



1.5.2012



TAIPALSAAREN KUNTA

RAKENTAMISTAPAHOJE

PAPPILANNIEMEN ASUNTOALUE

LUONNONLÄHEISTÄ JA RAUHALLISTA ASUMISTA SAIMAAN ÄÄRELLÄ

Pappilanniemi tarjoaa laadukkaan ympäristön asumiselle. Vaihtelevat maastonmuodot tarjoavat upeita näkymiä Saimaan vesistöön ja Pappilanlahden alueelle. Kaavan ja rakennustapaohjeen tavoitteena on luoda Pappilanniemestä maisemallisesti kaunis ja luonnonläheinen asuinalue.

Rakennusten ja tonttien suunnittelussa keskeisiä asioita ovat vesistöön suuntautuvat näkymät ja alkuperäistä luontoa huomioivat ja säästävät tonttiratkaisut.



RAKENNUSTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakennustapaohjeella selkiytetään ja tarkennetaan asemakaavan määräyksiä. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on että Pappilanniemestä muodostuisi luonnonläheinen, maisemallisesti kaunis ja viihtyisä asuinalue.

Rakentamiseen ryhtyvän tontinomistajan tulee toimittaa tämä rakennustapaohje pääsuunnittelijalle ennen suunnittelutyön aloittamista.

RAKENNUSTEN SIOITUS TONTILLA

AO kortteleissa asuinrakennuksen suunta ja etäisyys katuun nähden on määritelty kaavassa. Asuinrakennus tulee rakentaa kiinni kadunpuoleisen rakennusalan reunaan. Tällä pyritään yhtenäistämään katutilaa ja varaamaan riittävät piha-alueet tontin takaosiin. Asuinrakennuksen harjan tulee olla kadunpuoleisen rakennusalan suuntainen tai maaston niin vaatiessa kohtisuoraan tähän rakennusalan reunaan. Asuinrakennukset tulisi sijoittaa limittäin havainnekuvan mukaisesti, jolloin kadun ylärinteen puoleisista asunnoista saadaan näkymät vesistöön alempana olevien talojen välistä.

Kaavassa ei ole määritelty autokatosten tai muiden rakennusten sijoittelua tai harjan suuntaa. Suositeltavaa on että nämä rakennukset rakennetaan samansuuntaisesti tai 90 asteen kulmassa asuinrakennukseen nähden. Autokatokset ja autotallit tulisi sijoittaa tontilla siten että myös niiden edessä olisi tilaa auton säilytykselle.

AR, AK ja P kortteleissa rakennukset voidaan sijoittaa vapaasti. Olennaista asuinrakennusten sijoittelussa on se että asunnoista saadaan syntymään näkymiä vesistöön tai laaksoon.



ALUEELLE SOPIVA RAKENNUSTAPA

Suuri osa Pappilanniemen alueen rakennuspaikoista sijaitsee rinteessä. Tästä johtuen tulisi rakentamisessa suosia porrastettuja tai kellarikerroksella varustettuja asuinrakennuksia. Rakennuspaikalla ei sallita isoja pengerryksiä ja täyttöjä. Tavoitteena on pääosin alkuperäisten maastonmuotojen säilyttäminen.

RAKENNUKSEN KERROKSET / KORKEUS

AO kortteleissa sallitaan asuintiloja maksimissaan kahdessa kerroksessa. Asuinrakennus voi olla kellarikerroksellinen tai siinä on ullakkokerros. Kaava sallii kellarikerroksen rakentamisen. Kellarikerroksen tulee olla osittain maan alla. Kellarikerroksesta voidaan $\frac{1}{2}$ osoittaa kerrosalaan laskettaviksi asuintiloiksi. Kaava sallii myös ullakkokerroksen, joka voi olla $\frac{1}{2}$ 1-kerroksen kerrosalasta.

AR ja P kortteleissa on sallittu 1-kerroksiset asuinrakennukset, minkä lisäksi ullakkokerrokselle voidaan sijoittaa $\frac{2}{3}$ osaa 1-kerroksen pinta-alasta.

AK korttelissa asuinrakennukset voivat olla 5-kerroksisia, minkä lisäksi saa rakentaa kellarikerroksen, jonka tulee olla osittain maan alla.

