

Rakentamistapaohjeet

4. kaupunginosan kortteli 200 tontit 5 ja 7, Kivikatu



Kuva 1. Havainnekuva suunnittelualueesta.

Sisällys

1.	Yleistä.....	3
2.	Lähtökohdat suunnittelulle	3
3.	Rakennukset.....	4
3.1	Katot.....	4
3.2	Julkisivut	5
3.3	Sokkeli	6
3.4	Parvekkeet, terassit ja katokset.....	7
3.5	Piharakennus ja jätekatos.....	7
4.	Tontti ja piha-alueet	8
4.1	Hulevedet	8
4.2	Kasvillisuus ja viherympäristö	9
4.3	Rajautuminen katutilaan ja kortteliin.....	9
4.4	Pysäköinti.....	10

1. Yleistä

Suunnittelualue sijaitsee Rovaniemen 4. kaupunginosassa Katajanrannan asuinalueella. Suunnittelualue rajoittuu Kivikatuun ja ympäröiviin asuintontteihin. Suunnittelualueella korkeusero on noin 5,5 – 6 metriä tontin 5 pohjoisnurkasta tontin 7 lounaisnurkkaan. Alueen suurin korkeusero on tontin 7 lounaisnurkassa.

Alueelle laadittu asemakaavaehdotus määräyksineen yhdessä rakentamistapaohjeiden kanssa tähtäävät alueen omisnaispiirteiden säilymistä ja kaupunkikuvallista laatua edistävään toteutukseen. Nämä rakentamistapaohjeet koskevat kahden tontin täydennysrakentamista. Ohjeilla varmistetaan suunnitellun ratkaisun sopivuus olemassa olevaan asuinkortteliin. Rakentamistapaohjeissa on määritelty suunnitteluperiaatteita ja -toimenpiteitä, joita asemakaavan ja sen määräysten lisäksi noudatetaan hankkeen suunnittelussa sekä toteutuksessa.

Hankkeeseen ryhdyttäessä pidetään aloituskokous, johon kutsutaan rakennusvalvonta, kaavoitus ja hankkeeseen ryhtyvät. Tässä kokouksessa määritellään hankkeen laatutaso ja arkkitehtoninen laatu. Ennen rakennussuunnitteluun ryhtymistä tulee tontinhaltijan ja pääsuunnittelijan tutustua alueen asemakaavaan ja sen määräyksiin, tähän ohjeeseen ja Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestykseen. Suunnittelun alkuvaiheessa pääsuunnittelija hankkii käyttöönsä alueen johtolinjojen tiedot, johtoliittymien liitoskohdat ja ottaa ne huomioon teknisten tilojen sijoittelussa. Luonnokset on esitettävä ennen lopullisten rakennuspiirustusten tekoa rakennustarkastajalle. Tässä vaiheessa on esitettävä myös tiedot julkisivu- ja kattomateriaaleista sekä julkisivuväreistä.

2. Lähtökohdat suunnittelulle

Suunnittelun kohteena oleva alue sijoittuu pientalovaltaiseen kortteliin Katajarannan alueelle. Korttelin rakennuskanta on rakentunut 1950-luvulta lähtien. Rakennukset muodostavat yhdessä piharakennusten kanssa väljän ja vehreän pihapiirin. Alueella tunnelma on säilynyt vehreänä ja puistomaisena. Lähistöllä kasvaa puulajina mäntyä, joista iäkkäimmät ovat maisemallisesti

tärkeitä. Olemassa olevien rakennusten julkisivumateriaalina on käytetty puuta ja tiiltä. Perinteisissä puurakenteisessa rintamamiestaloissa julkisivuväreinä on käytetty murrettuja keltaisen, vihreän ja valkoisen sävyjä sekä punamultamaalia. Suunnittelualuetta ympäröivät rakennukset ovat kattomuodoltaan harjakattoisia. Katajarannan alueelle on ominaista maaston vaihtelevuus. Suunnittelualueella maasto laskee melko tasaisesti lounaaseen päin, mutta lähistöllä on paikoin merkittäviäkin korkeuseroja.

3. Rakennukset

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu alueelle asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Kaavaehdotuksessa on osoitettu rakennusoikeudeksi asuinkerrostaloille 520 k-m² ja 600 k-m² sekä erilliselle talousrakennukselle 30 k-m². Yhteensä rakentamisoikeutta alueelle on osoitettu enintään 1150 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi (e) tulee 0,49. Asuinpienkerrostaloissa saa olla enintään kaksi (2) kerrosta.

