

Lapinjärvi



Sjökullan asemakaava-alue

Rakennustapaohjeet



8.6.2004
muutettu 28.9.2004

16679

LAPINJÄRVEN KUNTA

SJÖKULLAN ASEMAKAAVA-ALUE

RAKENNUSTAPAOHJEET

8.6.2004

Muutettu 28.9.2004

Sisällysluettelo

1	Rakentamishojjeiden tarkoitus	2
2	Rakennustapaohjeiden toteuttaminen.....	2
3	Alueen kuvaus.....	3
4	Tonttien rakentaminen	3
4.1	Rakennuksen sijoitus ja pihajärjestelyt.....	3
4.1.1	Rakennuksen sijoittaminen tontille.....	3
4.1.4	Pihat ja vihersuunnittelu	4
4.2	Rakennuksen muoto, materiaalit ja värit	4
4.2.1	Rakennuksen muoto	4
4.2.2	Materiaalit ja värit	4
4.3	Rakennusten perustaminen.....	6
4.3.1	Alue 1 (länsiosa), sitkeän saven alue.....	6
4.3.2	Alue 2 (itäosa), pehmeän saven alue.....	6

Liitteet:

Liite	1	Esimerkki osa-alueiden värimalleista
Liite	2	Esimerkki pihaistutusten jäsentelystä

LAPINJÄRVEN KUNTA

SJÖKULLAN ASEMAKAAVA-ALUE

RAKENNUSTAPAOHJEET

1 RAKENTAMISOHJEIDEN TARKOITUS

Nämä rakennustapaohjeet koskevat Sjökullan kaava-alueen erillispientalojen korttelialueita. Rakentamistapaohjeilla pyritään luomaan asuntoalueelle yhtenäisen, viihtyisä ja ympäristöön sopiva ilme. Jokainen rakennus tulee suunnitella kokonaisuuteen sopivaksi ja sitä täydentäväksi osaksi. Huolellinen suunnittelu ja yhtenäisen rakentamistavan noudattaminen ovat erityisen tärkeitä, koska rakennukset sijoittuvat avoimeen pelto- ja järvenrantamaisemaan sekä Lapinjärven koulutuskeskuksen historiallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävien rakennusten läheisyyteen.



Ilmakuva alueesta etelästä nähtynä

2 RAKENNUSTAPAOHJEIDEN TOTEUTTAMINEN

Tontin omistaja sitoutuu noudattamaan näitä rakentamistapaohjeita. Tontin rakentajan on saatettava nämä ohjeet rakennussuunnittelijan tiedoksi.

3 ALUEEN KUVAUS

Sjökullan alue sijaitsee Lapinjärven Ingermaninkylässä noin neljä km kirkonkylästä länteen. Alue rajoittuu eteläreunastaan Ingermaninkylän teollisuusalueeseen ja Porlammintiehen, itäreunastaan Husulanmäen alueeseen, lännessä Lapinjärvenjokeen sekä pohjoisessa Lapinjärveen.

Maastoltaan alue on suurimmaksi osaksi tasaista peltoa, jonka yli avautuu laaja näkymä Porlammintien ja Lapinjärven rannan välille. Lapinjärven rannassa metsäisellä kummulla sijaitsee Lapinjärven Koulutuskeskus. Koulutuskeskuksen pihapiirissä on runsas puusto ja monenikäisiä rakennuksia, joista osa on rakennustaiteellisesti arvokkaita. Porlammintien tuntumassa on joitakin asuinrakennuksia sekä teollisuusrakennuksia.

4 TONTTIEN RAKENTAMINEN

4.1 Rakennuksen sijoitus ja pihajärjestelyt

4.1.1 Rakennuksen sijoittaminen tontille

Asemakaavan havainnekuva antaa viitteitä rakennuksen sijoittamisesta tontille. Ajatuksena on, että talot sijoittuvat lähelle tontin itä- tai pohjoisreunaa siten, että talon etelä- ja länsipuolelle jää aurinkoista oleskelupihaa. Rakennuksen sijoituksessa tulee ottaa huomioon naapuritontin rakennusten sijoitus.