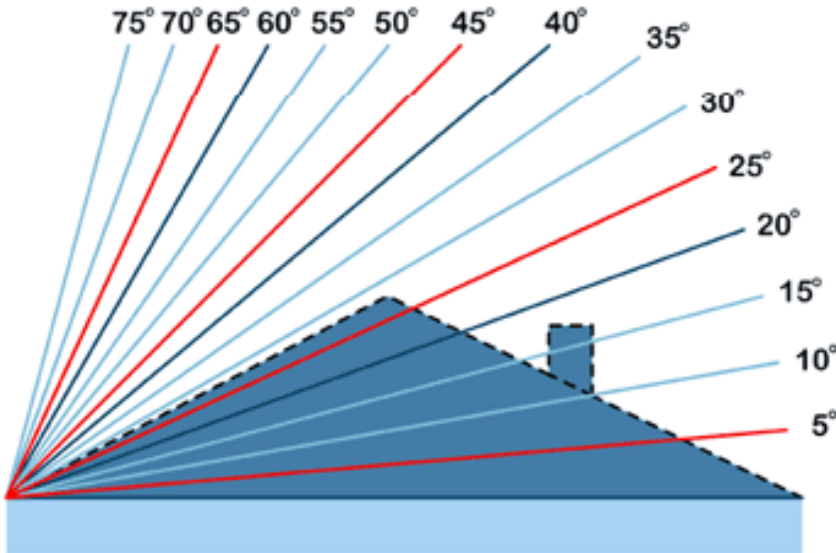
ASUINTILOJEN SUUNTAAMINEN JA AURINGON LÄMPÖSÄTEILYN HUOMIOIMINEN

Asuintilojen suuntaamisessa tulisi pääoleskelutila/olohuone suunnata alarinteeseen vesistön suuntaan. Kun kaikissa asuinrakennuksissa pyritään tähän toteutustapaan on naapuritalojen häiriö pääoleskelutiloihin tällöin vähäistä.

Auringon lämpösäteilyn huomioiminen rakennussuunnittelussa on tärkeää asumisen viihtyisyyden ja energiakulutuksen kannalta. Jotta välttyttäisiin asuinrakennusten jäähtytystarpeesta kesällä, tulisi keskipäivän ja iltapäivän auringonsäteilyä leikata rakennuksen etelä- ja länsisivuilla. Tämä toteutetaan sijoittamalla parvekkeita ja katoksia/lippoja rakennuksen etelä- ja länsipuolelle. Katokset ja parvekkeet estävät keskipäivän kuumimman säteilyn pääsyn ikkunoista rakennuksen sisälle. Toinen lämpösäteilyä vähentävä keino on että huolehditaan yläpohjan/katon alapuolen hyvästä tuuleutuksesta. Tällä varmistetaan katosta asuintiloihin siirtyvän lämpösäteilyn pois tuulettuminen.

KATTOMUOTO JA MATERIAALI

Rakennusten tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Kattokaltevuuden tulee olla välillä 25-35 astetta. Katemateriaalin tulee olla punaruskea.



JULKISIVUT

Alueen yhtenäistämiseksi on kaavassa esitetty määräys 1-kerroksen pintamateriaalista. Määräyksessä edellytetään että 1/3 1-kerroksen julkisivusta tulee olla puuverhottua. Julkisivujen värytyksessä ei sallita voimakkaasti maisemasta erottuvia värisävyjä. Julkisivuvärit tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa. (maalikartta tai näytepala)

TALOUSRAKENNUKSET JA VARASTOTILAT

Jotta asuinalueen ilme olisi siisti, tulee kaikkiin asuinrakennuksiin rakentaa vähintään yksi irtaimistovarasto. Jos rakennuksessa on tulisijoja, tulee suunnitelmissa osoittaa puiden säilytyspaikka. Autotallin sijoittelussa tulee huomioida tontin korkeuserot. Suositeltava ajoneuvoliittymän kaltevuus on 3-5%.

