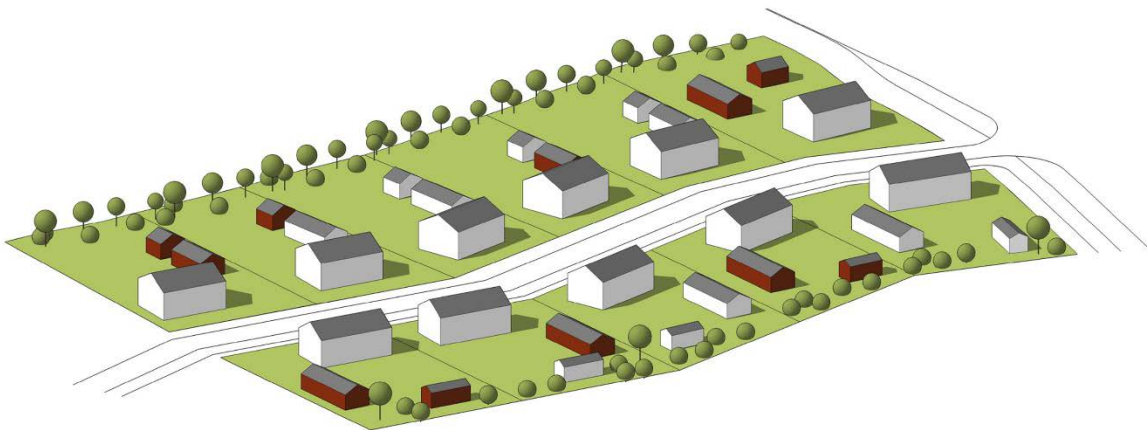


Liminka, kirkonkylä, Kirkonranta, asemakaavan muutos ja laajennus LIITE 4

Rakentamistapaohje

Nämä ohjeet tulee liittää tontinluovutusasiakirjoihin

11.4.2016



ARKKITEHTITOIMISTO
Lukkaroinen



Limingan kunta

OHJEEN TARKOITUS

Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä Limingan kunnan rakennusvalvontaan.

Ohjeen tarkoituksena on helpottaa ja ohjata tontin valintaa sekä sen suunnittelua. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakennustapaohjeen tarkoitus on ohjata Limingan kirkonkylän Kirkonrannan uuden omakotialueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu eheä, alueen kulttuuriperinteitä kunnioittava ja viihtyisä kokonaisuus.

KIRKONRANNAN ALUE

Limingan Kirkonrannan asuinalue sijoittuu sekä valtakunnallisesti arvokkaaseen Limingan lakeuden maisema-alueeseen että valtakunnallisesti merkittävään Limingan kirkon kulttuuriympäristöön. Kaavoitetun alueen länsipuolella sijaitsee 1800-luvun alkupuolella rakennettu empiretyylinen puinen ristikirkko, vanhassa kirkkotarhassa oleva renessanssitapuli ja kirkon läheisyydessä sijaitseva 1760-luvulla käyttöön otettu hautausmaa. Kirkonmäki liittyy peltomaisemaan, jota reunustavat vanhimmillaan 1800-luvulta peräisin olevat pihapiirit. Uusien rakennusten tulee kunnioittaa ympäristönsä arvoja ja ottaa vaikutteita alueen perinteisestä rakentamistavasta. Uudet rakennukset eivät saa kilpailla alueen vanhojen rakennusten kanssa.

TONTIN SUUNNITTELU

RAKENNUSTEN SIJOITTELU

Yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi Jokivarrentien päärakennukset tulee rakentaa katualuetta myötäileväksi, jotta syntyy alueelle perinteistä nauhamaista kylänraittia mukaileva kokonaisuus. Asemakaavakartalla tämä on osoitettu nuolimerkinnällä, joka osoittaa sen rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kortteleissa 701-703 ja korttelin 704 tonteilla 1-3 päärakennukset tulee sijoittaa Jokivarrentien suuntaisesti. Korttelin 704 tonteilla 4-9 ja korttelissa 705 rakennukset tulee sijoittaa pohjois-eteläsuuntaiseen koordinaatistoon porrastetusti, jolloin katualueelle muodostuu vaihtelevia näkymiä. Korttelissa 157 päärakennukset tulee sijoittaa tontin itäpuolelle.