Rakennusten tulee sopeutua ympäristöönsä ja noudattaa yleisilmeeltään lähialueella olevaa rakennuskantaa. Rakennusten korkeusasemat tulee sopeuttaa ympäröivän alueen rakennusten, kadun ja maaston korkeusasemiin. Pengerryksillä tai leikkauksilla ei saa turmella maastoa eikä ympäristökuvaa. Päärakennusten tulee sijoittua asemakaavaehdotuksessa osoitetuille rakennusaloille. Rakennusten runkosyvyydeksi suositellaan 10 – 12 metriä ja pituudeksi 20 – 25 metriä. Rakennusten lattiataso on rakennettava vähintään 30 senttimetriä sokkeliä ympäröivää valmista maanpintaa korkeammalle (tasolle). Katualueen vieressä rakennusten lattiataso tulee olla vähintään 50 senttimetriä kadun pinnan yläpuolella.

3.1 Katot

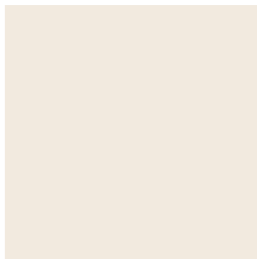
- Asuinrakennusten kattomuotona tulee olla harja- tai aumakatto.
- Vesikatteen sävy ja materiaali tulee olla yhteneväinen alueen muiden asuinrakennusten kanssa.
- Katemateriaalina voi olla pelti-, huopa- tai tiilikate.
- Peltikatteen tulee olla pystysaumainen esim. Ruukki Classic. Tiilikattoa jäljittelevää peltikateprofiilia ei sallita.

- Katteen värinä tulee olla tumma/tummanharmaa.
- Räystäiden pituus tulee olla noin 40 cm ulkoseinän pinnasta kohtisuoraan mitattuna.
- Räystäiden ja nurkkien käsittely tulee olla herkkää ja hienovaraista.

3.2 Julkisivut

- Rakennusten ilmeessä ja värisävyissä tulee pyrkiä hillittyyn ja rauhalliseen lopputulokseen. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta, myös päärakennusmateriaalina suositellaan käytettäväksi puuta.
- Julkisivujen tulee olla yksiaineisia ja niillä on oltava selkeä pääväri.
- Julkisivujen värimaailman tulee olla alueeseen sopivaa ja perinteistä. Värisävyinä tulee käyttää murrettuja värejä.
- Julkisivujen yksityiskohdat kuten ikkunat, pellitykset, räystäät ja syöksytörvet yms. sekä tehostevärit tulee värisävyltään yhteensovittaa päävärin kanssa.

Pääväriksi tulee valita peittomaalattu ja murrettu lämpimän valkoinen/vaalea sävy:



Julkisivujen päävärisävyinä ei saa käyttää kirkkaan valkoista.

Julkisivuissa voidaan hyödyntää murrettuja ja hillittyjä tehostevärejä kuten vihreä, punainen, okra sekä ruskea, jotka sopivat värisävyltään yhteen päävärin kanssa:



Päävärinä voidaan myös käyttää jotakin yllä mainituista tehosteväreistä harkinnan mukaan. Julkisivuissa voidaan käyttää yksityiskohdissa kuten pilareissa, rimoituksissa, sisäänkäyn tehosteena päävärin kanssa yhteensopivaa kuultavaa puun sävyä.



Kuva 2. Esimerkki julkisivun sävystä sekä tehostevärin käytöstä (Puuinfo, Asetelmakadun puukerrostalot, kuva: Mika Huisman).

Kuva 3. Havainnekuva Kivikadulta etelästä.

3.3 Sokkeli

- Rakennusten sokkelipinnat viimeistellään ohutrappauksella ja maalataan sokkelimaalilla. Värisävyn tulee olla yhteensopiva rakennuksen väriytykseen. Vaihtoehtoisesti sokkelipinnat voidaan käsitellä myös yksi rouhepinnoituksella.

3.4 Parvekkeet, terassit ja katokset

- Terassien ja parvekkeiden tulee muodostaa yhdessä rakennusmassan kanssa kevyt kokonaisuus.
- Rakennusten parvekkeet ja terassit toteutetaan rakennusmassasta ulkonevina. Sisäänvedettyjä parvekkeita ei sallita.
- Parvekkeiden rakenneratkaisu valitaan suunnitteluvaiheessa rakennusten rakenteellisten ominaisuuksien ja asetettujen tavoitteiden mukaan. Parvekkeiden tulee sopia alueen arkkitehtoniseen ilmeeseen ja ratkaisussa tulee pyrkiä pienimittakaavaisuuteen.
- Jos parvekkeiden ja terassien toteutuksessa käytetään pieliseiniä, niiden tulee olla julkisivun pintamateriaalin ja -värityksen kanssa yhteensopivia.
- Parvekkeiden sivuilla ja/tai edessä voidaan käyttää varjostavaa puurimoitusta tai -paneelia.
- Asuntojen parvekkeet tulee voida lasittaa.