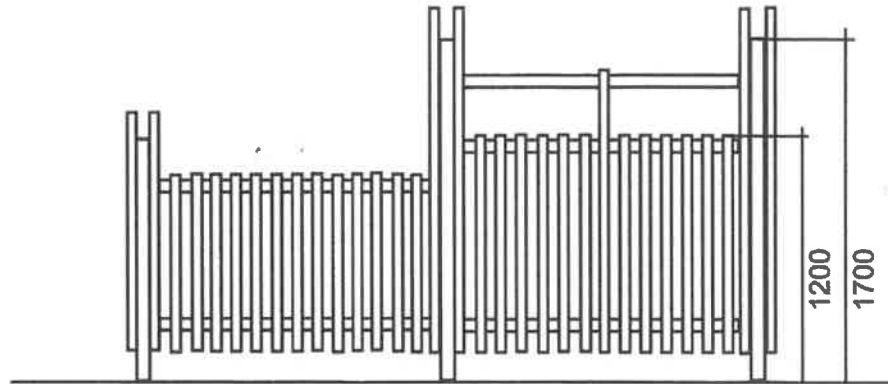
4.1.2 Autotallit ja taloussrakennukset

Autotalli ja varastotilat on suositeltavaa sijoittaa erilliseen rakennukseen. Näin taloussrakennuksen avulla voidaan rajata suojainen pihapiiri, rakentaminen voidaan jakaa useammalle vuodelle ja estetään päärakennuksen massaa muodostumasta liian suureksi. Autokatosten ja muiden piharakennusten tulee noudattaa asuinrakennuksen tyyliä ja väriä.

4.1.3 Aitaaminen

Alueella suositellaan käytettäväksi pensasaitoja, mutta myös puuaitoja saa rakentaa. Aidan korkeus saa olla enintään 120 cm maanpinnasta tontin ja julkisen alueen rajalla. Tonttien välisistä aidoista on sovittava naapurien kesken. Tonttien välisen aidan korkeus saa olla enintään 170 cm. Kokonaan peittävää aitaa tulee välttää. Aidan pitäisi olla ainakin yläosastaan jossakin määrin avonainen. Aidan tulee olla valkoinen tai talon värinen. Aidan tulee sopia yhteen esitetyn aitamallin kanssa.

Jäteastia tulee aidata istutuksin tai puuaidalla.



Aitamalli

4.1.4 Pihat ja vihersuunnittelu

Rakennuslupahakemuksessa on esitettävä pihasuunnitelma, josta ilmenee jäteastian, aitojen ja terassien paikat, pihamateriaalit ja istutukset. Pihasuunnitelma voi olla erillinen tai se voi sisältyä asemapiirrokseen. Mittakaavan tulee olla 1:200.

Pihalla suositetaan istutusryhmiä yksittäisten ja hajanaisten istutusten sijaan. Kasvillisuuden avulla voidaan rajata piha-alueen eri toimintoja kuten oleskelua, hyötypuutarhaa, leikattavaa nurmialuetta, mattojen tomutus ja pyykinkuivauspaikkaa.

Kaavassa määrätyt istutettavat puurivit tulisi sopia yhdessä alueen rakentajien kesken, jotta lopputulokseksi saataisiin yhtenäinen puurivi.

Liitteenä yleispiirteinen havainnemalli pihaistutusten jäsentelystä.

4.2 Rakennuksen muoto, materiaalit ja värit

4.2.1 Rakennuksen muoto

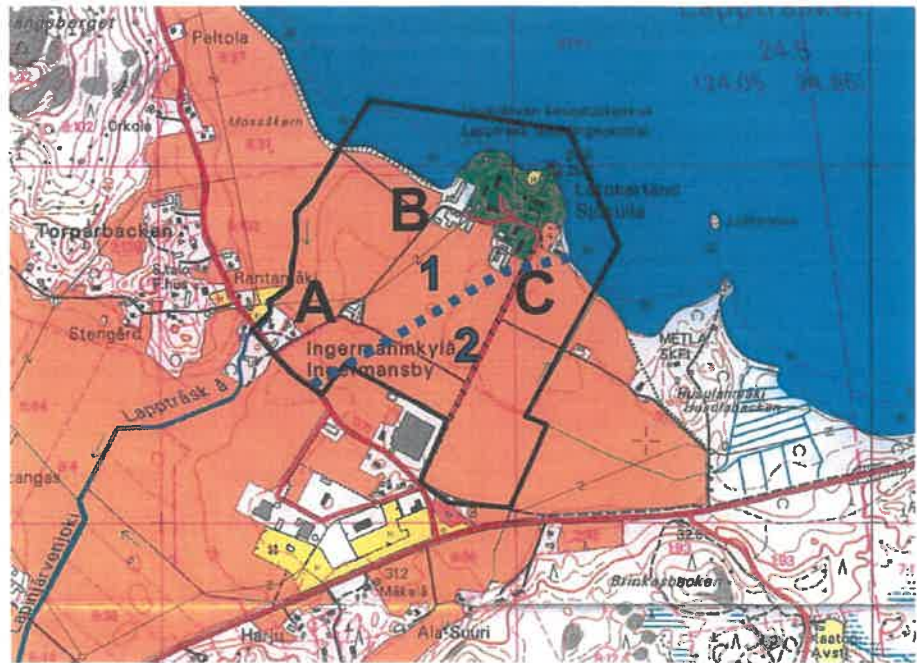
Päärakennusten on oltava harjakattoisia. Autotalleissa ja talousrakennuksissa sallitaan myös pulpettikatto. Katon kaltevuuden tulee olla 25% - 35%.

