



10.4.2006

RUOHOLAMMEN II- ALUEEN RAKENTAMISTAPAOHJEET

SISÄLLYSLUETTELO

1. YLEISTÄ.....	2
1.1 Rakentamistapaohjeiden tarkoitus.....	2
1.2 Rakentamistapaohjeiden sisältö	2
1.3 Ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa.....	2
1.4 Suunnittelijoiden kelpoisuus	2
2. TONTTIEN SUUNNITTELU	3
2.1 Yleistä.....	3
2.2 Istutukset	3
2.3 Pintarakenteet.....	3
2.4 Tontin raja- aidalla tai istutuksilla	4
2.5 Jätehuolto	4
2.6 Autopaikoitus	4
3. RAKENNUKSET	5
3.1 Yleistä.....	5
3.2 Rakennusmassat	5
3.3 Julkisivumateriaalit ja -värit	8
3.4 Aluekohtaiset ohjeet	8

1. YLEISTÄ

1.1 Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat Lappeenrannan Ruoholammen ns. II-alueetta. Rakentamistapaohjeet ovat viranomaisen kanta suositeltavasta rakentamistavasta ko. alueelle. Ohjeet täydentävät asemakaavaa ja pyrkivät edistämään yhtenäisen, oma-leimaisen ja laadukkaan asuinalueen muodostumista sekä asukkaiden viihtyisyyttä.

1.2 Rakentamistapaohjeiden sisältö

Alueen perusrakenne ja rakennusten sijoittelu on määrätty asemakaavassa ja sen havainnepiirroksessa. Rakentamistapaohjeet antavat suosituksia rakennuksien ja pihajalkeiden ulkoisesta ilmeestä (kattomuoto ja -kaltevuus, julkisivumateriaalit ja -värit yms.).

Lappeenrannan kaupungin teknisen toimen laatimassa *Pientalon rakennuttajan opas 2006*:ssa on runsaasti koko rakennushanketta koskevia yleisiä ohjeita ja käytännön neuvoja. Opas on veloituksetta saatavilla rakennusvalvonnasta sekä kiinteistö- ja mitausosastolta.

1.3 Ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa

Neuvottelut rakennushankkeesta ja rakennuksien ulkoasua koskevista vaatimuksista kannattaa aloittaa mahdollisimman varhain Lappeenrannan rakennusvalvonnan kanssa. Tällöin rakennusluvan hakemisen yhteydessä ei enää tule yllätyksiä, jotka voisivat viivyttää rakentamisen aikataulua.

1.4 Suunnittelijoiden kelpoisuus

Rakennus- ja erityissuunnitelman laatijalla tulee olla rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus (Maankäyttö- ja rakennuslaki 123 §). Rakennusvalvontaviranomainen toteaa suunnittelutehtävän vaativuuden suhteessa rakennushankkeen ominaisuuksiin ja ympäristön asettamiin vaatimuksiin. Pää- ja rakennussuunnittelijat ilmoitetaan rakennuslupahakemuksessa.

2. TONTTIEN SUUNNITTELU

2.1 Yleistä

Tonttien korkeusasemat

- rakennustyyppi (tasamaa- vai rinneratkaisu) valitaan tontin maaston mukaan ja tarpeettomia maanmuokkauksia tulee välttää
- mahdollisesti tarvittavien täyttöjen ja luiskien rakentamisen tulee pysyä tontin puolella
- pientalotontin rajalta sekä autopaikalta asuntoon maantasokerroksessa johtava kulkuyhteys ja sisäänkäynti rakennetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 mukaisesti myös liikkumisesteiselle soveltuvaksi, jos se maaston muoto ja korkeuserot huomioon ottaen on mahdollista

Asemapiirros

- rakennusluvan asemapiirroksessa tulee Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 ohjeen mukaisesti esittää rakennuksien lisäksi mm. tontin korkeusasemat, pintarakenteet, istutukset, olemassa olevat säilytettävät puut sekä lähiympäristö tontin rajojen ulkopuolelta vähintään 10 metrin etäisyydeltä

