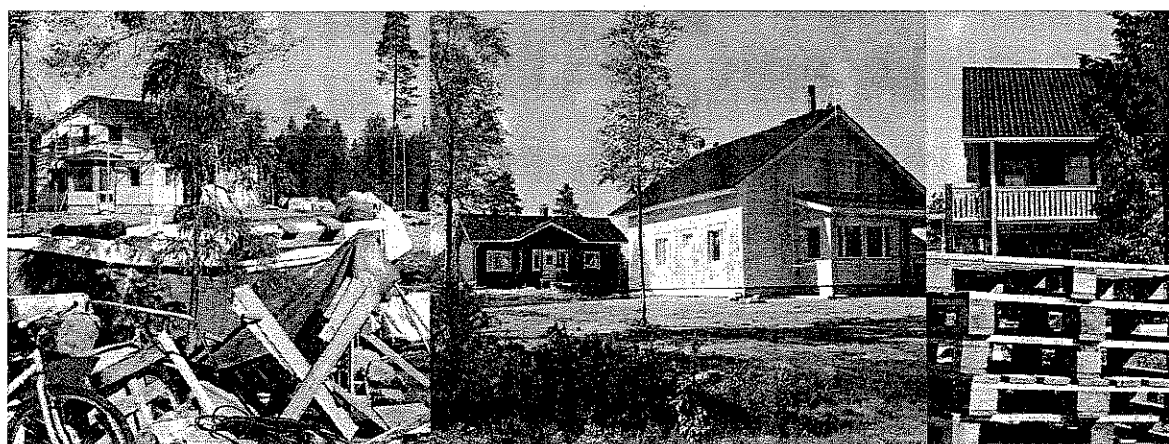
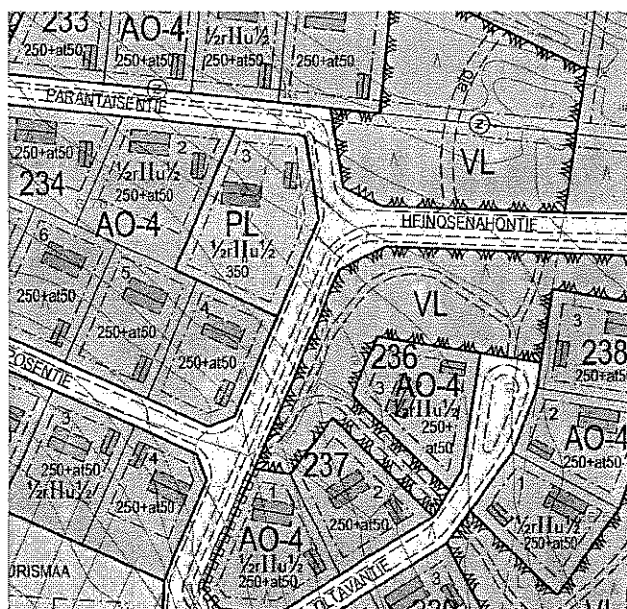


YLIKIIMINKI
Vesala III / Koriaho, Heinosenaho
Asemakaavan muutos ja laajennus

RAKENTAMISOHJEET



YLIKIIMINGIN KUNTA
Arkkitehtuuritoimisto Ylipahkala Oy / Suunnittelukeskus Oy
2007

Nämä rakentamishjeet sisältävät Ylikiimingin Vesala III -asemakaava-alueen (Koriaho, Heinosenaho) rakentamista ohjaavat tavoitteet laadukkaalle ja viihtyisälle asuinympäristölle.

Rakentamishjeet sisältävät suosituksia ja ohjeita mm. rakennusten sijoittelusta, mittasuhteista, materiaaleista ja väryksestä, ikkuna-aukotuksesta ja julkisivuista sekä pihan muodostamisesta. Rakentamishjeiden tavoitteena on saada uudisrakennukset sopeutumaan muodostuvaan aluekokonaisuuteen kuitenkin rajoittamatta yksilöllisiä ratkaisuja.