Räystäään on oltava avoräystä, jonka pituus on 50-60 cm. Koteloituja päätykolmioita ei sallita.

4.2.2 Materiaalit ja värit

Alueella on kolme erillistä pientaloryhmää. Ryhmä A sijaitsee Porlammintien tuntumassa ja muodostuu osittain vanhoista rakennuksista ja pihapiireistä. Ryhmät B ja C sijaitsevat järven rannan ja peltoaukean välissä, B-ryhmä koulutuskeskuksen länsipuolella ja C-ryhmä sen itäpuolella.

Liitteessä on esitetty esimerkkejä osa-alueiden väreistä.



Osa-alueet A - C, maaperäalueet 1 -2 on eroteltu katkoviivalla.

Ryhmä A

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, joka maalataan punamullan väriseksi.

Räystääs- ja vuorilaudat sekä ikkunanpuitteet tulee maalata pääosin valkoisiksi.

Katon tulee olla tummanharmaa.

Sokkeli maalataan tummanruskeaksi tai harmaaksi.

Ryhmä B

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa, sileäpintaista ja vaalealla saumattua tiiltä, rappausta tai peittomaalattua laudoitusta. Julkisivun väri on vaaleanruskea tai vaaleankeltainen.

Räystääs- ja vuorilaudat sekä ikkunanpuitteet tulee maalata pääosin valkoisiksi.

Katon tulee olla tummanharmaa.

Sokkeli maalataan tummanruskeaksi tai tummanharmaaksi.

Ryhmä C

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta tai peittomaalattua laudoitusta. Julkisivun väri on vaalea empirekeltainen, valkoinen, vaalean siniharmaa tai vaaleanharmaa.

Räystääs- ja vuorilaudat sekä ikkunanpuitteet tulee maalata pääosin valkoisiksi.

Katon tulee olla tummanharmaa.

Sokkeli maalataan tummanvihreäksi tai tummanharmaaksi.

4.3 Rakennusten perustaminen

Kullekin tontille tulee laatia maaperäselvitys.

4.3.1 Alue 1 (länsiosa), sitkeän saven alue

Kevyet 1-2 -kerroksiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksille. Lattiat voidaan perustaa maanvaraisesti.

4.3.2 Alue 2 (itäosa), pehmeän saven alue

Kaikki rakennukset tulee perustaa tukipaalujen varaan. Alimman kerroksen lattia rakennetaan kantavaksi.

5 KUNNALLISTEKNIikka

Tiet pyritään rakentamaan mahdollisimman lähelle ympäröivän maanpinnan tasoa. Kaikki kaapelit ovat maakaapeleita. Kuivatussuunnitelmassa esitetään, kuinka tonttien kuivatus järjestetään ja minne peltojen salaojien vedet johdetaan.