2.2 Istutukset

Yleiset ohjeet

- asemakaavassa on määrätty, että rakennusten, kulkuteiden ja pysäköintialueiden ulkopuolelle jäävä osa tontista tulee istuttaa
- pihajärjestelyitä suunniteltaessa on lähtökohtana pidettävä olemassa olevan maaston muotoa ja kasvillisuutta
- Tilsalankatuun rajautuvat tontit tulee kadun puoleiselta sivulta suojata mahdollista liikennemelua vastaan puu- / pensasistutuksilla tai piharakennuksilla

Olemassa oleva puusto

- tonteilla sijaitsevia puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää

Puuistutukset

- tontin kadunpuoleiselle sivulle suositellaan istutettaviksi pienikokoisia puita, suositeltavia lajeja ovat esim. pihlajat, koristekirsikkapuu ja omenapuut
- myös muulle tontin alueelle on suositeltavaa istuttaa puita
- suuria puita (lehmus, vaahtera yms.) ei tule kuitenkaan istuttaa 6 metriä lähemmäksi rakennuksia eikä 3 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa

2.3 Pintarakenteet

Liikennealueet

- tonttien sisäiset ajoväylät ja pysäköintialueet päällystetään asfaltilla tai liikenteen kestävillä betonikivillä (sepeliä ei suositella)

Kulkuväylät

- rakennuksien sisäänkäyntien edustat ym. tontin sisäiset kulkuväylät päällystetään betonikivillä / -laatoilla (tai luonnonkivellä)

Sokkelin vierustat

- rakennuksien sokkelin vierustat n. 40 cm leveydeltä päällystetään sepelillä
- sepelikaistat erotetaan nurmikkoalueesta ns. lankkureunuksella

Muu piha-alue

- rakennuksien, istutuksien sekä liikenne- ja kulkuväylien ulkopuoliset alueet nurmetetaan
- muulle piha-alueelle voidaan rakentaa myös lauta- tai kivipäälysteisiä patioita, terasseja tms.

2.4 Tontin rajausta aidalla tai istutuksilla

Yleistä

- aitaamisen tulee tapahtua kortteleittain tai katuosuuksittain yhtenäisellä tavalla

Tontin rajausta katualueesta

- tontin kadun puoleista sivua ei suositella rajattavaksi aidalla, vaan istutettavaksi puilla tai matalilla istutuksilla (kts. kohta 2.2)
- jos tontin kadun puoleiselle rajalle halutaan rakentaa aita, tulee sen olla matala ($h = n. 1 \text{ m}$) ja puurakenteinen
- kadun ja tontin välinen aita vaatii aina rakennusluvan

Tonttien väliset rajat

- tontit tulisi rajata viereisistä tonteista 1-2 metrin korkuisella pensasaidalla tai puurakenteisella n. 1 metrin korkuisella aidalla
- raja-aidan rakentamisesta tulee sopia kirjallisesti ao. naapurin kanssa (aitatyyppi, kustannusjako, huolto jne.)
- jos raja-aidan rakentamisesta ei päästä yksimielisyyteen, tulee sille hakea rakennusvalvonnasta lupa

2.5 Jätehuolto

- roska-astioiden säilytyspaikka tulee suojata puuverhoilulla aitauksella / katoksella

2.6 Autopaikoitus

- asemakaavan mukaiset autopaikoitusnormit ovat AO- ja AP-alueilla 2 ap / asunto ja AKR-alueilla 1 ap / 50 k-m²
- autotalli tai -katos on suositeltavaa sijoittaa erilliseen rakennukseen, jolloin se rajaa pihatilaa ja muodostaa pienimittakaavaista miljööä

