

IISALMI
LUUNIEMI
ASEMAKAAVAN MUUTOS
RAKENNUSTAPAOHJEET

05.04.2002 täyd. 13.09.2002

18.6.2009

YLEISTÄ

- Virallisen asemakaavakartan ja kaavamääräysten lisäksi alueen suunnittelua ja rakentamista ohjataan näillä yleissuunnitteluohjeilla.
- Yleissuunnitteluohjeet täsmentävät alueen laatu- ja kaupunkikuvallisia tavoitteita.
- Yleissuunnitteluohjeet ovat maanvuokrasopimuksen ja muun tontinluovutuksen osalta rakentajaa ja tontinhaltijaa sitovia. Ohjeet on laadittu kaksitasoisiksi siten, että normaalilla tekstityypillä painetut ohjeet ovat määräyksenkaltaisia ja velvoittavia. Kursivoidulla tekstityypillä kirjoitetut ohjeet ovat luonteeltaan selostuksenomaisia ja sisältävät hyväksyttävän ratkaisun ja antavat lisätietoja velvoittavien ohjeiden täyttämiseksi.
- Yleissuunnitteluohjeiden täyttämistä valvotaan tonttien käyttösunnitelmien käsittelyn ja rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

TAVOITTEET

- Tavoitteena on suunnitella, toteuttaa ja aikanaan ylläpitää kaiken ikäisille soveltuva Luunien asuinalue.
- Rakentamistavassa pyritään riittävän yhtenäiseen yleisilmeeseen.
- Alueen luonto tulee ottaa huomioon kaikissa rakentamistoimenpiteissä.

KADUT JA KUJAT

- Kokoojkatu (Luuniemenkatu) on luonteeltaan puistomainen: Jalkakäytävä on erotettu ajotiestä puurivillä. Vieraspysäköinti on sallittua katualueella.
- Kokoojkatu, sivukujat ja aukiot ovat pinnoiltaan viimeistelyjä. Niissä käytetään vaihtelevia katukiveyksiä ja reunakouruja.
- Tikasauton pääsy ajokelpoista tietä pitkin 3-kerroksisten rakennusten parveke- ja ikkunajulkisivuille on mahdollistettava.
- Kokoojakadun puoleiset rakennusten välit tulee rajata piharakennuksien tai portein varustein puuaidoin, siten että kadunvarsi tulee kokonaan rajatuksi.
- Sivukujien reunoista vähintään 80 % tulee rajata piharakennuksien, autotalleihin tai puu- ja pensasaidoin.
- Aitojen korkeus voi vaihdella kokoojakadulla 1400-2100 mm ja sivukujilla ja aukioilla 1000-1700 mm.

Ohjeet:

- *Rakennusten sijoittelulla ja istutuksilla pyritään vaihteleviin katutiloihin ja suojaisiin pihoihin. Kokoojakadun, sivukujien, aukoiden ja pihojen suunnittelussa tulee pyrkiä selkeisiin hierarkia- ja tunnelmaeroihin.*
- *Aidoissa suositellaan käytettäväksi erilaisia puuverhousmateriaaleja siten, että korttelin sisäisen kujan matkalla aidat ovat vaihtelevia*

-
- *Pelastusteiden vapaa vähimmäisleveys on 3,5 m ja korkeus 4,0 m. Reittien kääntösäteen on oltava vähintään 12 m. Alle 4 metrin korkeudella sijaitsevat räystäät eivät saa kaventaa pelastusteiden 3,5 metrin vähimmäisleveyttä.*