Rakennuslupaviranomaisilla on velvollisuus valvoa, että rakennus sopeutuu ympäristöönsä ja että riittävä alueellinen yhtenäisyys saavutetaan. Ammattitaitoisella rakennussuunnittelulla saadaan aikaan moni-ilmeinen, mutta riittävän yhtenäinen ja toimiva kokonaisuus.

Ylikiimingin kunnan yhteystiedot:

Kunnanvirasto
Harjutie 18
91300 Ylikiiminki
puh (08) 5587 0642

Rakennuslupa-asiat

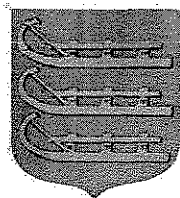
Rakennustarkastaja Samppa Ukonmaanaho
puh (08) 5587 0637 gsm 044 497 0637

Kaavoitus

Aluearkkitehti Sisko Repola
gsm 050 388 1848

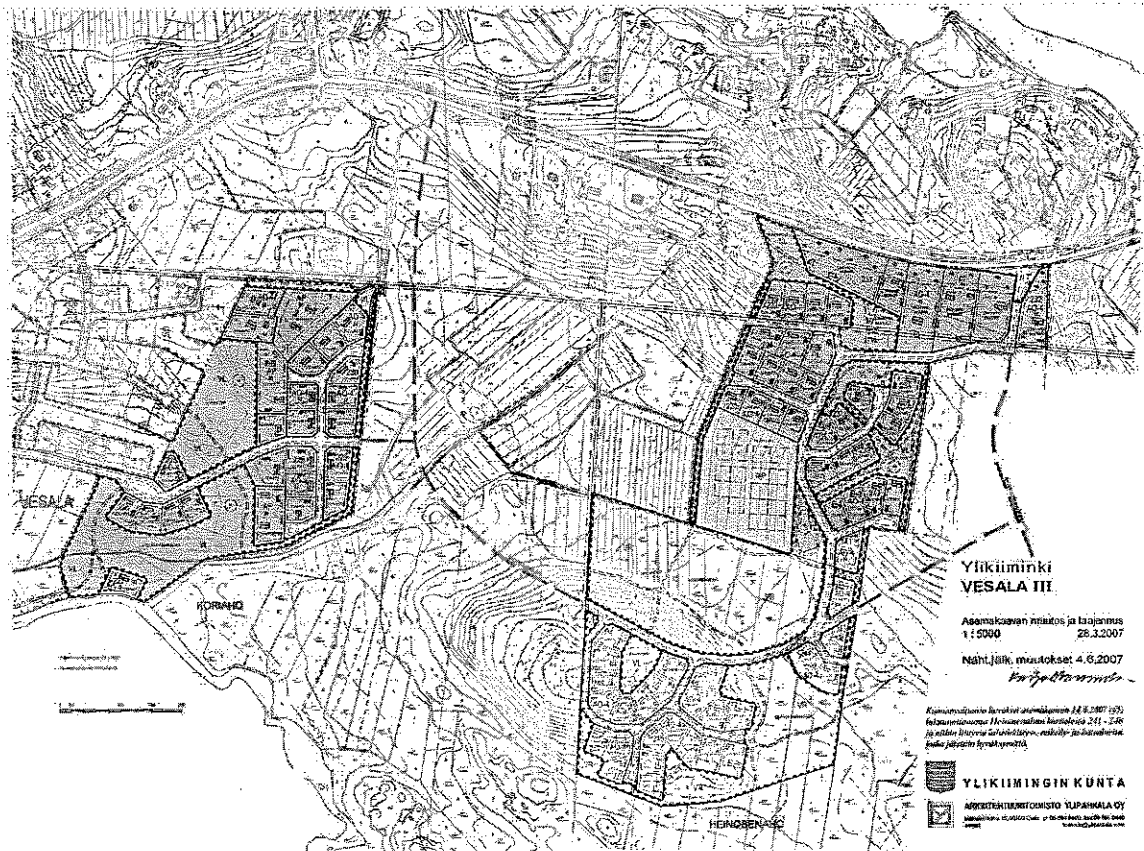
Tie- ja vesihuoltoasiat

Vesihuollon toimitusjohtaja Jukka Inkala
puh (08) 5587 0616 gsm 040 739 2923



SISÄLLYSLUETTELO

RAKENTAMISOHJEET	4
Rakennusten sijainti ja suuntaus tontilla	4
Pihan muodostaminen	4
Istutukset	4
Aitaaminen	5
Rakennusten ulkomuoto	6
Julkisivumateriaalit ja väritys	8