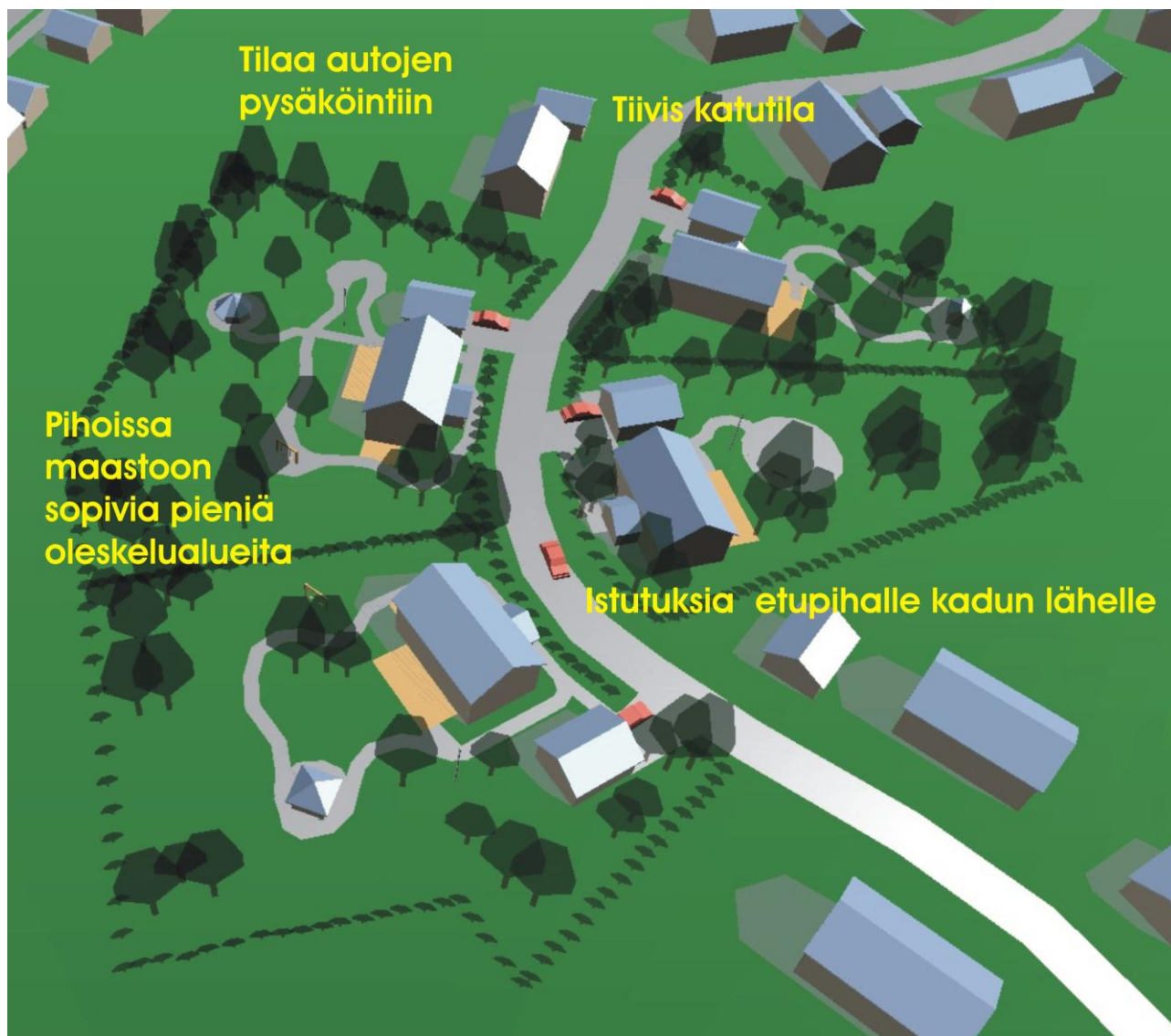
PIHOJEN RAKENTAMINEN

Pihatilojen toteutuksessa tulee hyödyntää mahdollisimman paljon alkuperäistä luontoa. Kivet, kalliot, puut ja pensaat tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Pihojen tulisi olla yleisilmeeltään luonnonmukaisia. Rinteisiin oleskelutiloja rakennettaessa tulisi suosia pieniä maaston mukaan porrastettuja alueita, jotka tukeutuvat olemassa oleviin kiviin ja kallioihin.



Kasvillisuudessa tulisi suosia luonnonmukaisia lajikkeita. Puista suositeltavia ovat mänty, koivu ja pihlaja. Pensaista suositeltavia ovat pensasangervot, aroniapensaat ja taikinamarja.

Puita ja muuta kasvillisuutta tulisi istuttaa myös kadun puolelle, näin saadaan syntymään viihtyisä katutila.



