

OULUNSALO

KIRKKOSALMEN

RAKENNUSTAPAOHJEET

KORTTELIT 190-197

HYVÄKSYTTY 25.5.2011

LAADITTU 17.3.2009, PÄIVITETTY 25.3.2011

RAKENNUSTAPAOHJEEN TARKOITUS

Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

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



MIKÄLI AP -KORTTELIN RAKENNUSPAIKAT TOTEUTETAAN VAIHEITTAIN TAI KAAVAN MUKAISESTA OHJEELLISESTA TONTTIIAOSTA POIKETEN

Kaavan ohjeellinen tonttijako on suositeltavin tapa jakaa korttelit rakennuspaikkoihin. Silloin, kun haetun rakennusluvan rakennuspaikka ei vastaa kaavan ohjeellista tonttijakoa, rakennuslupaharkinnan on oltava normaalia perusteellisempää ja koko korttelinosaa (kaavan mukainen rakennuspaikka) koskevaa, jotta jäljelle jäävän rakentamattoman kaavan mukaisen rakennuspaikan osan myöhempää rakentamista ei vaikeuteta; myös myöhemmin toteutettava osa kaavan mukaisesta rakennuspaikasta on voitava toteuttaa järkevästi, hyvää asumisviihtyisyyttä ja eheä kaupunkikuvallista kokonaisuutta unohtamatta. Tämän vuoksi rakentajan on esitettävä rakennusluvan yhteydessä käyttösuunnitelma koko kaavan mukaisen rakennuspaikan rakennusoikeuden osalta ja laajuudelta. Mikäli kaavan mukaisella rakennuspaikalla on useita omistajia, on näiden kaikkien hyväksyttävä kyseinen käyttösuunnitelma.





JULKISIVUT JA RAKENNUKSEN MUOTO


- Rakennusten yleismuodon tulee olla selkeä; yksinkertainen on kaunista ja tyylikästä. Rakennuksen ja rakennusosien harmoniset mittasuhteet ovat kauniin talon esteettinen perusta.
- Rakennuksissa tulee olla joko harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuus on vapaasti valittavissa.
- Julkisivumateriaalin tulee olla yhtenäinen sokkelin yläreunasta räystäään alapintaan eikä yhtenäistä julkisivupintaa saa jakaa listoilla erivärisiin tai aineisiin osiin. Rakennuksen rungosta ulos työntyvät tai sisäänvedetyt vähäiset rakennusosat, kuten erkkerit ja kuistit voivat poiketa julkisivun päämateriaalista ja väristä.
- Umpipäätyjä kadun puolella ei sallita, vaan kadun suuntaan oleviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna- tai valoaukko.
- Erilliset talousrakennukset (varastot, autotallit) ja autokatokset eivät saa nousta katukuvassa asuinrakennusta merkittävämpään asemaan. Talousrakennusten alisteisen aseman aikaansaamiseksi on suositeltavaa tehdä niiden katto päärakennusta loivemmaksi. Myös autotallien ja -katosten lattiakorkojen pitäminen asuntojen lattiakorkoa alempana ja mahdollisimman lähellä maanpintaa on tärkeää päärakennuksen roolin korostamiseksi.
- Talousrakennusten väritystä koskevat samat ohjeet kuin asuinrakennustakin.

MATERIAALIT JA VÄRIT


KATTO:


 Korttelin 190 rakennuspaikat 4-6 ja korttelit 191-195:
Katon väri on vihreä. Materiaali vapaasti valittavissa.

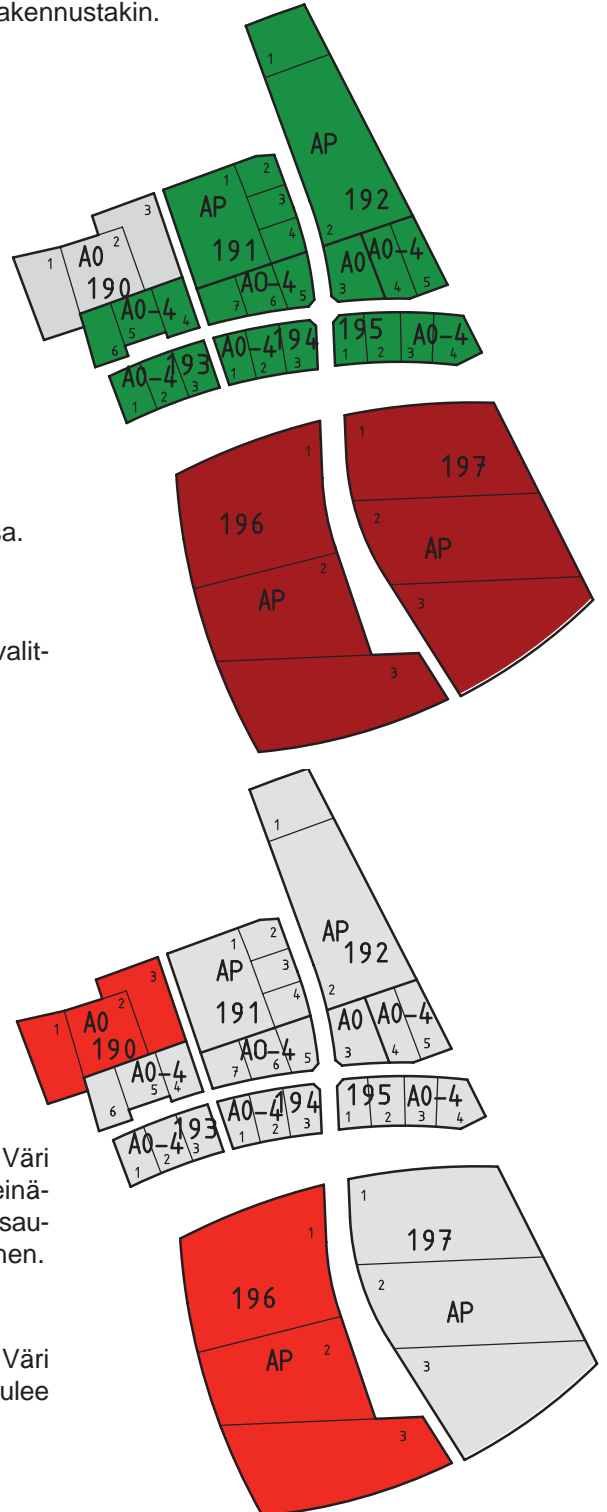
 Korttelin 190 rakennuspaikat 1-3:
Katon väri tumman harmaa. Materiaali vapaasti valittavissa.

