

OULUNSALO

NIEMENRANTA V (KORTTELIT 550-556)

RAKENNUSTAPAOHJEET

Rakennusvalvonta, Marja Hietala
Asemakaavoitus, Touko Linjama
Arkkitehtitoimisto Timo Takala Ky, Jukka Lauri

Laadittu 5.8.2013

Rakennuslautakunta hyväksynyt 21.8.2013 §131



RAKENNUSTAPAOHJEEN TARKOITUS

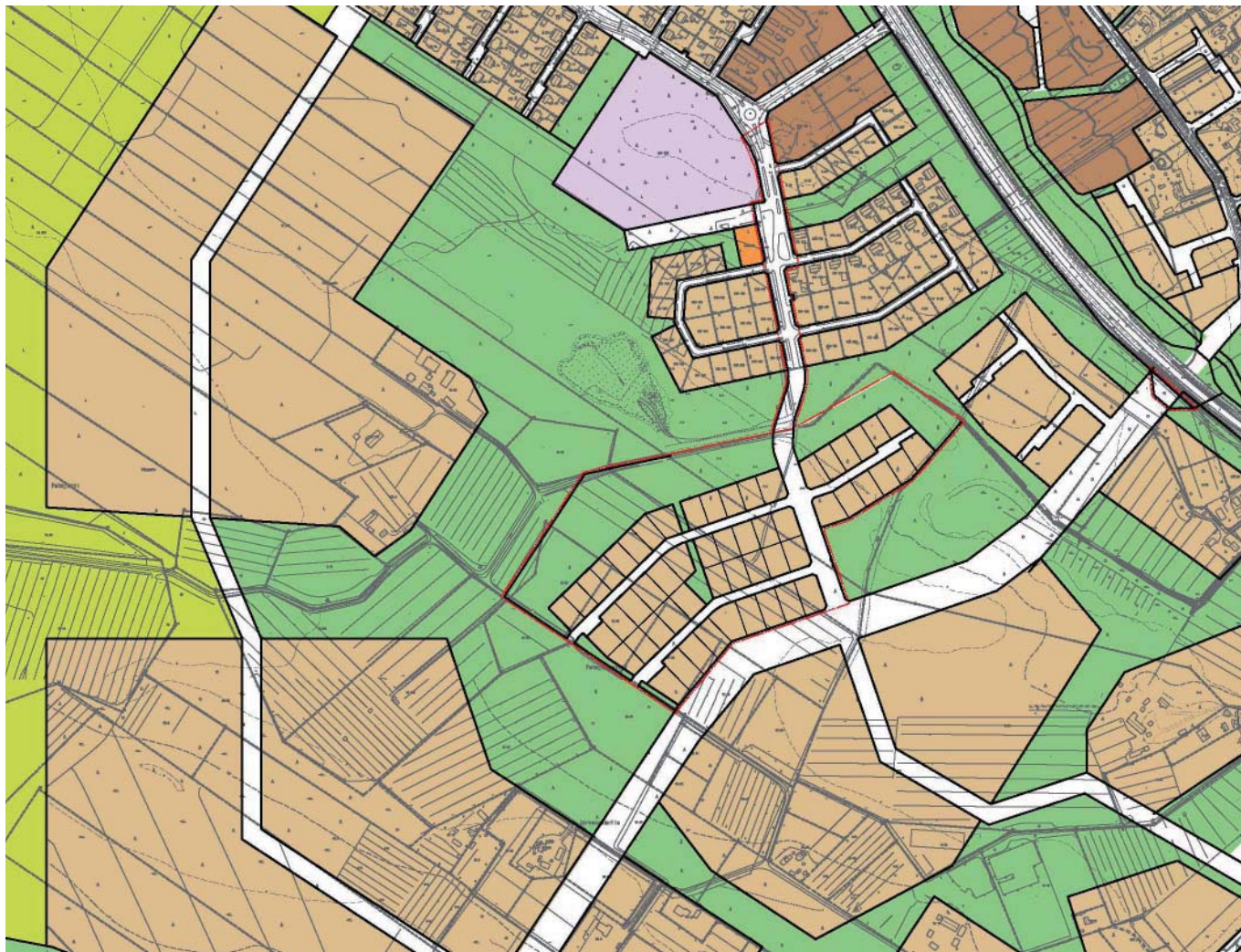
Nämä rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata Niemenranta V alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu kyläkuvallisesti korkeatasoinen, sopusuhtainen ja viihtyisä asuinalue.