Hollolassa 8. päivänä kesäkuun 2004

INSINÖÖRITOIMISTO PAAVO RISTOLA OY



Matti Kautto

RA, osastopäällikkö



Soili Lampinen

arkkitehti

Muutettu 28.9.2004

LIITE 1

Esimerkki osa-alueiden värimalleista

Osa-alueiden värimalleja

Alue A



366X

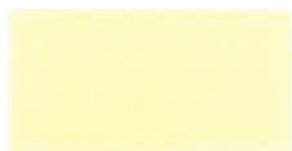


355X



315X

Alue B



322X



304X



303X



315X

Alue C



363X



358X



355X

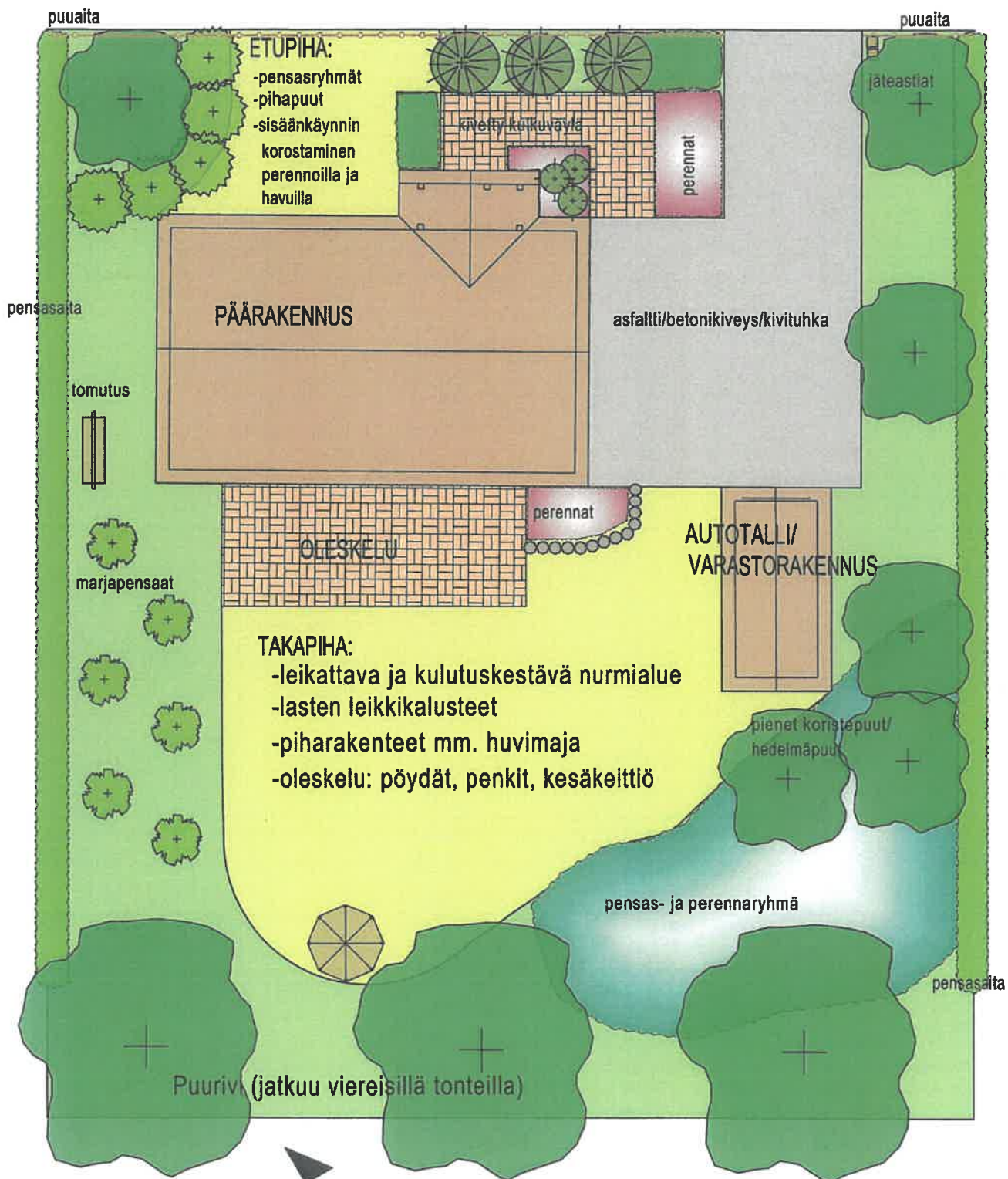
Esimerkkivärit Tikkurilan Vanhan Ajan värit 2000

Muutettu 28.9.2004

LIITE 2

Esimerkki pihastutusten jäsentelystä

ESIMERKKI PIHAISTUTUSTEN JÄSENTELYSTÄ



1:200

Yhteystiedot:

Lapinjärven kunta
rakennustarkastaja Ulla-Maija Turja
puh (019) 661 8640
sähköposti: ullamaija.turja@lapinjarvi.fi

Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy
arkkitehti Soili Lampinen
puh (03) 523 5276
sähköposti: soili.lampinen@ristola.com

2

41 § SJÖKULLAN ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (LIITE)

Kunnanhallitus 26.4.2004 § 77


Sjökullan asemakaava-ehdotus on vihdoin valmistunut. Kaavoitus on käynnistettiin kunnanhallituksen päätöksellä 14.4.2003. Alueen asemakaavoituksen käynnistämisestä on ilmoitettu paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla 28.7.2003. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kesällä 2003. Kaavaluonnoksista pyydettiin lausunnot viranomaisilta 31.10.2003. Kaavaluonnokset olivat julkisesti nähtävillä marraskuussa 2003.