RAKENTAMISOHJEET

Rakennusten sijainti ja suuntaus tontilla

Asemakaavaan on merkitty rakennusalan rajat (pistekatkoviiva), joiden sisälle rakennukset tonteilla sijoitetaan. Rakennusaloille on lisäksi osoitettu rakennusten sijainti ohjeellisena (katkoviiva). Ohjeelliset rakennusalat on määritelty siten, että ne Ylikiimingin vaihtelevassa, kumpuilevassa maastossa sijoittuvat sekä rakentamisen että ilmansuuntien mukaan edullisimmille paikoille. Ohjeellisia rakennusaloja tulee pyrkiä noudattamaan. Rakennusten muoto on ohjeellinen ja sitä suositellaan elävöitettäväksi esim. kuistilla tai sisääntulokatoksella. Rakennuksen huonetilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon ilmansuunnat siten, että oleskelupiha sijoittuu tontin aurinkoisimmalle puolelle avautuen pääosin etelä-länsi-suuntaan.

Asemakaavan mukaan (pistekatkoviivat tonteilla) rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä. On otettava kuitenkin huomioon, että asuinhuoneen pääikkunan edessä tulee olla 8 metriä rakentamatonta tilaa.

Autotalli tai -katos on syytä sijoittaa lähelle katuja, jotta välttyttäisiin tontin halki ajoneuvolla ajolta ja talvella kohtuuttomilta lumitöiltä. Tallin tai katoksen sijoittamisessa on otettava huomioon, että auton on pystyttävä kääntymään tontilla, koska kadulle peruuttamalla ajaminen on aina turvatonta.

Pihan muodostaminen

Pihan ja talon suunnittelu on syytä aloittaa samanaikaisesti, jolloin kokonaisuudesta tulee tasapainoinen ja toimiva. Piha kannattaa suunnitella huolella ja varata suunnittelussa aikaa erityisesti pihan jakamiseen eri toiminnoille. Eri toimintoja ovat mm. aikuisten ja lasten oleskelupiha, etupiha, hyötypiha (kasvimaata, marjapensaat, ym.) ja talouspiha (pyykinkuivatus- ja tomutustelineet). Piha-alueiden, varsinkin etupihojen, merkitys asuinalueen kokonaiskuvan muodostumisessa on suuri. Pihasuunnittelussa on hyvä käyttää ammattitaitoisen suunnittelijan apua kiitettävän lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Pihan toimintojen sijoittelu riippuu asuinrakennuksen huonejärjestelyistä. Jo rakennussuunnitteluvaiheessa kannattaa miettiä, minkälaiset tarpeet pihan käytölle on ja sijoittaa eri toimintoja sen mukaan.