PÄÄSUUNNITTELIJA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat täyttävät asetetut vaatimukset. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

SUUNNITTELUN ALOITUSKOKOUS

Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa (korttelikokous) selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat. Pääsuunnittelijan tulee olla mukana aloituskokouksessa. Rakennusluvan hakijan on hallittava koko kaavan mukaista rakennuspaikkaa. Rakentamisessa tulee noudattaa kaavan rakennuspaikkajakoa.



Ohjeellinen kaavio kaava-alueen liittymisestä ympäristöönsä tulevaisuudessa yleiskaavan mukaisesti.

NIEMENRANTA V - aluetta koskevat ohjeet:

- Aitaaminen:** Kadun puolella tontit on rajattava pensasaidalla.
- Sivurakennukset:** Autotallien ja -katosten sekä talusrakennusten tulisi olla mitoiltaan mahdollisimman pieniä ja kevytrakenteisia, jolloin ne eivät hallitse liikaa tonttia suhteessa päärakennukseen.
- Jäteastiat:** Katukuvaan näkyvät jäteastiat suojataan siistillä aitauksella ja/tai istutuksin.
- Postilaatikot:** Alueelle pyritään hankkimaan samaa tyyppiä olevat postilaatikot, jotka kootaan sopivan kokosiin ryhmiin.
- Katto:** Materiaali vapaa. Harjakatto, kaltevuus asuinrakennuksessa:
- | | |
|---------------------|---------------|
| I - korttelialueet | 1:2 - 1:3 |
| II - korttelialueet | 1:1,5 - 1:2,5 |
- Sivurakennuksissa katto voi olla loivempikin.
- Katon väri:** Harmaa. Värisävyt tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä. Aurinkopaneelien käyttö on sallittua.
- Julkisivut:** Puhtaaksimuurattu tiili, rappaus tai peittomaalattu puu.
- Julkisivujen väri:** Julkisivujen väri on vapaasti valittavissa kun käytetään maalivalmistajien ulkoseinäsävyiksi tarkoitettuja värisävyjä. Värisävyt tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä. Viereisten asuinrakennusten värityksi saisi mielellään poiketa toisistaan, jotta katunäkymiin saataisiin tarpeellista vaihtelevuutta. Tiilijulkisivuissa muuraussaumaa on laastinharmaa tai julkisivutiilen värinen. Sivurakennusten värityksi voi poiketa päärakennusten värityksestä.
- Puistomuuntamot:** Julkisivut; tummasävyinen peittomaalattu puu.

Rakennusten sijoittelu

Asemakaavassa ohjeellisesti esitettyjä rakennusten sijoittelu-periaatteita tulee pääsääntöisesti noudattaa.

Mikäli kadun puolella on kuisteja, erkereitä tai katoksia, sijoitetaan varsinainen rakennus nuolella osoitettuun rakennusalan rajaan. Kuistit, erkkerit ja katokset sijoitetaan rakennusalan rajasta kadulle päin.

Tonttiliittymät

Kullekin tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän, jonka likimääräinen sijainti määräytyy kaavassa olevien ohjeellisten merkintöjen mukaan. Liittymän reunan tulee olla aina kuitenkin vähintään 1 metrin etäisyydellä naapuritontin rajan linjasta. Liittymän enimmäisleveys on 6 metriä.

Julkisivujen käsittely

Julkisivumateriaalin tulee olla sama sokkelin yläreunasta räystäään alapintaan. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa muutoinkaan jakaa listoilla erivärisiin tai eriaineisiin osiin. Rakennusrungosta ulos työntyvät tai sisäänvedetyt rakennusosat, kuten erkkerit ja kuistit voivat olla erivärisiä ja eri materiaaliakin kuin rakennuksen päämateriaali.