3. RAKENNUKSET

3.1 Yleistä

Rakennuksien korkeusasemat

- kadunvarsirakennuksien maantasokerroksen lattian tulee olla katua selvästi ylempänä
- rakennuksien sokkeliä tulee olla näkyvissä 40-50 cm
- autotallien ja –katoksien lattiapinta tulee suunnitella asuintilojen lattiapintaa alemmaksi, jolloin ajoyhteys kadulle ei muodostu liian jyrkäksi (maksimi 1:8)
- suunnittelussa tulee huomioida Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 liikkumisesteisiä koskevat vaatimukset (asuinhuoneiden, pesu-, wc- sekä saunatilojen ovien ja kulkuaukkojen vapaan leveyden tulee olla vähintään 80 cm)
- em. liikkumisesteisiä koskevasta vaatimuksesta voidaan perustelluista syistä poiketa, jolloin asia mainitaan rakennusluvan ehdoissa

Rakennussuunnitelmat

- rakennussuunnitelmat tulee luonnosvaiheessa hyväksyttävä rakennusvalvonnassa

3.2 Rakennusmassat

Rakennusten sijoittuminen tontille

- rakennukset tulee sijoittaa tontille asemakaavan havainnepiirroksen mukaan
- rakennukset tulee sovittaa ympäristön luonnollisiin korkeusasemiin keinotekoisia täyttöjä, pengerryksiä, leikkauksia tms. välttämällä (lattioiden korkeusasemat suhteessa ympäröivään maanpintaan sovitetaan rakennuksien sisäpuolisilla porrastuksilla), kts. kuva seuraavalla sivulla

Kattomuodot ja –kaltevuudet

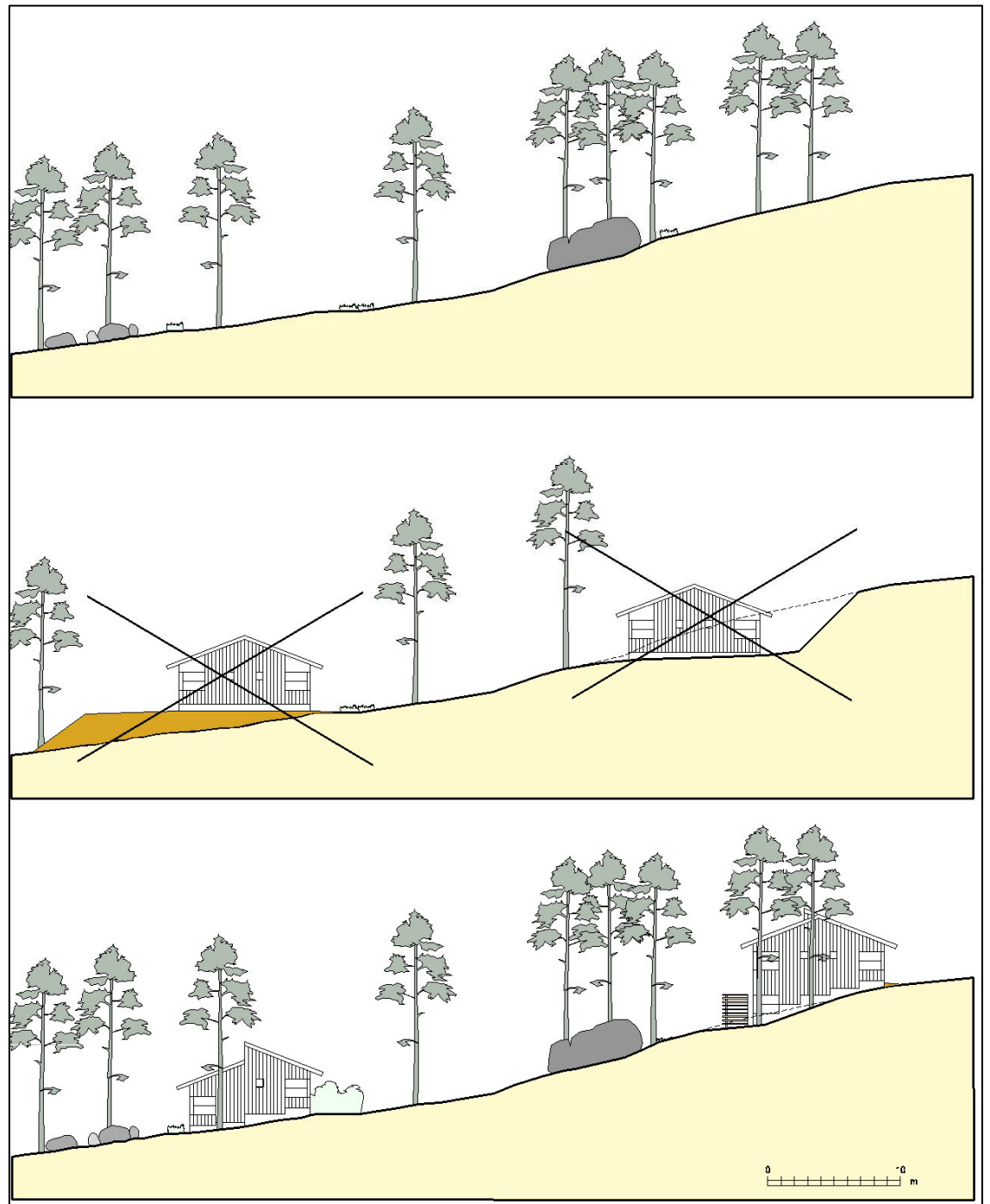
- päärakennuksessa tulee olla harjakatto tai sen muunnos
- autokatoksissa ja muissa piharakennuksissa tulee olla harja- tai pulpettikatto
- kattokaltevuuden tulee olla yhtenäinen samassa korttelissa ja samalla katuosuu-
della (kattokaltevuudet on määritelty kohdassa 3.4)
- erillisen autotallin / -katoksen tai muun piharakennuksen kattokaltevuus voi olla päärakennuksen kattokaltevuutta loivempi

