

# KOTIRANTA

## RAKENNUSTAPA- JA SUUNNITTELUOHJEET

Hyväksytty kunnanvaltuustossa xx.xx.2020 § xx



Tontin rakentamisessa tulee noudattaa laadittua rakennustapaohjetta. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopu-suhtainen ja viihtyisä asuinalue.

## 1 YLEISTÄ

Kotirannan asuinalue sijoittuu Temmesjoen eteläpuoleiselle entiselle viljelyalueelle, jolla peltosarkoja reunustavat puurivit, ojat ja metsäsaarekkeet. Kotirannan alue täydentää Limingan kirkonkylän asemakaavaa ja jatkaa Kirkkokarin asuinalueita. Alueella uudisrakentaminen tulee sopeuttaa Limingan

lakeuden maisemaan ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota maarakennusolosuhteisiin. Tämän rakennustapaohjeen tarkoituksena on muodostaa Kotirannasta yhtenäinen, viihtyisä ja ekologinen asuinalue.

## 2 RAKENTAMISOLOSUHTEET

Kotirannan alueen perustamisolosuhteet ovat haastavat. Alustavan maaperätutkimuksen mukaan alue luetaan rakennettavuusluokkaan 4, vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö, jossa kova perusmaa sijaitsee noin 16-18 metrin syvyydellä maanpinnasta. Lisäksi alue on hapanta sulfaattimaata ja se sijaitsee osittain Temmesjoen tulvariskialueella.

### Perustukset

Alustavan maaperätutkimuksen mukaan uudet rakennukset tulee perustaa kovaan perusmaahan saakka ulottuvan tukipaalutuksen varaan. Tukipaalutuksen suunnittelussa tulee huomioida maaperän mahdollinen happamuus.

Ennen rakennusluvan myöntämistä jokaiselle tontille tulee tehdä maaperätutkimus, joka sisältää perustamistapalausannon ja pelkistyneessä tilassa olevan sulfidimaan esiintymisen ja korkeustason.

### Kaivuutyöt

Rakentamisessa tulee välttää kaivamista pelkistyneessä tilassa olevan sulfidimaan tasolle. Mikäli kaivuu joudutaan ulottamaan tämän tason alapuolelle, tulee asiasta neuvotella Limingan rakennusvalvonnan kanssa liisäohjeistuksen saamiseksi.

Alustavan tutkimuksen perusteella pelkistynyt sulfidimaa alkaa noin 1,5 metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta.

### Maanpinnan korottaminen

Kotirannan alue sijaitsee osittain Temmesjoen tulvariskialueella. Tontteja ei ole sijoitettu tulvaveden leviämisalueelle, mutta kastumiselle alttiille rakennusosille on määrätty korttelikohtainen alin rakentamiskorkeus. Alimman rakentamiskorkeuden saavuttaminen edellyttää tonttien maanpinnan tason nostamista tontista riippuen noin 0,60-0,80 metriä.

Limingan kunnassa kastumiselle alttiiden rakennusosien alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan maanpinnan korkeutta sokkelin alapinnan kohdalla.

Tonttien korottaminen täytyy tehdä siten, että viereiset tontit ovat samalla tasolla. Tonttien väliselle rajalle ei saa jäädä tasoeroa. Tontin korotus luiskataan loivasti kohti puistoa niin, että puiston reunassa saavutetaan maanpinnan nykyinen korkeustaso.

### Hulevedet

Tontilla maanpinnan tulee laskea selkeästi rakennuksesta pois päin. Rakennuksen läheisyydessä vesi poistetaan sadevesiviemäreillä tai johtamalla vesi muuta kautta alueen hulevesijärjestelmään. Hulevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Kotirannan alueelle laaditaan koko alueen kattava hulevesien hallintasuunnitelma, jota tulee noudattaa. Rakennusten salaojien tulee sijaita pelkistyneessä tilassa olevan sulfidimaan tason yläpuolella. Salaojien kuivatusvaikutus ei saa ulottua pelkistyneeseen sulfidimaan.

### 3 TONTIN JÄRJESTELYN YLEISET OHJEET

#### Rakennusten sijoittelu

Rakennukset sijoitetaan tontille niin, että ne rajaavat suojaisan oleskelupihan suotuisaan ilmansuuntaan. Rakennusten sijoittelulla pyritään luomaan pihapiirejä. Tontin käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon naapuritontin rakennusten sijoittelu. Rakennukset tulee asemoida tontin rajojen mukaiseen linjaan.

Rakentamisalueen rajat on osoitettu kaavakartalla. Rakennukset tulee rakentaa vähintään 4 metrin päähän tontin rajasta. Tonttikatu- ja eteläpuolisilla tonteilla päärakennus on rakennettava kiinni kadun puoleiseen rakentamisalueen rajaan. Piharakennukset sijoitetaan rajaamaan pihaa.