Talusrakennukset ja autotallit

Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa. Mikäli asuinrakennuksessa on tulisijoja, tulee polttopuiden varastointitila osoittaa.

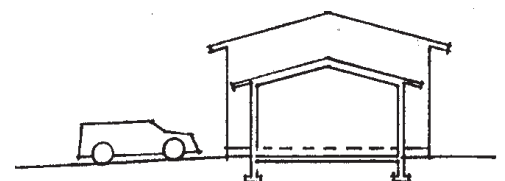
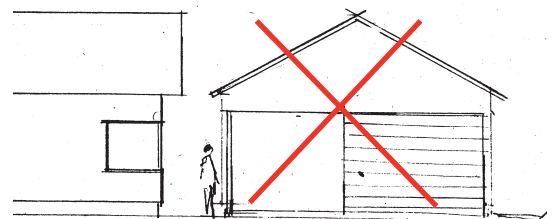
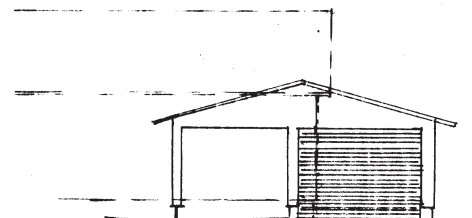
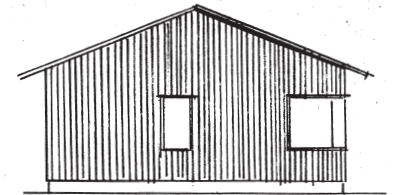
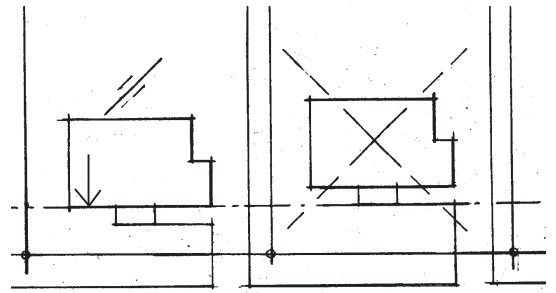
Varastotilojen tarve on viime vuosina lisääntynyt vapaa-ajan harrastusten myötä. Erillisen talusrakennuksen rakentaminen onkin monessa suhteessa suositeltavaa. Jos talusrakennusta ei heti rakenneta, tulee tontin suunnittelussa varautua sen myöhempään tekemiseen.

Talusrakennusten tulee olla selvästi asuinrakennusta pienempiä ja matalampia. Kattomuotoja ja -kaltevuuksia koskevat ohjeet eivät koske talusrakennuksia. Talusrakennusten katto on usein suositeltavaakin tehdä loivemmaksi kuin päärakennusten katot, jotta niistä ei tule liian hallitsevia.

Talusrakennus on useimmiten selkeintä rakentaa samasta materiaalista ja maalata saman väriseksi kuin päärakennus. Poikkeavan materiaalin ja värin käyttäminen on kuitenkin sallittua. Muutoin talusrakennuksia koskee se mitä on näissä ohjeissa sanottu esimerkiksi julkisivujen jäsentelystä.

Autosuoja korkeusasema

Nykyisistä rakentamismääräyksistä johtuen asuinrakennusten lattia on yleensä 50-70 cm kadun pinnan yläpuolella. Tästä on seurauksena, että autotallia tai autokatosta ei ole mahdollista rakentaa asuintilojen lattiakorkeuteen, jos talli tai katos on lähellä katua. Niemenrannan tasaisilla tonteilla on suositeltavaa tehdä autotallin lattia asuintilojen lattiatasoa alemmaksi. Lattian tekeminen asuntojen lattioiden tasalle aiheuttaa tällä alueella useimmiten hankaluuksia tontin suunnittelulle vaikka talli sijaitsisi kauempanakin tontilla.