Räystäät

- rakennukset tulee varustaa vähintään 60 cm avoräystäillä (koteloimaton), jotka viimeistellään räystääslautoilla
- räystäät tulee kulkuväylien ja ovien kohdilla varustaa lumiesteillä

Rakennuksien massoittelu

- suorakulmainen tai L:n muotoinen perusmassa antaa hyvän lähtökohdan suunnittelulle
- mahdollisen ”vinkkeliosan” tulee olla kooltaan selvästi pienempi kuin päämassan
- asuinrakennuksen rungon enimmäisleveys saa olla enintään 8,5 m (enimmäisleveys voi ylittyä erkkereillä, jotka tulee toteuttaa suorakulmaisina)
- vaihtelua ja yksilöllisyyttä saadaan aikaiseksi kuisteilla, katoksilla, ulokkeilla, pergoloilla tms.



Rinteen täyttämistä ja leikkaamista tulee välttää (keskellä). Talotyypin tulee olla maastoon sopeutuva. Alakuvassa vasemmalla ½ kerroksen porrastus, oikealla rinteeseen upotettu kellarikerros.

Asemakaavan kerroslukumerkinnät

IIu1/2 (AKR-kortteli)

- murtoluku roomalaisen luvun jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan toisen kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi

1/2kII (osa AP-kortteleista)

- kellarikerroksessa saa puolet rakennuksen suurimman kerroksen alasta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi (alarinteen puolelle sijoittuvat asuintilat, joista on suora yhteys ulos)

II (osa AP- ja AO-kortteleista)

- rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi

II (osa AO-kortteleista)