#### Aitaaminen

Tontit suositellaan aidattavan pensasaidoilla. Aidan voi istuttaa tonttien väliselle rajalle ja kadun puoleiselle sivulle, mutta tontin ja virkistysalueen välinen raja tulee jättää avoimeksi. Tarkoituksena on, että pihat vaihtuvat luontevasti virkistysalueeksi. Pihan ja virkistysalueen välistä rajaa voi jäsentää vapaa-muotoisilla istutusryhmillä.

Jos tontti halutaan rajata rakenteellisella aidalla, tulee se toteuttaa enintään 1,2 metriä korkeana lauta-aitana. Aita ei saa olla umpinainen, ja rimoitus tai harvalaudoitus tulee tehdä pystysuuntaisesti. Aita tulee maalata samalla sävyllä kuin tontin rakennukset.

Naapureiden tulee sopia rajalle istutettavasta tai rakennevasta aidasta ja sen huoltamisesta keskenään.

#### Pihan materiaalit ja istutukset

Tonttiliittymä saa olla enintään 6 metriä leveä, ja liittymästä tulee varmistaa riittävä näkyvyys kadulle. Tonttiliittymän ja autosuojan välinen ajokaista voidaan asfaltoida. Muutoin piha-alueen päällystetyt reitit ja oleskelualueet on suositeltavaa toteuttaa sorapintaisena, laatoitettuna tai kivettyinä.

Pihan istutuksissa suositellaan käytettäväksi pääasiassa kotimaisia perinnekasveja ja puulajeja, jotka menestyvät alueella. Suositeltavia puulajeja ovat esimerkiksi koivu, haapa ja pihlaja. Pensasistutuksissa tulee suosia kotimaisia pensaslajeja ja hyötykasveja, kuten viinimarjapensaita ja syreenejä. Korkeat ja peittävät havupensasaidat eivät sovellu alueelle. Istutukset tulee sijoittaa ryhmiin tai rajaamaan oleskelupihaa.



*Periaatekuva rakennusten sijoittamisesta ja pihan jäsentelystä.*

## 4 RAKENNUSTEN SUUNNITTELUN YLEISET OHJEET

### Rakennusoikeus

Tontin rakennusoikeus määräytyy korttelin tehokkuusluvun perusteella. Tontin rakennusoikeus on tontin pinta-ala kerrottuna tehokkuusluvulla, esimerkiksi:

$$1200 \text{ m}^2 \times 0,25 = 300 \text{ k-m}^2.$$

Kaavassa on määrätty, että rakennukset saavat peittää enintään 20 % tontin pinta-alasta. Määräys ohjaa suuret rakennukset rakennettavaksi kahteen kerrokseen.

### Rakennusten muoto

Rakennusten tulee olla muodoltaan, julkisivujäsentelyltään, -materiaaleiltaan ja -väriykseltään pelkistetyn selkeitä. Päärakennuksen tulee erottua selkeästi tontin muista rakennuksista. Piharakennusten tulee olla alisteisia päärakennukselle.

Päärakennuksen suurin sallittu kerrosluku on  $I_{u\frac{1}{2}}$  kortteleissa 804-809 ja 817-828. Kortteleissa 800-803 ja 810-815 suurin sallittu kerrosluku on  $I_{u\frac{3}{4}}$ . Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta saa käyttää ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

### Julkisivut

Alueen pääasiallinen rakennus- ja julkisivumateriaali on puu. Julkisivujen päämateriaali voi olla myös esim. muuraus tai rappaus. Hirsirakennusten tulee olla lyhytnurkkaisia eikä pyöröhirren käyttöä sallita.

Päärakennuksella täytyy olla yksi pääväri, jonka lisäksi saa käyttää enintään kahta korostusväriä. Kaikilla tontin piharakennuksilla on yksi yhteinen pääväri. Julkisivun pääväristä poikkeavia nurkka- peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita.

Tässä rakennustapaohjeessa on annettu julkisivun pääväri korttelikohtaisesti.

### Vesikatot

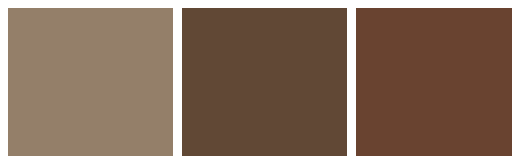
Alueen rakennukset tulee toteuttaa harjakattoisina. Alueella ei sallita rikottuja harjakattoja, pulpetti-, auma- tai mansardikattoja. Piharakennukset ovat niin ikään harjakattoisia. Kattokaltevuudeksi suositellaan 1:1,5 – 1:2,5. Piharakennusten kattokaltevuus voi olla loivempi kuin päärakennuksen.

Lumien putoaminen naapuritontille ja kulkuväylille estetään lumiesteillä. Julkisivun ja vesikatton varusteet ja tekniset laitteet (esim. aurinkokennot ja -kerääjät) tulee sovittaa osaksi rakennuksen ulkoarkkitehtuuria.