Jos autotalli sijaitsee lähellä katua, tulee autotallin lattiatasoa madaltaa asuinrakennuksen lattiaan nähden. Hyvä ajoliittymän kaltevuus on 3-5%.

Tonttien aitaus

Tontit on aidattava kadun puolella pensasaidalla.

Pensasaidan alkuvaiheen suojaksi voidaan rakentaa yksinkertainen lauta-aita. Suoja-aidan korkeus saa olla enintään 1 metri. Pensasaidan korkeudelle ei ole rajoituksia.

Suositteluvia leikattavan pensasaidan lajeja tämän alueen olosuhteisiin ovat orapihlaja, isotuomipihlaja, unkarinsyreeni ja kuusi.

Tonttien välisten raja-aitojen tyyppi on vapaasti valittavissa. Tonttien välisten muiden kuin pensasaitojen korkeus saa olla kuitenkin enintään 1,5 metriä. Aitauksesta on sovittava kirjallisesti naapurien kesken.

Aidan tyyppi tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Tonttien takaosassa säilytettävän puuston osuudella olevat rajat suositellaan aidattavaksi kevyellä puuaidalla, jotta puiden juuria ei tarvitse katkoa.

Jäteastioiden sijoitus

Jätesäiliöt on sijoitettava tontin puolelle pensasaitojen taakse. Jäteastiat tulee sijoittaa pensasaidalla tai lauta-aidalla rajattuun aitaukseen. Mikäli jäteaitaus halutaan varustaa katolla, on katoksen malli hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä. Jäteastioiden sijoittamisesta on neuvoteltava rajanaapurin kanssa.

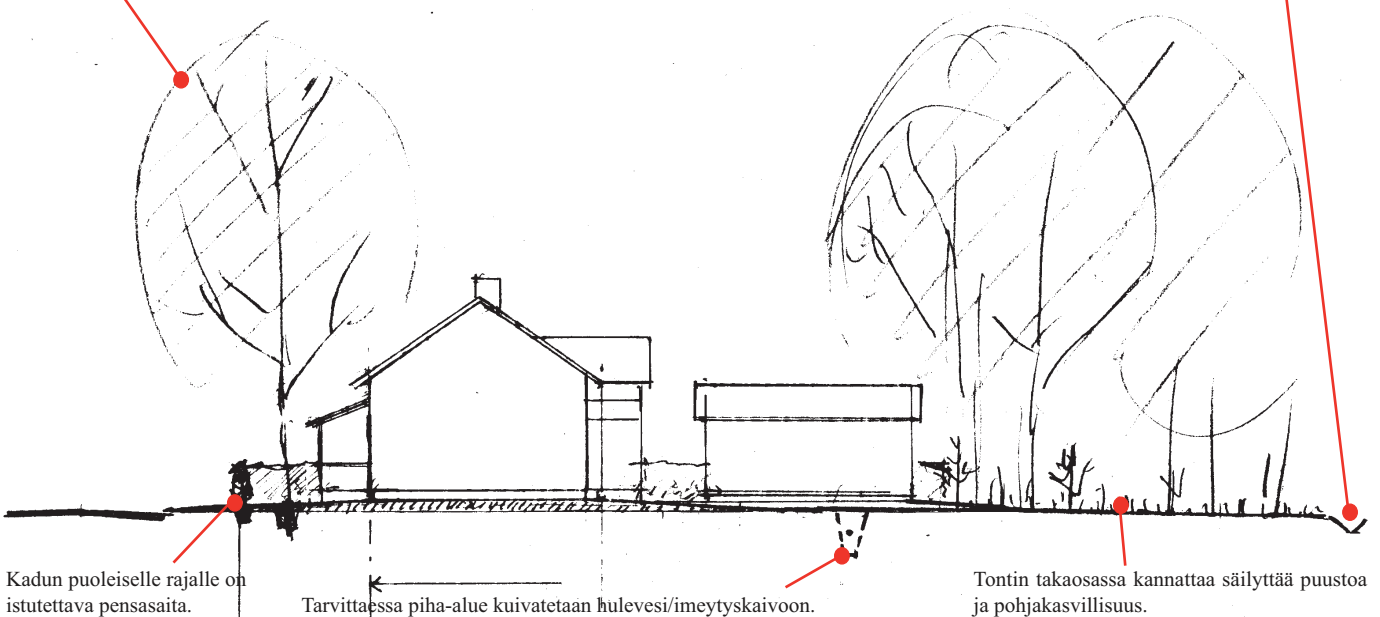
Jokaiselle tontille on syytä suunnitella ja rakentaa asialliset tilat vähintäänkin puutarhajätteiden kompostointia varten.