HAVAINNEKUVA KATUTILASTA



AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusten tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Kattokaltevuuuden tulee olla välillä 25-35 astetta. Rakennusten kattojen tulee olla säilytään punaruskeita. Rakennuksen 1-kerroksesta tulee olla puuverhottua vähintään 1/3. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään 1 auopaikka/ asunto.
AR-1	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennusten tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Kattokaltevuuuden tulee olla välillä 25-35 astetta. Rakennusten kattojen tulee olla säilytään punaruskeita. Rakennuksen 1-kerroksesta tulee olla puuverhottua vähintään 1/3. Asuntoa kohden tulee toteuttaa 1,5 autopaikkaa.
AO-1	Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa 1 tai kahtasatasentoisen erillispientalon. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m ² . Asuintiloja saa olla vain kahdessa kerroksessa. Rakennusten tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Kattokaltevuuuden tulee olla välillä 25-35 astetta. Rakennusten kattojen tulee olla säilytään punaruskeita. Rakennuksen 1-kerroksesta tulee olla puuverhottua vähintään 1/3.
P-1	Palvelurakennusten korttelialue. Rakennusten tulee olla harja- tai pulpettikattoisia. Kattokaltevuuuden tulee olla välillä 25-35 astetta. Rakennusten kattojen tulee olla säilytään punaruskeita. Rakennuksen 1-kerroksesta tulee olla puuverhottua vähintään 1/3. Rakennuksen voidaan rakentaa 3-kerroksinen torni, joka on pohjapinta-alaltaan enintään 50 -k-m ² .
VL	Lähevirkistysalue.
VL-5	Lähevirkistysalue. Alueella on merkittäviä luontoarvoja jotka tulee säilyttää.
VL-6	Lähevirkistysalue. Alueella voidaan rannan välittömässä läheisyydessä säilyttää veneitä.
VR	Retkeily- ja uikoilualue.
VK	Leikkipuisto.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
VV-1	Uimaranta-alue. Uimaranta-alueelle voidaan sijoittaa toimintaa palvelevia rakennuksia 120 k-m ²
LV	Venevaikama.
LP	Yleinen pysäköintialue.
LP-1	Yleinen pysäköintialue. Aluetta voidaan käyttää talviaikana veneiden säilytykseen.
S-1	Suojelualue. Suojelualueella voidaan toteuttaa luontopolkuja/ pitkospuita ja niihin liittyviä rakennelmia.
W	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
150	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
PAPILANNIEMENTE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/2 k	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
1 u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni. Asuinrakennuksen harjan tulee olla rakennusalan sivun suuntainen. Maaston niin vaatiessa voidaan rakennuksen harja sijoittaa kohtisuoraan rakennusalan sivuun nähden.
	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
	Alue, jolla on merkittävät luontoarvoja.
	Alue, jolle voidaan tarvittaessa toteuttaa painanne huelvesien viivytämistä varten.
	Istutettava alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa
	Ohjeellinen puistopolkun
	Ohjeellinen hiihtoladun paikka
	Ohjeellinen kyyryntäliikenteen alitayhtöys

Yleismääräys

Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon maaperän ja täyttömaiden mahdollinen radonpitoisuus.

Korttelin 156 tonttien 1-5 ja korttelin 159 tonttien 1-9 osalta on rakentamisessa ja piharatkaisussa huomioitava ylemmiltä tonteilta mahdollisesti valuvat hulevedet.

Kaava-alueen alin perustamiskorkeus on +77,9 m.



TAIPALSAAREN KUNTA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:

TAIPALSAAREN KESKUSTAN
KORTTELIT 150-163
PUISTOALUEET, SUOJELUALUEET
JA KATUALUEET

MK 1:2000

ASEMAKAAVA N:O 831AKA12010

7.2.2011

Pohjakartta on hyväksytty

Asemakaava luonnos nähtävillä
18.10 - 19.11.2010

Asemakaavaehdotus nähtävillä
29.12.2010 - 28.1.2011

Kunnanhallitus
7.2.2011

Kunnanvaltuusto
16.2.2011

Kaavoitus- ja Arkkitehtipalvelu
Mattila Oy www.kaavoituspalvelu.fi



Ilmari Mattila SAFA puh. 044-5772726