai käytetään maalarinvalkoista.

\* Ulkorakennusten väri ja materiaali noudattaa päärakennusta.

KORTTELI 68, KORTTELI 50, KORTTELI 62

\* Ylös asti muurattu sileäpintainen **poltettu punatiili** betoninharmaain tai tiilenvärisin saumoin tai **punaisin pehmein maavärein (taitetut, murretut) peittomaalattu puupinta**. Puupinta voi olla joko lautaa (kestävyysyistä paksuus mielellään 25 mm tai yli) tai sileäksi työstettyä pelkka- tai lamellihirttä lyhytnurkkaratkaisuna ja nurkkalaudoitettuna. Lautojen profiloinnit voivat vaihdella kepeästä hyvinkin järeään ja pintoja voidaan elävöittää esim. rimoituksin. Turhan monia eriväriä pinnan kenttiin jakamiseksi tulee karttaa – reilu puujulkisivu voi ulottua yhtenäisenäkin sokkelista räystäälle.

\* Ikkunoiden puuosien, ovien, vuori- ja räystäslautojen väritys valitaan talon päävärin tummuusastetta hieman vaaleammaksi, murretuksi sävytettynä (mikä tahansa pastellisävy) tai käytetään maalarinvalkoista.

\* Ulkorakennusten väri ja materiaali noudattaa päärakennusta.

## KATOT

\* Kattomallina on harjakatto tai porrastettu pulpettikatto. Kattokaltevuudet valitaan väliltä **1:2,5 ... 1:1,5** naapureiden kanssa samantyyppisin valinnoin. Samalla katusivulla olevien rakennusten **kattokaltevuuden tulee olla yhtenäinen**. Katon harjansuunnat voivat vaihdella joko katulinjan suuntaisina tai sitä vastaan kohtisuorina.

\* Kattomateriaaliksi suositellaan betonikattotiiltä, kolmiorimahuopaa tai konesaumattua peltiä. Ne ovat osoittautuneet kestävämmiksi kuin profiilipellitykset, joita niitäkään ei silti kielletä. Vierekkäisten talojen toivotaan tekevän samantyyppisiä valintoja, jolloin tulos on yhtenäisempi.

\* Väreiksi hyväksytään **musta, tummanharmaat, tummanruskeat ja tiilenpunaiset sävyt**. Vierekkäisten talojen toivotaan tekevän samantyyppisiä valintoja, jolloin tulos on yhtenäisempi. Veden poisjohtojärjestelmässä ja julkisivun metalliosissa hyvä valinta on joko kattoväri tai vuorilautojen sävy.

\* Räystäissä kiertää otsalaudoitus, mutta alapintoja ei tarvitse laudoittaa umpeen. Avoräystä 50-60 senttiä ulkonevana on hyvä valinta.

## ISTUTUKSET, AITAUKSET, PIHAT

Piha- ja katutilaa on syytä rajata istutuksin tai aitauksin viihtyisyysyistä. Tontilla säästettäväksi aiottu puut merkitään asemapiirroksen. Uusistutuksina ovat suositeltavia helppohoitoiset kotimaiset puut, pensaat, köynnökset ja perennat, samoin kuin hyötykasvit. Leikattavia pensasaitoja mieluummin käytetään vapaasti kasvavia pensasryhmiä tai –aidanteita. Osin voidaan käyttää myös rakennettua lauta-aitaa (tiilijulkisivulle varatuissa kortteleissa myös tiiliaitaa), 1 –1,2 metriä korkeana. Aitoja voi elä-

vöittää korkeammilla pergoloilla tai köynnössäleikoilla. Pihan suunnittelussa ratkaistaan olopihan, hyötypihan ja liikennepihan sijoitus, rajausta, pintapäälysteet ja pintavesien poisjohtaminen. Katetut ulkotilat lisäävät pihan monikäyttöisyyttä. Jokaisen ulko-oven päälle kannattaa suunnitella lippa tai katos.

## SUUNNITTELU

Pätevät suunnittelijat varmistavat hyvän lopputuloksen asuinympäristön, asumismukavuuden, huollettavuuden ja pitkäaikaiskestävyyden kannalta. Kokemuksen mukaan hyvä suunnittelu tuottaa säästöä loppukustannuksissa! Sijoitettu asiantuntijapanos siis kannattaa – ja maankäyttö- ja rakennuslaki myös edellyttää sitä. Rakennussuunnitelmien luonnosvaiheessa, ennen varsinaisen rakennuslupa-anomuksen jättämistä kannattaa pitää "esitarkastusistunto" rakennustarkastajien kanssa, virheiden ja turhan työn välttämiseksi. Parhaiten se onnistuu, kun mukana on pääsuunnittelija rakentavan perheen kanssa.

### Yhteyshenkilöitä:

Tontinhaku ja -luovutus: kiinteistötekniikko Pertti Vuorivirta, p. 194 2537

Rakennustarkastus: johtava rakennustarkastaja Eino Häkkinen, p. 194 2620;

rakennustarkastaja Heikki Pöyry, p. 194 2502, toimistosihteerit p. 194 2625, 194 2505

Kaavoitus: suunnitteluavustajat ja arkkitehdit p. 1941

### ***Nämä rakentamisohjeet on hyväksytty Mikkelin kaupungin maankäyttölautakunnassa 19.3.2003.***

*Rakennuslupatyöryhmällä on harkintansa mukaan – etenkin kun alueen viimeisiin tontteihin saadaan jo riittävää osviittaa ympärille toteutetuista talomalleista, oikeus tulkita tätä yleisohjetta parhaan ymmärryksensä mukaan. Sovitut poikkeamat kuitenkin kirjataan, jotta ohje pysyy ajantasaisena.*