Päärakennuksen tulee hahmottaa tontin tärkeimpänä rakennuksena, jolle sivurakennusten tulee olla alisteisia. Päärakennuksen lisäksi tontille on suositeltavaa rakentaa ainakin erillinen autotalli tai -katos. Myös muut piharakennukset ovat mahdollisia.

Sitovat rakennusalueen rajat on merkitty asemakaavakarttaan. Tontin rajaa 4 metriä lähemmäksi ei saa myöskään lähtökohtaisesti rakentaa. Rakennusalojen ohjeelliset sijainnit on merkitty asemakaavakarttaan ja niitä tulee pääpiirteissään noudattaa erityisesti päärakennusten osalta. Piharakennusten sijoittelu on vapaampaa. Autotallit ja -katokset tulee rakentaa omina erillisinä rakennuksina.

TONTIN SUUNNITTELU

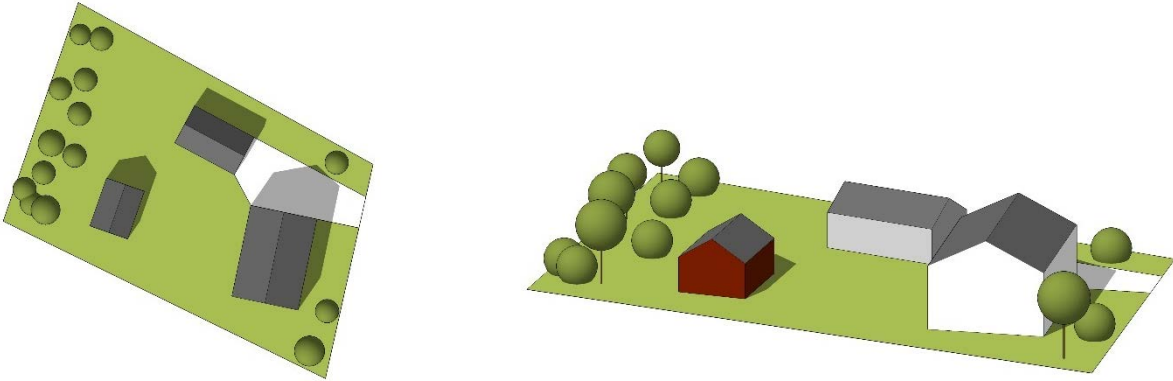
Rakennusten lattia tulee tehdä riittävän korkealle ja pihan kallistua selkeästi rakennuksesta pois päin. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava Liminganjoen tulvimiskorkeus. Kosteudelle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus on alueella +4.50 m (N2000). Mikäli tontilla joudutaan tekemään maansiirtotöitä, tulee tasoerot toteuttaa maapintaa luiskaamalla. Luiskan on oltava sen verran loiva, että pihan kasvillisuus voidaan toteuttaa nurmena.

Tonttiliittymä saa olla maksimissaan 4 metriä leveä. Tonttien maanpinnat on liitettävä luontevasti toisiinsa ilman porrastuksia. Hulevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Tontille on hyvä varata kaksi autopaikkaa, joista toinen sijaitsee autotallissa tai -katoksessa.

JOKIVARREN TONTIT

Jokivarren tonttien suunnittelussa tulee huomioida rannan puustovyöhykkeen säilyttäminen, mikä on erityisen tärkeää korttelissa 705 joen toisella puolella sijaitsevasta hevostilasta johtuen. Puita ei saa kaataa ilman rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Tontinhaltijan tehtävänä on pitää rannan puusto ja pensaat hoidetussa kunnossa ja esimerkiksi turhaa aluskasvistoa saa harventaa. Jos tontilta löytyy Suomessa silmälläpidettävää jokipajua, se tulee säilyttää.