Kaava-alue on kooltaan noin 67 ha. Lapinjärven koulutuskeskuksen alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla sallitaan myös asuinrakentaminen. Alueen rakennuskanta ja ympäristö on suojeltu. Asuinrakennusten rakennuspaikkoja on 39, joista erillispientalojen tontteja on 35. Ne sijoittuvat kolmeen ryhmään. Yksi ryhmistä sijaitsee Porlammintien varressa ja kaksi muuta Lapinjärven koulutuskeskuksen molemmin puolin. Kaava-alueen Porlammintien puoleisessa reunassa on teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Järven rannassa on venesatama sekä virkistysaluetta, jolla on ulkoilureitti ja uimaranta. Suurin osa alueesta on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Lapinjärven (Loviisan) joki ja Lapinjärven rantavyöhyke ovat vesialuetta. Porlammintieltä koulutuskeskukseen johtava puukujanne säilytetään. Alueen pohjoisosassa on pohjavesien muodostumisaluetta, jolla rakentamista rajoittavat pohjaveden muuttamiskielto ja pilaamiskielto.

Lapinjärven osayleiskaavassa, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2002, suunnittelualue on erillispientalojen aluetta (AO-1), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY-2), teollisuusaluetta (T), virkistysaluetta (V), uimaranta-alue (VV) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Lisäksi alue on osittain I. luokan pohjavesialuetta (pv1). Koulutuskeskuksen ympäristö on myös osaksi aluetta, jonka rakennustaiteellisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö pyritään säilyttämään (rkm-1) ja osaksi aluetta, joka on suojeltu rakennussuojelulain nojalla (srs).

Omakotitonttien tarjonta Lapinjärvellä on uudella kaavalla haluttu saattaa paremmin kysyntää vastaavaksi. Yleiskaavan sisältöä on ollut tarvetta tarkentaa mm. koulutuskeskuksen rakennusten ja kulttuuriympäristön osalta sekä ottaa alueen arvot huomioon kaavoituksessa. Lisäksi tavoitteena on ollut alueen liikennejärjestelyjen tarkempi suunnittelu.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteiksi on asetettu

Pöytäkirjantarkastajien nimet			Otteen oikeaksi todistaa
Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	
			

- yleiskaavan toteuttamisen ja sen sisällön tarkentamisen tarvittavilta osin (mm. kulttuurihistoria, koulutuskeskuksen alue)
- Lapinjärven asuinalueiden laajentamisen korkeatasoisilla pientaloalueilla
- alueen arvojen huomioon ottamisen kaavoituksessa (erityisesti kulttuurihistoria ja maisema)
- alueen liikennejärjestelyjen tarkemman suunnittelun
- Husulanmäen alueen huomioon ottamisen kaavoituksessa (mahdollinen käyttö asutukseen tulevaisuudessa).

Asemakaavasta laadittiin kolme alustavaa kaavaluonnosta: A, B ja C. Vaihtoehto B perustuu suoraviivaisiin tienlinjauksiin. A- ja C-vaihtoehdossa tiet ovat kaarevia. Maankäyttömuotojen sijoittumisen ja määrän suhteen vaihtoehdot ovat varsin samanlaisia. Kaikissa on noin 40 asuin- tai erillispientalon tonttia, jotka sijoittuvat kolmeen ryhmään. Ryhmistä yksi on Porlammintien läheisyydessä ja kaksi muuta lähellä rantaa koulutuskeskuksen molemmin puolin. Kaikissa vaihtoehdossa suurin osa alueesta on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Ranta-alueella on vene- satama sekä virkistysaluetta.

Kolmesta kaavaluonnosvaihtoehdosta on 31.11.2003 pyydetty lausunnot mm. Itä-Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ympäristökeskukselta, Tiehallinnolta ja Lapinjärven koulutuskeskukselta.