KORTTELIT JA PIHAT

- Asemakaavassa on pyritty antamaan luontevat edellytykset tonttien ilmasto- ja luonto-orientoituneelle suunnittelulle, suojaisten pihapiirien muodostumiselle ja välittävien tilojen rakentamiselle.
- Asuinkortteleiden piha-alueille on laadittava erillinen pihasuunnitelma 1 : 200, joka on jätettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Pihasuunnitelma on sovitettava naapureiden pihasuunnitelmiin.
- Asuinrakennukset tulee sijoittaa asemakaavan rakennusalalle.
- AK- ja A-alueilla aputiloista (=varasto, pesulat, yhteissaunat, VSS, tekniset tilat yms) vähintään 40 %:n tulee sijaita useissa erillisissä piharakennuksissa. Erilliset varasto-, huolto- talous- ja yhteistilarakennukset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Rakennuksia ei kuitenkaan saa sijoittaa istutettaville tontin osille.
- Tontin suunnittelussa on otettava huomioon tavoite säilyttää olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa ja välttää maaston muodon muuttamista.
- Rakennukset tulee sovittaa maastoon välttäen leikkauksia ja täyttöjä.
- Tontit tulee aidata lauta-, puu- tai pensasaidoin niiltä osin kuin autotalli-, varasto- ja talousrakennusta ei ole rakennettu rajaan kiinni. Mikäli tontinraja sijaitsee ajoreitillä, ei aitausta tällä kohdin tarvitse tehdä.
- Tontit rajautuvat puistoon. Piha-alueet tulee liittää luontevasti puistoon mm. säilyttämällä tontilla puustoa osana puistoon jatkuvaa metsäkuviota ja osoittamalla puiston ja tontin raja vain aidalla ja istutuksilla. Pihanurmikot eivät saa karkeasti (ilman vapaamuotoista pensasis-tutusta, kiveystä tms) rajautua luonnonmukaisena säilytettävään puistoon.
- AK- ja A-alueilla autoista vähintään 2/3 on sijoitettava katoksiin. Laajoja avonaisia pysäköintikenttiä ei sallita. Autokatokset saavat olla enimmillään kuuden autopaikan mittaisia (15 m). Myös kattamattomat autopaikat tulee rajata pihoilta vähintään 1400 mm korkeilla aidoilla tai ympäröivillä rakennuksilla.
- Pääsy kadulta pihaille tulee järjestää muualtakin kuin autokatosten kautta.
- AK- ja A-alueilla asuinrakennusten alimmassa kerroksessa vähintään 60 % pinta-alasta tulee olla asuntoja tai toimistoja.
- Yhtenäiset postilaatikat sijoitetaan ryhmiin postin ohjeiden mukaisesti.
- Lipputangot sijoitetaan kortteleittain yhtenäisesti pihasuunnitelman yhteensovittamisen mukaan.

Ohjeet

- *Myös pihojen tulee sisältää hierarkialtaan selkeästi erilaisia paikkoja: puolijulkisia ja yksityisiä.*
- *Talokohtaisia suojaisia oleskelupaikkoja tulee rajata talousrakennuksin, katos- ja piharaken- nelmin sekä istutuksin.*

- *Rakennusten maastoon sovittamisessa välittävänä elementteinä voi käyttää esimerkiksi kuis-
teja, portaita, luiskia ja tasanteita.*
- *Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen ei ole sallittua.*
- *Eri tonteilla sijaitsevien asuinrakennusten välisen etäisyyden on oltava vähintään 8 metriä.*