Biojätteen kompostointi tontilla on suositeltavaa. Tällöin tulee olla tähän tarkoitukseen tehty lämpöeristetty kompostori. Hyvin hoidettu kompostori on helpompi pitää hajuttomana kuin sekajäteastia, jossa on ruokajätettä. Kompostorien sijoittamisesta on neuvoteltava lähimpien naapurien kanssa.

Johtoliittymät

Jokaiselle tontille on rakennettu valmiiksi vesijohto- ja jätevesiliittymät sekä hulevesiviemäriliittymä. Liittymien sijainti kannattaa selvittää heti suunnitteluun ryhdyttäessä ja ottaa huomioon teknisten tilojen sijoittelussa. Tiedot saa Oulun Vedeltä.

Tontin etuosassa säilytetään puita tai jos se ei ole mahdollista, istutetaan etuosaan vähintään yksi isoksi kasvava puu.



Kasvillisuus tonteilla

Olemassa olevaa kasvillisuutta tulee hyödyntää tontin suunnittelussa.

Puustosta voidaan valita säilytettäväksi sekä koivuja että mäntyjä. Koko tonttia ei pidä nurmettaa, vaan suojattavilla tontin osilla kannattaa yleensä säilyttää puiden ja taimiston lisäksi myös metsän pohjakasvillisuus. Tällä tavoin nurmipinnat pysyvät kohtuullisen kokoisena ja nurmet jaksetaan leikata käsi-käyttöisillä koneilla. Säilytettävät alueet on suojattava työmaan aikaisia vaurioita vastaan työmaa-aidalla. Säilytettäviä alueita ei saa käyttää myöskään työmaan varastoalueina.

Kasvillisuuden säilyttäminen aiheuttaa jonkin verran työtä rakennusvaiheessa, mutta vaivannäkö palkitsee talon valmistuttua. Piha on nopeasti valmis ja helppohoitoinen.

Tontin korkeusasemat ja pintavesien johtaminen

Kaikille tonteille annetaan kadun puoleisten tontin nurkkapisteiden korkeusasemat. Nämä korkeusasemat muodostavat lähtökohdan kadun läheisyydessä olevien rakennusten korkeusaseman suunnittelulle. Tonteille annetaan myös takanurkkien korkeusasemat. Annettuja korkeusasemia tulee noudattaa, jotta estetään pintavesien patoutuminen tonttien takaosissa.

Tonttien välisen rajan korkeusasema on sovittava naapureiden kesken.

Piha-alueiden kuivatus onnistuu joillakin tonteilla luontaisesti tontin takaosan puistoon tai takarajoille suunniteltuihin painanteisiin. Virkistysalueisiin rajoittuvilla tonteilla voidaan ohjata pintavesiä pintavaluntana virkistysalueille. Alueen tasaisuudesta johtuen on usein kuitenkin tarpeen rakentaa tontille yksi tai kaksi hulevesikaivoa. Näillä vältetään tonttien tarpeetonta nostamista ja siitä seuraavia hankaluksia.

Tonttien takanurkille annetaan sitovat korkeusasemat. Joillakin tonteilla korkeusasema saattaa edellyttää pienen ojapainanteen kaivamista. Oja kaivetaan mieluiten lapiotyönä, jotta ei vaurioiteta herkkää kasvillisuutta. Puistoon rajoittuvissa kortteleissa takaraja puistoon päin on aidattava.