Vaihtoehtoista luonnoksista saatujen lausuntojen perusteella laadittiin vaihtoehto D jonka pohjalta 19.4.2004 päivätty kaavaluonnos on laadittu. Kaarevia tienlinjauksia on arvosteltu mm. Itä-Uudenmaan liiton ja koulutuskeskuksen lausunnoissa. Luonnoksessa D katujen linjat ovat enimmäkseen suoraviivaisia. Olemassa olevat tien pohjat on otettu huomioon katuja suunniteltaessa, samoin peltoalueiden säilyttäminen mahdollisimman yhtenäisinä. Perusratkaisultaan D on aiempien vaihtoehtojen kaltainen ja yleiskaavan mukainen.


Asemakaavaa voidaan jäsenellä seuraavasti:

Palvelurakennukset

Lapinjärven koulutuskeskuksen alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi, jolla sallitaan myös asuinrakentaminen (PY-1). Kerrosluku on V ja tehokkuusluku e=0.20.

Asuinrakennukset

Alueen koillisosassa sijaitseva koulutuskeskukseen kuuluva korttelin 13 rakennuspaikka on kaavoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Kerrosluku on II ja tehokkuusluku e=0.20.

Pöytäkirjantarkastajien nimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	
				

Kaava-alueella on kolme asuinpientalon tonttia, joilla on vanhoja rakennuksia. Kerrosluku on I ja lisäksi ullakkokerrokseen saa rakentaa kerrosalaan laskettavaa tilaa 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta. Rakennusoikeus on 400 kerrosalaneliömetriä tonttia kohti. Erillispientalon tontteja on 35. Kerrosluku on I ja lisäksi ullakkokerrokseen saa rakentaa kerrosalaan laskettavaa tilaa 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta. Rakennusoikeus on 400 kerrosalaneliömetriä tonttia kohti. Korttelin pellonpuoleisille reunoille on istutettava puurivi.

Teollisuusrakennukset

Porlammintien varressa sijaitsevien teollisuustonttien pohjoispuolelle on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0.50$. Teollisuusrakennusten korttelialueen itä-, länsi- ja pohjoisreunaan on istutettava puurivi.

Suojelumääräykset

Osa koulutuskeskuksen alueesta ja sen ympäristöstä on rakennuslain nojalla suojeltua aluetta. Rakennuksia pihapiireineen tulee hoitaa ja käyttää niin, että Lapinjärven koulutuskeskuksen (entisen huoltolan) kulttuurihistoriallinen arvo pysyvästi säilyy. Rakennuksissa tehtävät muutokset tulee toteuttaa rakennusten ominaispiirteiden ja arkkitehtonisen arvon säilyttämistä vaarantamatta. Huomiota on ensi sijassa kiinnitettävä rakennusten ulkoasun vaalimiseen. Rakennusten olennaisiin korjauksiin ja muutoksiin on saatava Museoviraston hyväksyminen. Museovirastolla on oikeus myöntää vähäisiä poikkeuksia suojelumääräyksistä. Rakennuslain nojalla suojellulla alueella on lisäksi yksittäisiä rakennussuojelulain nojalla suojeltuja rakennuksia. Osa koulutuskeskuksen tontista on osoitettu alueeksi, jolla sijaitseva rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennuskanta ja ympäristö pyritään säilyttämään. Uudet rakennukset on rakennettava siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen aluetta koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Ingermaninkylän Sjäskullan asemakaava ja asemakaavan muutos on esitetty liitteenä. Kopioteknisistä syistä kaavakartta on kopioitu osissa rakennustapaohjeissa A, B ja C alueiden mukaan. Rakennustapaohjeet ovat myös liitteenä. Kaavakarttaa ja kaavaselvityksiä selostetaan tarkemmin kokouksessa. Asemakaavan nimistö pohjautuu alueen historiaan. Nimistöehdotuksen on laatinut koulutuskeskuksen johtaja Eero Soinio.

Nyt on tarkoituksenmukaista käydä kaavaehdotuksesta yleiskeskustelua ja tehdä mahdollisia pienimuotoisia tarkennuksia. Koska aikataulullisesti olemme jo myöhässä alkuperäisestä tavoitteesta tulisi kaavaehdotus kuitenkin

Pöytäkirjantarkastajien nimet			Otteen oikeaksi todistaa	
Lautakunta	Hallitus	Valtuusto		
		K A.H.		

kin asettaa nähtäville mahdollisimman pian. Ehdotuksesta on lisäksi pyydetty viranomaislausunnot Itä-Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Museovirastolta.

Kaavaehdotuksessa on pieniä teknisluonteisia tarkennustarpeita joita on mahdollista korjata välittömästi. Korjaustarpeet käydään läpi kokouksessa.