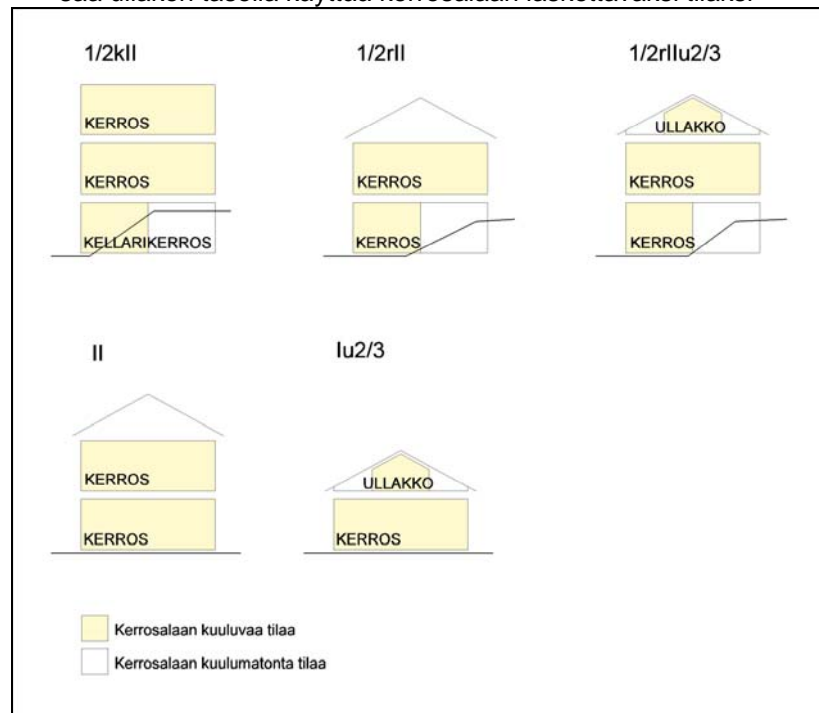
- ehdottomasti käytettävä kerrosluku on kaksi

Iu2/3 (osa AO-kortteleista)

- tasamaalla sijaitsevan ullakollisen yksikerroksisen rakennuksen kerrosluvun merkintä, jossa murtoluku osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi

1/2rIIu2/3 (osa AO-kortteleista)

- rinteeseen sijoittuva rakennus, josta rinteiden alapuolelta katsottuna näkyy kaksi kerrosta ja päällä on ullakko
- murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi
- murtoluku roomalaisen luvun jäljessä osoittaa, kuin suuren osan toisen kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi



Kellarikerros sijaitsee kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan alapuolella.

Ullakko sijaitsee pääasiallisesti julkisivun ja vesikaton leikkauslinjan tasoa ylempänä kerroksen yläpuolella ja enintään 45 asteen kulmassa kohoavan todellisen tai kuvitellun vesikattotason alapuolella.

3.3 Julkisivumateriaalit ja –värit

Yleistä

- rakennuksissa tulee käyttää kortteleittain tai ryhmissä yhtenäistä väritystapaa
- julkisivumateriaalit ja –värit on esitetty alueittain kohdassa 2.4
- päävärin lisäksi on annettu tehostevärejä, joita voidaan käyttää ulko-ovissa, parvekekaiteissa, säleiköissä sekä muissa yksityiskohdissa
- tehostevärien tulee olla osa-alueittain ja vierekkäisten rakennusten osalta samat, kussakin rakennuksessa tulisi käyttää mieluiten vain yhtä tehosteväriä
- julkisivun tulee olla yhtenäinen, päädyissä sama materiaali on ulotettava räystääseen saakka
- rinnetaloissa julkisivuverhous tulee ulottaa yhtenäisenä alas asti, jolloin ei synny ylikorkeita sokkeleita
- ”päällenaulatut” ikkunan irtoristikot eivät ole suositeltavia
- runsaasti koristellut vuorilaudat ja hyvin tummat sävyt vuorilaudoissa eivät ole suositeltavia

Puuverhoukset

- julkisivulaudoituksessa tulee suosia yhtenäisiä pintoja, samassa julkisivussa ei tule käyttää useanlaista tai -suuntaista laudoitusta
- hirsirakennuksien tulee olla lyhytnurkkaisia ja hirsien höylättyä, pitkänurkkaisia tai pyöröhirsisiä ei sallita
- puupinnat tulee peittomaalata