3.5 Piharakennus ja jätekatos

- Piharakennuksen tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa ilmeeltään, materiaaleiltaan, väreiltään ja korkeussuhteiltaan yhtenäinen kokonaisuus.
- Talousrakennuksen tulee olla alisteinen asuinrakennuksille (koko, massa, muoto).
- Talousrakennuksen tarkempi sijainti ja muoto määritellään rakennussuunnitelmissa.
- Kattomuotona voi olla harja- tai lapekatto.
- Piharakennukseen tulee osoittaa vähintään puolet polkupyöräpaikoista, joista puolet tulee olla runkolukittavia. Piharakennukseen voidaan osoittaa myös yhteinen jätehuolto. Ulkona sijaitsevat polkupyöräpaikat ja yhteinen jätehuolto tulee olla helposti saavutettavissa sekä toteuttaa siististi rajattuna.
- Harjankorkeus ei saa ylittää 4 metriä.

4. Tontti ja piha-alueet

Rakennukset on perustettava maaston mukaisesti. Pengerryksillä tai leikkauksilla ei saa turmella maastoa eikä ympäristökuvaa. Tontti ja piha rakennetaan liittymään luonnollisin korkeuksin viheralueisiin ja ympäristöönsä. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää pihasuunnitelma. Pihan suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota pihan rakenteellisiin ratkaisuihin korkeusvaihteluiden vuoksi. Pihasuunnitelmassa esitetään istutukset ja pihan pintamateriaalit sekä leikki- ja oleskelualueen toiminnot. Pihan korkeuserojen hallintaan voidaan käyttää esim. eritasoisia piha-alueita.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu yhteinen leikki- ja oleskelualue rakennusmassojen väliin tontin takaosaan. Leikkialueesta tulee suunnitella toimiva ja sinne johtavan kulkureitin tulee olla mahdollisimman esteetön. Leikki- ja oleskelualue tulee rajata pysäköintialueesta siististi esim. tukimuurein.

Kulkureittien tulee olla piha-alueella turvallisia. Piha-alueen ajoreitit tulee erottaa jalankulkureiteistä materiaaleilla, istutuksilla ja rakenteilla. Molemmilta pääsisäänkäynneiltä tulee olla turvallinen yhteys oleskelualueelle ja kevyen liikenteen reitille. Tontilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

4.1 Hulevedet

- Hulevesien käsittely tulee ratkaista ensisijaisesti tonttikohtaisesti viivyttämällä ja imeyttämällä.
- Hulevesien hallintaan laaditaan erillissuunnitelma, jonka viranomainen hyväksyy.
- Hulevesien imeyttämiseksi tontin pinta-alasta vähintään 30 % tulee olla istutettua tai muuten veden kulkua hidastavaa.
- Tontilla tulee hyödyntää hulevesien imeytymis- ja viivytysrakenteita kuten kasvillisuutta ja vettäläpäiseviä päällysteitä.



Kuva 4. Nurmikiveys toimii vettäläpäisevänä päällysteenä kävelyreiteillä ja pysäköintialueella (Rudus). Nurmikivien valinnassa ja sijoittamisessa huolehdittava esteettömyydestä.

4.2 Kasvillisuus ja viherympäristö

- Kaavaehdotuksessa on määrätty, että tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita vähintään yksi tontin pinta-alan 200 m² kohti.
- Tontilla tulee olla puiden lisäksi myös muuta kasvillisuutta, jotta alueen puistomainen tunnelma säilyy.
- Tontilla ja sen läheisyydessä sijaitsee vanhoja mäntyjä ja lehtipuita. Kaavaehdotukseen on osoitettu suojeltavat männyt, jotka esitetään aluetta koskevissa suunnitelmissa sekä suojataan asianmukaisesti rakentamisvaiheessa.
- Tontin muut männyt ja lehtipuut tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Lehtipuita ei kuitenkaan suositella jätettävän tontille liian lähelle rakennusta.

4.3 Rajautuminen katutilaan ja kortteliin

- Kivikadun varteen istutetaan yhtenäinen puurivi, joka luo alueelle puistomaista ilmettä. Lisäksi tontin rajalle, Kivikadun varteen, istutetaan pensasaidat selkiyttämään piha-alueen ja katualan

välistä rajaa. Pensasaidat tuovat lisäksi näkösuojaa piha-alueelle ja terasseille.

- Yksityisyyttä naapuritontteihin turvataan puilla ja kasvillisuudella. Kaavaehdotuksessa on osoitettu tontin takaosaan istutettava/säilytettävä puurivi. Lisäksi suunnittelualueen ja olemassa olevien naapuritonttien välisille rajoille tulee istuttaa yhtenäinen sekä riittävän tiivis pensasaita tai muu näkösuojaa tuova istutusratkaisu. Pensasaidalle tulee varata riittävästi tilaa tontilta ja se toteutetaan suunnittelualueen puolelle.
- Pensasaitojen korkeus saa olla enintään 1,6 metriä.

4.4 Pysäköinti

- Alueelle toteutetaan maanpäällinen pysköintipaikoitus.
- Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/100 k-m².
- Lisäksi tontilla tulee olla vähintään 1 ap/1000 k-m² huoltoa, kotihoitoa, logistiikkaa sekä vieraspysäköintiä varten.