## 5 KORTTELIT 804, 805, 810, 811, 819, 820, 827, 828

### Julkisivun väri

Kortteleissa rakennukset toteutetaan ruskean eri sävyillä. Rakennusten tulee olla pääväritään vaalean ruskeita, tumman ruskeita tai punaisen ruskeita. Sävy voidaan toteuttaa peittomaalauksena tai kuultokäsittelynä. Piharakennusten päävärin täytyy olla sama tai astetta vaaleampi kuin päärakennuksessa.



*Julkisivun värimallit, esimerkiksi T7059, T7076 ja T7098 tai vastaavat.*



*Vesikaton värimalli*

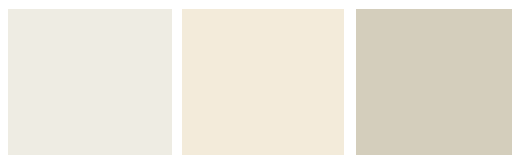
### Vesikaton väri

Kortteleissa vesikatteen värin tulee olla tumman harmaa. Vesikattovarusteiden ja savupiippujen tulee olla samaa sävyä vesikaton kanssa.

## 6 KORTTELIT 821, 822, 825, 826

### Julkisivun väri

Kortteleissa rakennukset toteutetaan lämpimän valkoisen eri sävyillä. Rakennuksen tulee olla pääväritään harmaaseen taittava valkoinen, kermanvalkoinen tai hiekan sävyinen. Sävy voidaan toteuttaa peittomaalauksena tai kuultokäsittelyllä. Piharakennusten päävärin täytyy olla sama kuin päärakennuksessa.



*Julkisivun värimallit, esimerkiksi T7052, T7050 ja T7099 tai vastaavat.*



*Vesikaton värimalli*

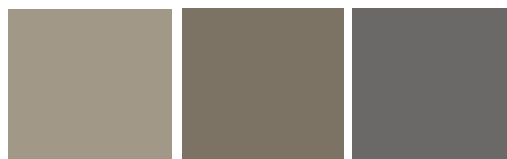
### Vesikaton väri

Korttelissa vesikatteen värin tulee olla tumman harmaa. Vesikattovarusteiden ja savupiippujen tulee olla samaa sävyä vesikaton kanssa.

## 7 KORTTELIT 802, 803, 808, 809, 812, 813, 817, 818, 823, 824

### Julkisivun väri

Kortteleissa rakennukset toteutetaan lämpimän harmaan sävyillä. Päärakennuksen tulee olla pääväritään vaalean harmaa, ruskean harmaa tai tumman harmaa. Sävy voidaan toteuttaa peittomaalauksena tai kuultokäsittelyllä. Piharakennusten päävärin täytyy olla sama tai astetta vaaleampi kuin päärakennuksessa. Puujulkisivu voi olla myös luonnollisesti harmaantunut.



*Julkisivun värimallit, esimerkiksi T7045, T7046 ja T7041 tai vastaavat.*



*Julkisivun värimalli, käsittelemätön puu*

### Vesikaton väri

Korttelissa vesikatteen värin tulee olla tumman harmaa tai musta, kuitenkin tummempi kuin julkisivun väri. Vesikattovarusteiden ja savupiippujen tulee olla samaa sävyä vesikaton kanssa.



*Vesikaton värimalli.*

## 8 KORTTELIT 800, 801, 806, 807, 814, 815

### Julkisivun väri

Korttelissa rakennukset toteutetaan mustan tai tumman harmaan sävyillä. Päärakennuksen tulee olla pääväritään tumman harmaa, antrasiitti tai musta. Sävy voidaan toteuttaa peittomaalauksena tai kuultokäsittelyllä. Piharakennusten päävärin täytyy olla sama tai astetta vaaleampi kuin päärakennuksessa. Korostuksiin, esimerkiksi sisäänvetoihin tai terasseille, on suositeltavaa käyttää käsittelemätöntä tai kuultokäsiteltyä puuta.



*Julkisivun värimallit, esimerkiksi T7056, T7049 ja T7048 tai vastaavat.*



*Julkisivun korostusvärimalli, käsittelemätön ja kuultokäsitelty puu*

### Vesikaton väri

Korttelissa vesikatteen värin tulee olla musta. Vesikattovarusteiden ja savupiippujen tulee olla samaa sävyä vesikaton kanssa.



*Vesikaton värimalli*

## 9 LISÄTIETOJA

Limingan kunta:

Jari Häkkinen, rakennustarkastaja

[jari.hakkinen@liminka.fi](mailto:jari.hakkinen@liminka.fi)

puhelin 044 497 3637

Venanzia Rizzi, kunnanarkkitehti

[venanzia.rizzi@liminka.fi](mailto:venanzia.rizzi@liminka.fi)

puhelin 050 5259352