RAKENNUKSET

- Rakennusten on oltava perusmuodoltaan yksinkertaisia.
- Rakennusmassojen tulisi olla kapearunkoisia.
- Pitkiä yhtenäisiä rakennusrunkoja ja julkisivuja tulee välttää.
- Asuinrakennusten katemateriaalina on käytettävä tiiltä tai sileää tai lähes sileää peltiä. Piharakennuksissa sallitaan myös bitumikermikatteet.
- Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai murrettu pulpettikatto. Kattolyhtyjä voi käyttää, kunhan ne eivät muodostu julkisivujen kannalta hallitseviksi.
- Asuinrakennusten kattokaltevuu- den on asetuttava välille 1:4...1:1,5.
- Piharakennukset ja autokatokset voivat olla myös pulpettikattoisia. Pulpettikaton kaltevuuden on oltava välillä 1:5...1:3.
- Rakennuksissa on oltava räystäät. Räystäiden pituuden tulee olla päädyissä 400...800 mm ja alaräystäillä 600...1200 mm. Kaikilta vesikatoilta tulee olla ulkopuolinen vedenpoisto.
- Kadunvarressa sijaitsevien asuntojen lattiatason ja aukotuksen suunnittelussa tulee sisään- näkyvyyden rajoittaminen ottaa huomioon
- Autotallien, -katosten ja varastojen tulee olla korkeudeltaan ja muilta mitoiltaan selvästi pää- rakennukselle alisteisia.
- Kattomuotojen tulee katunäkymittäin olla riittävän yhtenäisiä.
- Kattopintojen tulee olla käsitelty harmaan tai punaisen väriasteikon sävyin.
- Julkisivumateriaaleina saa käyttää puuta tai vaaleaa kivimateriaalia
- Väri-tyksen yleisilmeen on oltava vaalea.
- Rakenteiden tulee olla pitkäaikaiskestäviä.
- Esteettömyysvaatimukset on otettava kaikessa rakentamisessa huomioon.

Ohjeet

- *Alueella toivotaan rakennuksissa hallittua vaihtelua. Jokaisen rakennuksen tulisi olla yksilö-
linen.*
- *Rakennusten lämpimän rakennusmassan runkosyvyys saa olla enintään 11 metriä. Raken-
nuksen päädyt on kuitenkin kavennettava massoittelun avulla enintään 9 metrin levyisiksi.*
- *Vierekkäisten rakennusten katumitan (pituus kadunvarressa) tulee vaihdella. Yli 25 metriä
pitkien rakennusten julkisivut tulee lisäksi jaksottaa pienempiin osiin esimerkiksi sisäänve-
doin.*
- *Tiili- ja paanujäljitelmäpeltien sekä voimakaskuvioisten profiilipeltien käyttö on kielletty.*

-
- *Julkisivupintakäsittelyinä sallitaan mm. erilaiset rappaukset, tiilipinnat sekä puuaineiset verhoilut.*
 - *Kiviaineisten materiaalien sekä maalikäsittelyjen tulee olla yleissävyltään vaaleita. Tehosteosissa voidaan käyttää myös muita sävyjä.*

PUISTOT, PUISTOMETSÄT

- Yleiset alueet toteutetaan erillisten ympäristösuunnitelman mukaan olemassa olevan ympäristön hyviä ominaisuuksia korostaen. Viheralueet tulevat paitsi alueen asukkaiden myös muiden iisalmelaisten käyttöön.
- Viheralueiden kevyenliikenteenreitit toteutetaan mahdollisuuksien mukaan olemassa olevia polkuja pitkin
- VL-2 –alueen venevalkamapaikat toteutetaan erillisen suunnitelman mukaan puustoa, maanpinnan muotoja ja rantaviivaa mahdollisuuksien mukaan säilyttäen

Liitteet:

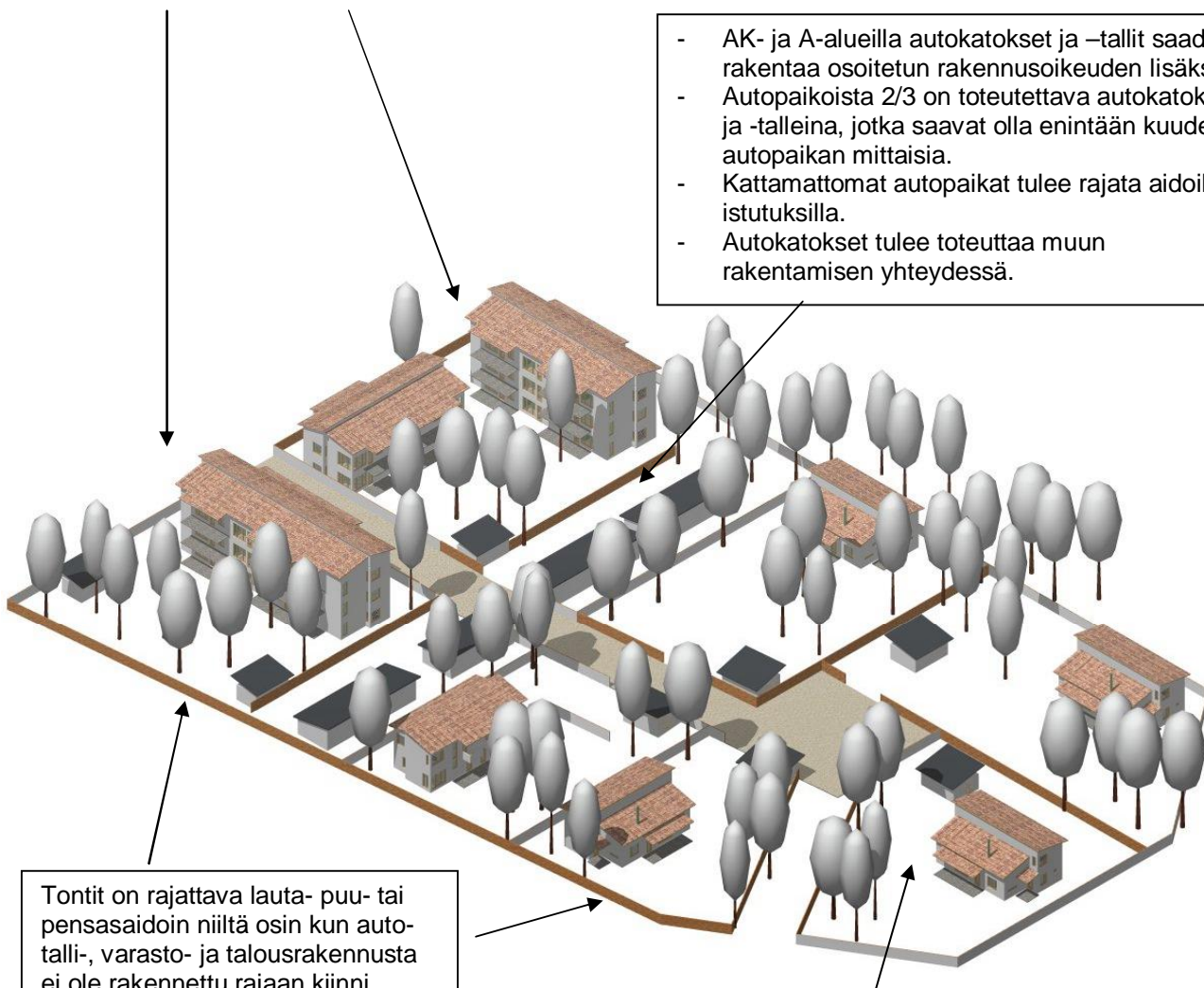
- Ohjekortit 3 kpl

LUUNIEMI. ASEMAKAAVATASON MÄÄRÄYKSIÄ

A- ja AK -alueet:

- Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai vaaleaa kivimateriaalia.
- Kattomuotona tulee olla harjakatto tai murrettu pulpettikatto.
- Rakennusoikeuden lisäksi saadaan tontille rakennusalan ulkopuolelle rakentaa erillisiä varasto-, huolto-, talous- ja yhteistilarakennuksia 35 % sallitusta rakennusoikeudesta.
- Rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa porrashuoneita sekä kylmiä lasitettuja parvekkeita ja terasseja sekä niihin verrattavia luhtikäytäviä, joiden lasipinnoista vähintään puolet on sivuun siirrettäviä.

- AK- ja A-alueilla autokatokset ja -tallit saadaan rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.
- Autopaikoista 2/3 on toteutettava autokatoksina ja -talleina, jotka saavat olla enintään kuuden autopaikan mittaisia.
- Kattamattomat autopaikat tulee rajata aidoilla ja istutuksilla.
- Autokatokset tulee toteuttaa muun rakentamisen yhteydessä.