Istutukset

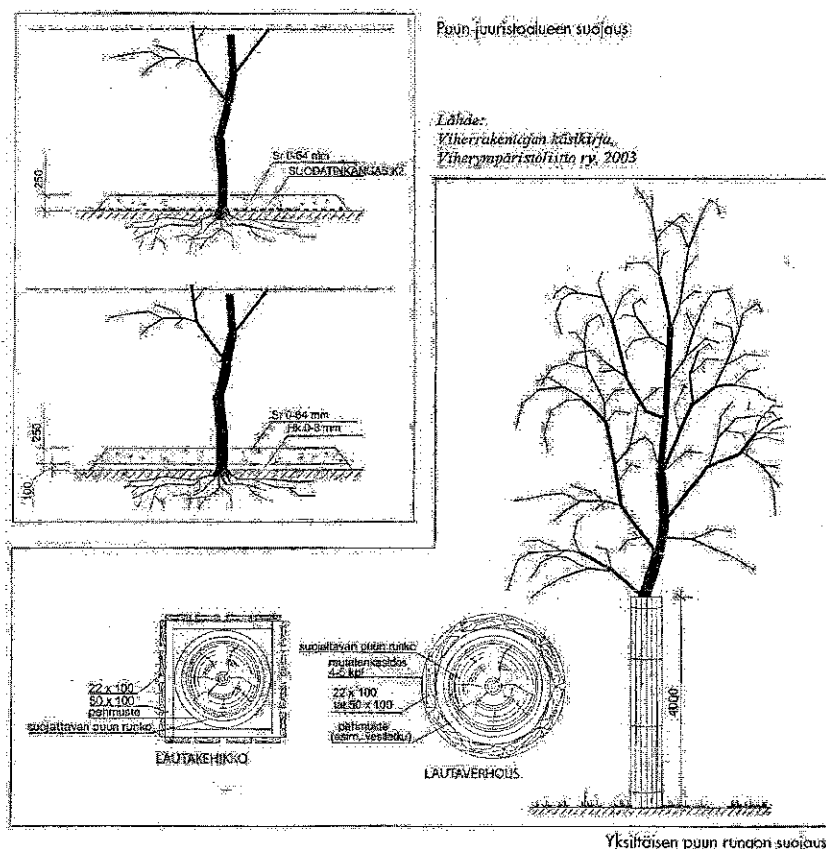
Piha-alueiden pintamateriaalit ovat rakentajien itsensä valittavissa. Periaatteena kuitenkin on, että luonnontilaista aluetta säilytetään mahdollisimman paljon. Piha-alueita on mahdollista täydennysistuttaa käyttämällä Ylikiimingin luonnonmukaiseen kasvustoon kuuluvaa mäntyä, koivua ja pihlajaa sekä varpukasveja.

Kasvillisuudella voidaan rajata ja muodostaa piha-alueen eri toiminnoille tarkoitettuja tiloja sekä korostaa alueen ja rakennusten arkkitehtuuria. Rakennusten tuottamaa tilamuotoa voidaan täydentää ja korostaa kasvimassoilla. Istutuksilla luodaan pihalle myös viihtyisyyttä ja ne tuovat myös näkö-, pöly- ja melusuojaa. Kasvillisuus sitoo myös kasvialustan pintaa juuristollaan ja siten estää pintaeroosiota.

Olevan kasvillisuuden suojaus rakentamisen aikana

Kaikilla tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon olevaa kasvillisuutta. Tonteilla sijaitsevat yhtenäiset kasvillisuusalueet (puut ja aluskasvillisuus) voidaan aidata rakennustyön ajaksi puisella kevytrakenteisella kulun estävällä suoja-aidalla. Aitaa pystytettäessä on otettava huomioon, että puiden juuristo saattaa olla levinnyt 2-3 kertaa latvuksen laajuiselle alueelle, jolloin aita on sijoitettava riittävän kauaksi puun rungosta.

Yksittäiset puut voidaan suojata oheisessa kuvassa esitetyllä tavalla. Puiden säilymiseksi terveinä koko rakennusprosessin ajan on tärkeää, että puun rungon ja lautojen välissä on pehmuste (jona voi käyttää esim. kumiletkua) ja että lautoja ei ole naulattu puun runkoon vaan sidottu esim. rautalangalla. Alimpia oksia voidaan poistaa puuta vahingoittamatta riittävän korkuisen suojauksen rakentamiseksi. Oksia voidaan myös tarvittaessa taivuttaa ylöspäin ja sitoa rakennusprosessin ajaksi puun siitä vahingoittumatta.



Aitaaminen

Tontin omistajalla tai haltijalla on oikeus rakentaa aita tontin rajalle. Aidat voivat olla joko pensasaitoja tai niiden materiaalit ja värit on valittava rakennusten julkisivumateriaalin ja värin mukaan. Aitojen tulee luoda alueelle yhtenäistä ilmettä. Rakennetun aidan suurin sallittu enimmäiskorkeus maanpinnasta on 120 cm. Aidan tulee olla ulkonäöltään kevyt, täysin peittäviä aitoja tulee välttää. Rakennettuun aitaan voidaan liittää puita ja pensaita ryhminä.