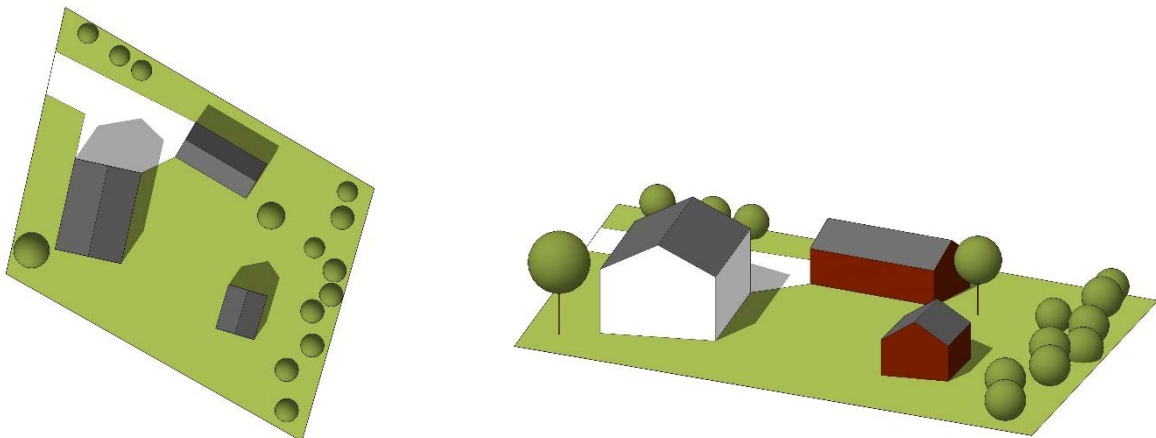
Pihan oleskelupaikat ja rakennusten oleskelutilat tulee suunnata tontin länsipuolelle, koska samalla avautuu näkymiä vesistöön. Jokivarren tonteille on mahdollista rakentaa oma rantasauna, joka on liitettävä jätevesiviemäriin. Liminganjoen varrella on paineviemäri ja runkovesilinja, joille ei saa rakentaa.



Kuvat 1 ja 2. Jokivarren tonteilla rannan puustovyöhyke säilytetään. Päärakennus rakennetaan Jokivarrentien puolelle.

PELLONVARREN TONTIT

Tontin pellonpuoleiseen reunaan tulee tehdä vyöhyke erilaisille istutuksille, jotka pehmentävät tontin ja pellon välistä rajaa. Piharakennuksia on myös mahdollista sijoittaa tontin pellonpuoleiseen reunaan. Piharakennukset ja istutukset suojaavat pihaa myös tuuilta ja peltojen mahdollisilta pöly- ja hajuhaitoilta. Tontti on sovitettava peltoalueen korkoihin viimeistään tontin pellonpuoleisella rajalla. Näkymien suuntaaminen kohti kirkkoa on suositeltavaa.



Kuvat 3 ja 4. Pellonvarren tontit rajataan peltoalueesta istutuksin. Päärakennus rakennetaan Jokivarrentien puolelle.

RAKENNUSTEN SUUNNITTELU

RAKENNUSOIKEUS

Tontin rakennusoikeus määräytyy sen tehokkuusluvun perusteella kortteleissa 157, 701, 702, 703, 704 ja 705. Tontin rakennusoikeus on tontin pinta-ala kerrottuna sen tehokkuusluvulla. Esimerkiksi 1100 k-m² kokoisella tontilla on rakennusoikeutta 220 k-m², kun tehokkuus on e=0.20. Korttelissa 700 rakennusoikeus on osoitettu kerrosalaneliömetreinä.

RAKENNUSTEN MUOTO JA MASSOITTELU

Rakennusten tulee olla massoitteeltaan selkeitä. Muodoltaan yksinkertainen talo on myös energiatehokas. Suositeltava pohjamuoto on suorakaide, jota voidaan elävöittää erilaisin sisään- ja ulosvedoin, kuten kuistein. Kuistit ja terassit on mielekästä sijoittaa pihan puolelle.