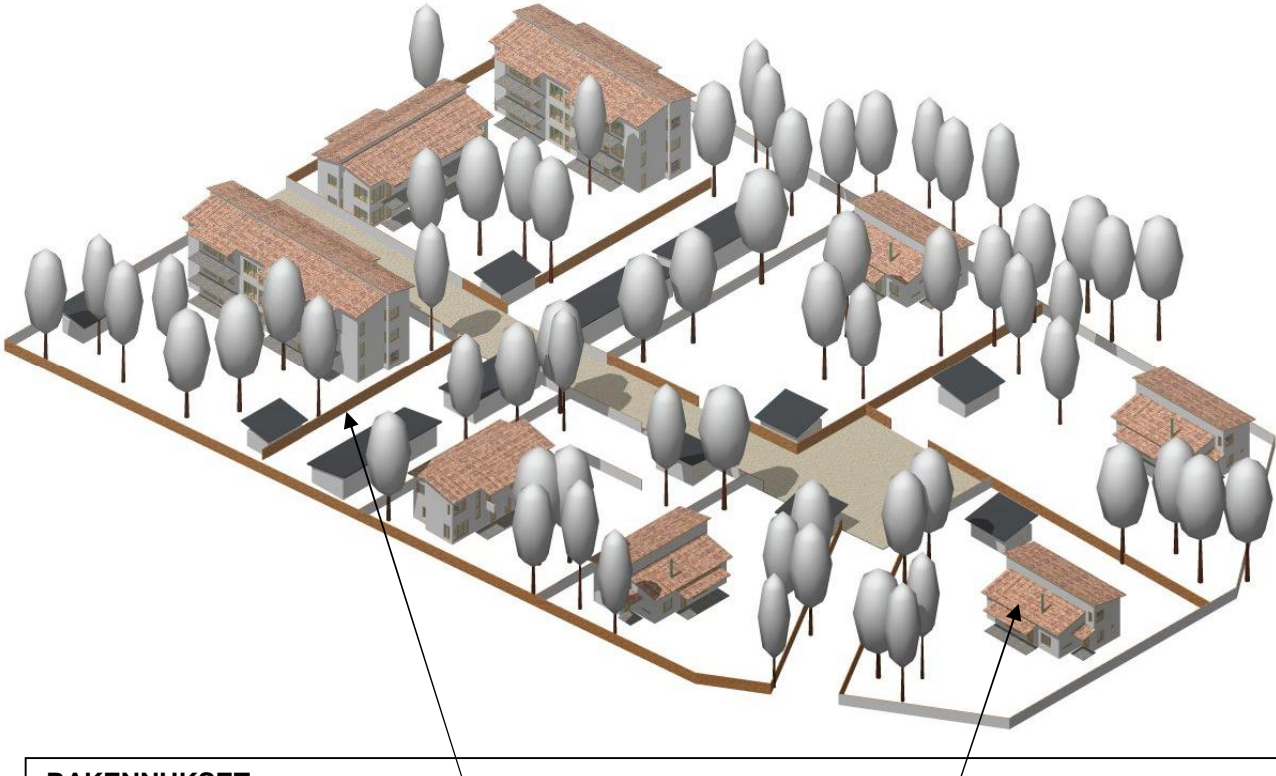
Tontit on rajattava lauta- puu- tai pensasaidoin niiltä osin kun autotalli-, varasto- ja talousrakennusta ei ole rakennettu rajaan kiinni.