Tonttien välillä tulee suosia kasvillisuusaitaa. Tonttien välisestä aidasta sopivat naapurit keskenään. Aidan on annettava riittävä näkösuoja silloin, kun asuinrakennus on rakennettu lähemmäksi kuin 4 metriä naapurin rajasta. Tonttien kadunpuoleiset sivut tulee aidata kortteleittain yhdenmukaisella tavalla.

OTE YLIKIIMINGIN KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYKSESTÄ (hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.11.2001, § 69)

3.3. AITAAMINEN

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

Katua tai muuta yleistä aluetta vastassa oleva kiinteä aita on tehtävä kokonaan tontin tai rakennuspaikan puolelle. Aita on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haittaa liikenteelle.

Aidan, joka ei ole naapuritontin tai rakennuspaikan rajalla tekee ja pitää kunnossa tontin tai rakennuspaikan haltija.

Tonttien tai rakennuspaikkojen välisen aidan tekemiseen ja kunnossapitämiseen ovat kummankin tontin tai rakennuspaikan haltijat velvolliset osallistumaan puoleksi kumpikin, jollei velvollisuuden muunlaiseen jakamiseen ole erityistä syytä. Mikäli asiasta ei sovita, siitä päättää rakennusvalvontaviranomainen.

3.4. PIHA-ALUE / PIHAMAA

Pihamaan korkeusasema.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä pihamaa tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Pinta- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin.

Liikennejärjestelyt

Liittymässä katuun tai tiehen sekä rakennuspaikan sisäisissä järjestelyissä on otettava huomioon liikenneturvallisuus.

Maanalaiset johdot ja rakenteet

Rakennuspaikalla ja sen läheisyydessä käytössä olevat maanalaiset johdot ja rakenteet on suunnittelun yhteydessä selvitettävä.

Rakennusten ulkomuoto

Rakennusten mitat

Rakennusten tulee olla suomalaisen perinteisen pientalon mittasuhteita noudattaen kapearunkoisia ja pohjaratkaisultaan suorakaiteen muotoisia. Rakennuksen päämassa suositeltava runkosyvyys on korkeintaan 9 metriä. Kuisteja, katoksia ja erkkereitä voidaan myös rakentaa ja niiden kohdalla voidaan kapeasta runkosyvyydestä poiketa. Rakennusten pääikkunoiden tulee suuntautua pihoille. Kun rakennuksen katonharja on kadun suuntaisesti, pihanpuolelle voidaan rakentaa poikittaissiipiä. Rakennusmassa pienipiirteinen polveileminen on sallittua.

Pihan puolelle rakennettavan siipiosan runkoleveyden tulee olla kapeampi kuin muussa rakennuksessa. Siipiosan harjan korkeus voi olla matalampi räystäslinjan ja kattokaltevuuden ollessa päärakennuksen mukaisia.

Autotalli/varastorakennuksen rakentamista tarpeettoman korkeaksi ja leveäksi tulee välttää. Autotalli/varastorakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 6 metriä.