Rakennuksen runkosyvyys päämassan osalta saa olla enintään 9 metriä. Autokatoksen ja -tallin leveys ei saa ylittää 7 metriä. Päärakennuksen suurin sallittu kerrosluku on I $\frac{3}{4}$. Myös kerrosluvut I – I $\frac{1}{2}$ sallitaan rakennuksissa.

Alueen kattomuodoksi suositellaan harjakattoa. Myös murrettu harjakatto on mahdollinen ja se sopii erityisesti yksikerroksisiin rakennuksiin. Piharakennukset voivat olla myös pulpettikattoisia. Tasakattoja, mansardikattoja tai aumakattoja ei sallita.

Suosittelava kattokaltevuus alueella vaihtelee 1:1,5 - 1:2,5. Piharakennusten kattokaltevuuden tulee olla yhteneväinen päärakennuksen kanssa.

RAKENNUSTEN MATERIAALIT JA VÄRITYS

Rakennusten suositeltava julkisivumateriaali on hienosahattu laudoitus tai rimalautoitus. Rakennuksella tulee olla yksi selkeä pääväri, eikä sitä saa jakaa eriaineisiin tai erisävyisiin kenttiin lukuun ottamatta pihan puoleista julkisivua. Kivirakenteisia julkisivuja ei sallita.

Rakennusten värityksen tulee soveltua Limingan vanhojen rakennusten värimaailmaan. Päärakennusten suositeltavat värit ovat peittävät vaalean ja harmaan eri sävyt. Erilaiset keinotekoiset pastellinsävyt ovat kiellettyjä. Sävyt tulee valittaa ulkomaalien vakiovärikartasta.

Piharakennusten tulee olla lähtökohtaisesti päärakennusta tummempia. Jokivarrentien puoleisen julkisivun tulee olla mahdollisimman yksinkertainen ja ryhdikäs. Pihan puolella julkisivujen suunnittelu on vapaampaa. Suuremmat ikkunat tulisi sijoittaa pihan puolelle.



Päärakennuksen suositeltavat värit, tummemmat sävyt myös talousrakennuksiin.



Talousrakennusten suositeltavat värit

Suosittelava katemateriaali on musta kolmiorimoitettu huopakate, konesaumattu pelti tai sitä muistuttava peltielementti. Savupiippujen ja katon tekniikan tulee olla pääsääntöisesti katon väristä. Alueella ei sallita tiilikatetta tai tiilikatetta jäljittelevää aaltopeltiä.

PIHAN RAKENTEET JA ISTUTUKSET

PIHAN MATERIAALIT

Tonttiliittymä ja autotallin /-katoksen edusta voidaan asfaltoida. Muutoin piha-alue on suositeltavaa toteuttaa sorapintaisena. Pihan reittejä ja oleskelualueita voidaan tehdä esimerkiksi liuskekivistä, luonnonkivistä tai harmaista betonilaatoista.

AITAAMINEN

Tontit voidaan aidata vanhalle Limingalle tyypillisesti matalalla lauta-aidalla. Lautaita saa olla maksimissaan 1,2 metriä korkea. Suositeltava väri on vaalea tai päärakennukseen sopiva väri. Myös vapaamuotoiset istutukset ja kuusiaidat ovat sallittuja.

Jos aita rakennetaan myös tontin pellonpuoleiselle reunalle, sitä tulee täydentää istutuksin. Myös matala pensasaita sallitaan pellon ja tontin rajalla.

ISTUTUKSET

Istutettavan kasvillisuuden tulee olla maaseutumaiseen ympäristöön soveltuvaa sekä tarpeeksi monipuolista sisältäen puita ja pensaita. Kirkonrannassa tulee suosia kotimaisia ja alueella menestyviä lajeja. Suositeltavia pihan puulajeja ovat esimerkiksi koivu, kuusi ja omenapuu. Isoja puita ei saa istuttaa liian lähelle tontin rajaa tai rakennuksia. Suositeltavia pensaslajeja ovat erilaiset kotimaiset pensaat ja hyötykasvit. Ruusupensaat ja viinimarjapensaat soveltuvat hyvin alueelle.