EHDOTUS: Kunnanhallitus päättää

- asettaa pienten teknisten tarkennusten jälkeen liitteen mukaisen Ingermaninkylän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen koskien osaa korttelista 3 ja korttelit 6-16 sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne- erityis-, maa- ja metsätalous- sekä vesi- ja katualueita nähtäville 30 päivän ajaksi
- pyytää Itä-Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ympäristökeskukselta sekä Museovirastolta lausunnon asemakaavan ja asemakaavamuutoksen johdosta.

KÄSITTELY: Esittelijä totesi, että kaavaehdotuksessa on vielä paljon puutteellisuuksia ja pieniä virheitä. Ehdotusta ei voida tässä vaiheessa pistää nähtäville. Hän esitti asian jättämistä pöydälle. Korjaukset pitäisi aikaansaada mahdollisimman pian.

PÄÄTÖS: Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kunnanhallitus 7.6.2004 § 101

Tarkennuksia ja korjauksia on nyt tehty. Kaavaselostukseen ja rakennusta-paohjeisiin tulevat muutokset ovat liitteenä samaten kun luettelo kaavakarttaan tehtävistä muutoksista. Edellisessä käsittelyn yhteydessä jaettu aineisto on hyvä ottaa mukaan kokoukseen.

EHDOTUS: Kunnanhallitus päättää

- asettaa liitteen mukaisen Ingermaninkylän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen koskien osaa korttelista 3 ja korttelit 6-16 sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne- erityis-, maa- ja metsätalous- sekä vesi- ja katualueita nähtäville niin, että nähtävillä olo päättyy 6.8.2004 klo 14.00
- pyytää Itä-Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ympäristökeskukselta sekä Museovirastolta lausunnon asemakaavan ja asemakaavamuutoksen johdosta. Lausunnot on annettava 31.8.2004 mennessä
- että viranomaisneuvottelu kaavasta järjestetään mahdollisimman pian nähtävillä olon jälkeen.

Pöytäkirjantarkastajien nimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto K K.H	

PÄÄTÖS: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Kunnanhallitus 8.11.2004 § 168

Sjökullan asemakaava rakennustapaohjeineen ja Ingermaninkylän asemakaavan muutos on liitteenä.

Määräaikaan mennessä ei kaavaehdotuksesta tullut yhtään muistutusta. Viranomaistahojen kanssa käytiin kaksi neuvottelua heidän kirjallisten lausuntojen pohjalta. Lausuntoja saatiin Uudenmaan ympäristökeskukselta, Museovirastolta, Tiehallinnolta, Itä-Uudenmaan liitolta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä kunnan tekniseltä lautakunnalta ja ympäristölautakunnalta. Kaavaneuvottelujen ja kaavoitustoimikunnan kannanottojen pohjalta tehtiin erityisesti seuraavat tarkennukset:

Koulutuskeskuksen alue:

Kaavamääräys PY-1 muutetaan muotoon PY-1/s, julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristö on säilytettävä puistomaisena.

Koulutuskeskuksen alueelle on osoitettu kunkin olemassa olevan rakennuksen rakennusala sekä uudisrakennusten rakennusalat. Rakennusoikeudet ja kerrosluvut on merkitty rakennusalaakohtaisesti.

Rkm-1 –alue on rajattu koskemaan koko koulutuskeskuksen aluetta.

Rakennussuojelulain perusteella suojeltujen rakennusten lisäksi on osoitettu suojeltavat rakennukset (sr). Historiallisesti arvokkaita rakennuksia ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää sitä korjattaessa.

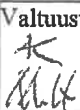
Pysäköintipaikat ja ajoyhteydet on osoitettu ohjeellisesti.

Rannassa kulkeva ulkoilureitti on siirretty olemassa olevalle paikalle ja osoitettu kulkusuunta kaavan ulkopuoliselle alueelle vesialueen ylittävän sillan kautta.

Juhanantien reunaan on istutettava puurivi.

Asuinrakennusten korttelialueet:

Porlammintien varressa sijaitsevien tonttien rakennusalat on muutettu Tiehallinnon lausunnon mukaisesti hiukan kauemmas Porlammintiestä. Loviisanjoen varressa sijaitsevien tonttien rakennusaloja on rajattu kauemmas

Pöytäkirjantarkastajien nimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	
				

joesta. Rakennuksen lattian alimman tason on oltava joen rannan kortteleissa 6 ja 7 vähintään +25.5 ja järven rannalla sijaitsevilla kortteleilla vähintään +26.5. Rakennusoikeudet on merkitty AO- ja AP-tonttien kullekin rakennusaluealle erikseen.