AP-alueet:

- Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai vaaleaa kivimateriaalia
- Kattomuotona tulee olla harjakatto tai murrettu pulpettikatto

- A, AK JA AP -alueilla on rakennusluvan yhteydessä esitettävä koko tonttia koskeva rakentamisen yhteydessä toteutettava pihajärjestely- ja vihersuunnitelma istutuksineen ja säilytettävine puineen.
- A, AK ja AP -alueilla rakennukset tulee sijoittaa maastoon välttäen leikkauksia ja täyttöjä.
- Asemakaavan rakentamattomilla osilla, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on olemassa olevaa puustoa säilytettävä. Kaadettujen puiden tilalle on istutettava uusia puita ja pensaita. Erityisesti korttelien 25 ja 28 tonteille ulottuvaa lehtometsää tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

LUUNIEMI, RAKENNUSTAPAOHJEEN MÄÄRÄYKSIÄ



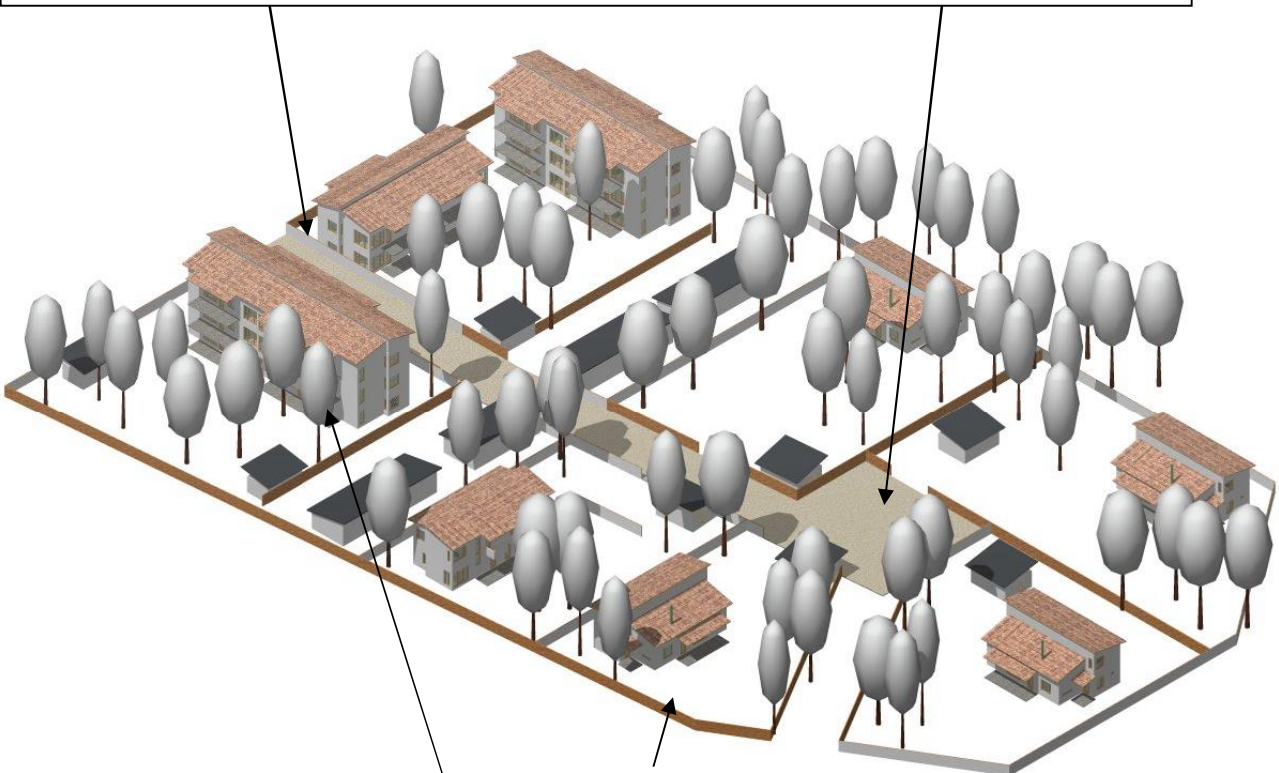
RAKENNUKSET

- Rakennusten on oltava perusmuodoltaan yksinkertaisia ja rakennusmassojen kapearunkoisia. Väriyksen yleisilmeen on oltava vaalea.
- Pitkiä yhtenäisiä rakennusrunkoja ja julkisivuja tulee välttää.
- Asuinrakennusten katemateriaalina on käytettävä tiiltä tai sileää tai lähes sileää peltiä. Kattolyhtyjä voi käyttää, kunhan ne eivät muodostu julkisivujen kannalta hallitseviksi. Asuinrakennusten kattokaltevuuden on asetettava välille 1:4...1:1,5.
- Piharakennuksissa sallitaan myös bitumikermikatteet. Piharakennukset ja autokatokset voivat olla myös pulpettikattoisia. Pulpettikaton kaltevuuden on oltava välillä 1:5...1:3.
- Kattomuotojen tulee katunäkymittäin olla riittävän yhtenäisiä. Kattopintojen tulee olla käsitelty harmaan tai punaisen väriasteikon sävyin.
- Rakennuksissa on oltava räystäät. Räystäiden pituuden tulee olla päädyissä 400...800 mm ja alaräystäillä 600...1200 mm. Kaikilta vesikatoilta tulee olla ulkopuolinen vedenpoisto.
- Kadunvarressa sijaitsevien asuntojen lattiatason ja aukotuksen suunnittelussa tulee sisäännäkyvyyden rajoittaminen ottaa huomioon
- Autotallien, -katosten ja varastojen tulee olla korkeudeltaan ja muilta mitoiltaan selvästi päärakennukselle alisteisia.
- Rakenteiden tulee olla pitkäaikaiskestäviä.