Tiiliverhoukset

- vaaleissa tiiliseinissä tulee käyttää tiilen väristä tai sitä vaaleampaa saumauslaastia
- punatiiliseinissä tulee käyttää harmaata saumauslaastia (muurauslaasti)
- tiilien tulee olla sileäpintaisia, lohkopintaisia ei sallita

3.4 Aluekohtaiset ohjeet

Ruoholampi 2:n alue on jaettu viiteen osa-alueeseen, joissa rakennusten massoittelu, yleisilme, julkisivumateriaalit ja –värit ovat keskenään yhdenmukaiset. Rakennusten asemakaavassa määrättyssä kerrosluvussa voi maastosta johtuen olla jonkin verran vaihtelua myös osa-alueen sisällä.

Puuverhouksien värisävyt on määritelty Tikkurilan koodeilla, muiden maalivalmistajien vastaavan sävyisiä tuotteita voidaan käyttää.

Tiiliverhouksien värit on määritelty Wienerberger Oy:n tuotenimillä, muiden tiilivalmistajien vastaavan sävyisiä tuotteita voidaan käyttää.

ALUE 1, asuinkerros- ja rivitalojen (AKR) kortteli 20 sekä Vahvainmäenkadun asuinpientalojen (AP) korttelit 24, 25, 32, 34-37*Yleistä*

- kerrosluku AKR-korttelissa IIu½ (tasamaa), AP-korttelissa osin ½kII (rine) ja osin II (tasamaa)
- tavoitteena pienipiirteinen, mutta suhteellisen tiivis kaupunkimiljö
- rinnemaastossa tulee välttää suuria yhtenäisiä rakennusmassoja
- rinteeseen nähden poikkisuunnassa olevat rakennusmassat tulee porrastaa
- talot tulee sijoittaa kortteleittain yhtenäisellä periaatteella suhteessa katuun
- kadun puoleisella sivulla suositellaan katutilan rajaamista aidoilla, katoksilla ja pergolarakenteilla
- laajoja yhtenäisiä pysäköintialueita kadun varressa tulee välttää
- osa asuin kiinteistöjen autopaikoista voidaan sijoittaa tonttien välissä oleville LPA-2 alueille, joille sijoittuu myös vieraspaikkoja

Katot

- kattokaltevuuden tulee olla 1:2
- vesikattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä tai kattotiiltä (betoni tai poltetu savi), väri ”tumma harmaa”

Julkisivut

- asuinrakennuksien pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla poltettua sileäpin-taista punatiiltä (sauma harmaa ”muurauslaasti”)
- tehostemateriaalina voidaan käyttää vaaleasävyisiä peittomaalattuja puupintoja, värisävy esim. Talomaali n:o 9676 ”Kajastus”
- piharakennuksien (autokatos yms.) julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta, värisävy sama kuin asuinrakennuksen tehostemateriaalissa

ALUE 2, Motti-, Pakki- ja Kypäräkatujen sekä Poteropolun erillispientalojen (AO) korttelit 22, 23, 26-31, 38 ja 39*Yleistä*

- kerrosluku osin Iu2/3 (tasamaa), osin 1/2rIIu2/3 (rinne)
- rakennusten sijoittelu tontille tulee katuosuksittain olla yhtenäinen

Katot

- kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5
- vesikattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä tai kattotiiltä (betoni tai poltetu savi), väri ”tumma harmaa”

Julkisivut

- asuinrakennuksien julkisivumateriaali tulee olla peittomaalattua puuta, värisävy vaalea (esim. Perinnevärit n:o 303X keltainen, 323X beige, 334X vihertävä, 359X vaaleanharmaa)
- yksityiskohtien tehosteväriä voidaan käyttää tiilenpunaisesta ruskeaan olevia lämpimiä sävyjä
- piharakennuksien (autokatos yms.) julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta, värisävy asuinrakennuksen mukaan