Rakennustapaohjeissa on huomioitu ympäristölautakunnan kanta C-alueen värityksestä, alueella sallitaan vain vaalean harmaat tai vaaleankeltaiset rakennukset.

Alueen kunnallistekniset työt, alueen kuivatus ja minne peltojen salaojien vedet johdetaan, ratkaistaan erillisen tarkemman kunnallisteknisen suunnittelun kautta. Tiet rakennetaan mahdollisimman lähelle ympäröivän maapinnan tasoa.

Teollisuusalueen laajennus:

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavamerkintöihin ja -määryksiin on tehty lukuisia tarkennuksia.

Virkistysalueet:

Virkistysalueilla koulutuskeskuksen pohjois- ja itäpuolella sijaitsevat saunojen rakennusalueet on muutettu ohjeellisiksi.

Lopullinen kaavaehdotus rakennustapaohjeineen on nyt valmis. Alkuperäisestä suunnitelmasta työ on kestänyt noin 9 kk kauemmin. Kaava noudattaa pitkälti jo yleiskaavan vaatimuksia. Uudet asuinalueet on jaettu kolmelle alueelle. A-alue Sjäskullan kuivurin ja Porlammin tien lähellä, B-alue Patovallin ja Loviisanjoen suulla sekä C-alue koivukujan päässä ns. Putkinotkotalon naapurina. Näillä alueilla saadaan uusia asuintontteja 35 kpl. Uusien rakennustonttien koot vaihtelevat noin 1.200 ja 1.900 m²:n välillä. Uusia asemakaavateitä on alueella runsaasti. Kaavassa on seuraavat uudet tiet: Säterikuja, Ernstintie, Fabritiuksentie, Almarintie, Juhanantie, Enehjelmin tie, Wildemanintie, Inspehtorintie ja Gyllingintie. Lisäksi kaavassa on seuraavat uudet puistoalueet: Possessionaatinpuisto, Putkinotkonpuisto, Juhanan puisto ja Patopuisto. Kaikki uudet nimet pohjautuvat kartanon ja alueen historiaan. Nimiehdotuksen on laatinut johtaja Eero Soinio.

Kaavaa voidaan siten esittää hyväksyttäväksi kunnanvaltuustolle. Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 3 ja korttelit 6-16 sekä niihin liittyviä virkistys-, liikenne- erityis-, maa- ja metsätalous- sekä vesi- ja katualueita. Kaava on oikeusvaikutteinen.

EHDOTUS: Kunnanhallitus esittää kunnanvaltuustolle

Pöytäkirjantarkastajien nimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	
			M.H.	

- että se hyväksyy liitteen mukaisen Sjökullan asemakaavan sekä siihen liittyvät rakennustapaohjeet ja asemakaavamuutoksen Ingermaninkylässä.

KÄSITTELY: Kaavoittajan edustaja arkkitehti Soili Lampinen oli kutsuttu kokoukseen antamaan tarkemman selostuksen asiassa. Myös rakennustarkastaja Ulla-Maija Turja oli läsnä asiantuntijana.

PÄÄTÖS: Hyväksyttiin yksimielisesti.


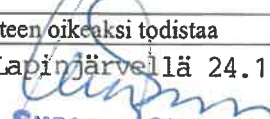
Liitteenä Sjökullan asemakaava rakennustapaohjeineen ja Ingermaninkylän asemakaavan muutos.

EHDOTUS: Kunnanvaltuusto päättää

- hyväksyä liitteen mukaisen Sjökullan asemakaavan sekä siihen liittyvät rakennustapaohjeet ja asemakaavamuutoksen Ingermaninkylässä.

KÄSITTELY: Kaavoitustoimikunnan sihteeri Ulla-Maija Turja esitteli kaavan. Koulutuskeskuksen johtaja Eero Soinio antoi selostuksen Sjökullan kaava-alueen nimistöstä. Kirjallinen selvitys liitetään pöytäkirjaan.

PÄÄTÖS: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjantarkastajien nimet				Otteen oikeaksi todistaa
	Lautakunta	Hallitus	Valtuusto	Lapinjärvellä 24.11.2004
				 Susanne Sjöblom hallintosihteeri förvaltningssekreterare