- ET-alueille rakennettavien muuntamoiden tulee massoituksestaan ja julkisivuiltaan sopeuttaa ympäristöönsä.

LUUNIEMI, RAKENNUSTAPOHJEEN MÄÄRÄYKSIÄ

KADUT JA KUJAT

- Kokoojakatu, sivukujat ja aukiot ovat pinnoiltaan viimeisteltyjä. Niissä käytetään vaihtelevia katukiveyksiä ja reunakouruja.
- Tikasauton pääsy ajokelpoista tietä pitkin 3-kerroksisten rakennusten parveke- ja ikkunajulkisivuille on mahdollistettava.
- Kokoojakadun puoleiset rakennusten välit tulee rajata piharakennuksin tai portein varustetuin puuaidoin, siten että kadunvarsi tulee kokonaan rajatuksi.
- Sivukujien reunoista vähintään 80 % tulee rajata piharakennuksin, autotalleihin tai puu- ja pensasaidoin.
- Aitojen korkeus voi vaihdella kokoojakadulla 1400-2100 mm ja sivukaduilla 1000-1700 mm.



KORTTELIT JA PIHAT

- Asuinrakennukset tulee sijoittaa asemakaavan rakennusalalle.
- AK- ja A-alueilla aputiloista (=varasto, pesulat, yhteissaunat, VSS, tekniset tilat yms) vähintään 40 %:n tulee sijaita useissa erillisissä piharakennuksissa. Erilliset varasto-, huolto- talous- ja yhteistilarakennukset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Rakennuksia ei kuitenkaan saa sijoittaa istutettaville tontin osille.
- Tontin suunnittelussa on otettava huomioon tavoite säilyttää olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa ja välttää maaston muuttamista.
- Tontit rajautuvat puistoon. Piha-alueet tulee liittää luontevasti puistoon mm. säilyttämällä tontilla puustoa osana puistoon jatkuvaa metsäkuviota ja osoittamalla puiston ja tontin raja vain aidalla ja istutuksilla. Pihanurmikot eivät saa karkeasti (ilman vapaamuotoista pensasistutusta, kiveystä tms) rajautua luonnonmukaisena säilytettävään puistoon.
- Pääsy kadulta pihoille tulee järjestää muualtakin kuin autokatosten kautta.
- AK- ja A-alueilla asuinrakennusten alimmassa kerroksessa vähintään 60 % pinta-alasta tulee olla asuntoja tai toimistoja.
- Yhtenäiset postilaatit sijoitetaan ryhmiin postin ohjeiden mukaisesti.
- Lipputangot sijoitetaan kortteleittain yhtenäisesti pihasuunnitelman yhteensovittamisen mukaan.