**ALUE 3, Tilsalankadun asuinpientalojen (AP) korttelit 41, 48, 50 ja 60
Patterikadun erillispientalojen (AO) kortteli 42
Töpinäkadun erillispientalojen (AO) kortteli 46
Saarenmaankadun erillispientalojen (AO) korttelit 47 ja 52
Salpauistonkadun erillispientalojen (AO) korttelit 56-59**

Yleistä

- AP-kortteleiden kerrosluku 1/2kII (rinne) ja II (tasamaa)
- AO-kortteleiden kerrosluku lu2/3 (tasamaa), 1/2rllu2/3 (rinne)
- rakennusten sijoittelu tontille tulee katuosuuksittain olla yhtenäinen

Katot

- AP-kortteleiden kattokaltevuuden tulee olla 1:2
- AO-kortteleiden kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5
- vesikattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä tai kattotiiltä (betoni tai poltettu savi), väri "tiilenpunainen"

Julkisivut

- asuinrakennuksien pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla vaaleaa poltettua tiiltä, esim. "Tuohi" tai "Kuura" (sauma tiilen sävyinen tai sitä vaaleampi)
- tehostemateriaalina voidaan käyttää peittomaalattua puuta, värisävy tiilenpunaisesta lämpimään ruskeaan
- piharakennuksien (autokatos yms.) julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta, värisävy vaalea

**ALUE 4, asuinpientalojen (AP) kortteli 51
Patterikadun erillispientalojen (AO) kortteli 43-44
Töpinäkadun erillispientalojen (AO) kortteli 45
Saarenmaankadun erillispientalojen (AO) kortteli 49
Kallioisen- ja Salpauistonkadun erillispientalojen (AO) korttelit 53-55**

Yleistä

- AP-korttelin kerrosluku II (tasamaa)
- AO-kortteleiden kerrosluku lu2/3 (tasamaa), 1/2rllu2/3 (rinne)
- rakennusten sijoittelu tontille tulee katuosuuksittain olla yhtenäinen

Katot

- AP-korttelin kattokaltevuuden tulee olla 1:2
- AO-kortteleiden kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5
- vesikattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä tai kattotiiltä (betoni tai poltettu savi), väri "tiilenpunainen"

Julkisivut

- asuinrakennuksien julkisivumateriaali tulee olla peittomaalattua puuta, värisävy vaalea (esim. Perinnevärit n:o 303X keltainen, 323X beige, 334X vihertävä, 359X vaaleanharmaa)
- yksityiskohtien tehosteväriä voidaan käyttää tiilenpunaisesta ruskeaan olevia lämpimiä sävyjä
- piharakennuksien (autokatos yms.) julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta, värisävy asuinrakennuksen mukaan

**ALUE 5, Vanhapellonkadun ja Tähystäjänskaaren erillispientalojen (AO) korttelit 61-62 ja 64-66
Kiviesteenkadun erillispientalojen (AO) korttelit 68-72**

Yleistä

- kerrosluku osin II (tasamaa), osin 1/2rllu2/3 (rinne)
- rakennusten sijoittelu tontille tulee katuosuuksittain olla yhtenäinen

Katot

- kattokaltevuuden tulee olla 1:2 (kerrosluku II)
- kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 (kerrosluku 1/2rllu2/3)
- vesikattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä tai kattotiiltä (betoni tai poltetu savi), väri "tumma harmaa"

Julkisivut

- asuinrakennuksien pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla vaaleaa poltettua tiiltä, esim. "Tuohi" tai "Kuura (sauma tiilen sävyinen tai sitä vaaleampi) tai vaaleaa rappaista
- yksityiskohtien tehosteväriä voidaan käyttää tiilenpunaisesta ruskeaan olevia lämpimiä sävyjä
- piharakennuksien (autokatos yms.) julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua puuta, värisävy vaalea