Kattomuoto

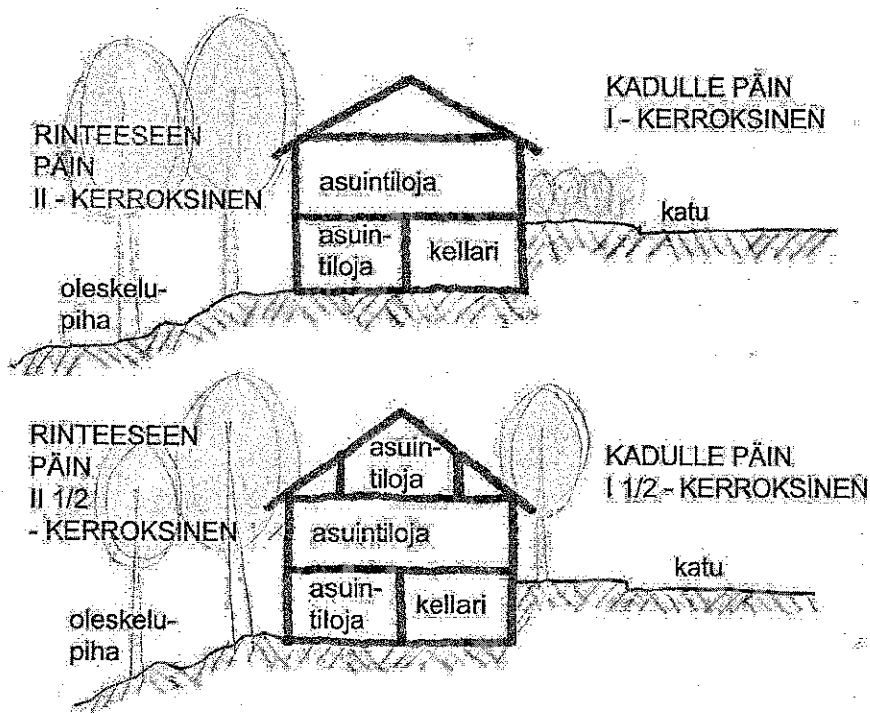
Kaikki alueen rakennukset rakennetaan harjakattoisiksi. Kattokaltevuus on välillä 1 : 1,5 – 1 : 2,5. Autotalli- ja varistorakennuksissa ja mahdollisissa lisäsiivissä käytetään aina samaa kattokaltevuutta kuin päärakennuksessa. Viisto katto on joissain tapauksissa mahdollista yhdistää harjakattoon. Jos rakennuksen runkosyvyys ylittää suositellun 9 metriä, tulee kattokulman olla sallitun kattokaltevuuden alarajalla, jottei rakennuksesta tule raskaan ja kömpelön näköinen. Räystäiden tulee olla avoräystäitä ja visuaalisesti kevyitä.



Erilaisia harjakattoja.

Rakennusten ulkoarkkitehtuuri

Yhtenäisyyden vuoksi tulisi käyttää sallittu kerroskorkeus kokonaan eli yksikerroksisia rakennuksia tulee välttää. Kerros-luku 1/2 r II u 1/2 sallii rinneratkaisujen rakentamisen.



Rinneratkaisujen vaihtoehtoja.

Ikkuna-aukotuksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rakennuksen sijainti naapuriin nähden. Oleskelutilojen ikkunat on syytä suunnata pihalle. Makuuhuoneiden ja pesutilojen naapurin suuntaan olevat seinät voi varustaa esim. kapeilla yläikkunoilla ja sijoittaa pääikkuna pihan tai kadun puoleiselle seinälle.

Julkisivumateriaalit ja värytys

Värytys suunnitelma tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Seinät

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Suositeltavin julkisivun verhoustapa on pystysuora lomalaudoitus. Pyöröhirren käyttö on kielletty. Tiiltä tai kiveä saa julkisivuissa käyttää vain metsäisillä ja tasaisilla rakennuspaikoilla, joilla rakennus ei maisemassa näy kauas, sielläkin suositeltavampaa on puun käyttö.

Julkisivuvärytykseksi suositellaan vaaleita sävyjä tai perinteistä punamultaa. Kirkkaita tai tummia värejä tulee välttää.

Täytevärit

Täytevärinä (ikkunapuitteet ja vuorilaudat) tulee käyttää pelkästään valkoisen taitettuja sävyjä tai seinän väriin taitettua hyvin vaaleaa sävyä.

Korosteväri, katto ja sokkeli

Korosteväri ja sokkelin väri voidaan valita vapaasti. Katon väriksi tulee valita harmaan tai punaruskean sävyt. Värien tulee kuitenkin soveltua kokonaisuuteen. Räikeitä värejä ja suuria kontrasteja seinän värin kanssa tulee välttää. Peltikattojen tulee olla kiiltämättömiä ja pinnoitettuja.

Oulussa 15.6.2007



Kaija Maunula
Maankäytönsuunnittelija
Suunnittelukeskus Oy