 Korttelit 196 ja 197:
Katon väri punainen tai punaruskea. Materiaali vapaasti valittavissa.

JULKISIVUT:

 Korttelin 190 rakennuspaikat 4-6, korttelit 191-195 ja 197:
Peittomaalattu lauta, puhtaaksimuurattu tiili tai rappaus. Väri vaalea. Kaikki vaaleat värisävyt maalinvärisistä värikartoista käyvät. Tiilijulkisivuissa saumaustaalin tulee olla laastinharmaa tai julkisivutiilen värinen.

 Korttelin 190 rakennuspaikat 1-3 ja kortteli 196:
Peittomaalattu lauta, puhtaaksimuurattu tiili tai rappaus. Väri punainen tai punaruskea. Tiilijulkisivuissa saumaustaalin tulee olla laastinharmaa tai julkisivutiilen värinen.



TONTTIEN KORKEUSASEMAT JA PINTAVESIEN POISJOHTAMINEN

Rakennuspaikkojen luontevaan pintakorkojen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kortteleiden 196 ja 197 alue on alavaa ja maanpintaa joudutaan nostamaan noin 0...0,5 metriä nykyisestä maanpinnasta. Asuinrakennusten minimilattiatason tulee olla vähintään noin +3,0 metrissä, jolloin pihojen korkeustasojen sokkelien vierellä tulee olla noin +2,60...+2,70 metrissä. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä neuvottelussa annetaan rakennuspaikalle kadun puoleisten tontin nurkkapisteiden sekä usein myös takanurkkien korkeusasemat; korkeusasemat käyvät ilmi alueen katu- ja piirustuksista. Tonttien välisen rajan korkeusasemat on sovittava naapureiden kesken. Piha-alueiden kuivatus onnistuu joillakin tonteilla luontaisesti pintavaluntana viereiselle viheralueelle tai takarajojen painanteisiin. Etenkin korttelin 196 rakennuspaikan 1 hulevedet tulee pyrkiä ohjaamaan Kirkkosalmen puistoon rakennettavaan kosteikkopainanteeseen. Rakennuspaikkojen kadun puolelle tulee myös hulevesiviemäri liittymä.

TONTTILIITYMÄT

Kullekin tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän, poikkeuksena korttelin 192 rakennuspaikka 2 sekä korttelin 196 rakennuspaikka 1, joille pihapiirin järkevien yhteyksien vuoksi sallitaan kaksi ajoneuvoliittymää (mikäli toteutuksen tonttijako noudattaa kaavan ohjeellista tonttijakoa). Liittymien likimääräinen sijainti määräytyy kaavassa olevien ohjeellisten merkintöjen mukaan. Ajoneuvoliittymän enimmäisleveys AO tonteilla on 4 metriä, jonka lisäksi voi tehdä erillisen kapeamman jalankulkuyhteyden kadulle. AP tonteilla ajoneuvoliittymän enimmäisleveys on 5 metriä.

JOHTOLIITYMÄT

Jokaiselle kaavan mukaiselle rakennuspaikalle rakennetaan valmiiksi vesijohto-, jätevesi- ja hulevesiviemäri liittymä sekä puhelin- ja sähköliittymä. Liittymien sijainti on selvitettävä heti suunnitteluun ryhdyttäessä ja otettava huomioon teknisten tilojen sijoittelussa. Putki- ja johtoliittymien paikat näkyvät katujen rakennussuunnitelman johtojen yhdistelmäkartassa.

JÄTEASTIOIDEN SIIJOITUS

Jätesäilöt on sijoitettava tontin puolelle pensasaitojen taakse. Jäteastiat tulee sijoittaa tontin puolelle pensasaidalla tai päärakennuksen arkkitehtuuriin sointuvalla rakenteellisella aidalla rajattuun aitaukseen, niin etteivät jäteastiat näy häiritsevästi kadulle. Mikäli jäteaitaus halutaan varustaa katolla, on katoksen malli hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä. Jäteastioiden sijoittamisesta on neuvoteltava rajanaapurin kanssa.

Omakotitonteilla jokaiselle rakennuspaikalle on syytä suunnitella ja rakentaa asialliset tilat vähintään puutarhajätteiden kompostointia varten. Myös talousjätteen kompostointi on suositeltavaa, jolloin tähän tarkoitukseen tulee varata lämpöeristetty kompostori. Hyvin hoidettu komposti on helpompi pitää hajuttomana kuin biojätteen keräysastia. Kompostorien sijoittamisesta on neuvoteltava lähimpien naapurien kesken.

POSTILAATIKOT

Postilaatikat kootaan omakotitonttien osalta kadun varteen sopivan kokosiin ryhmiin. Yhtiömuotoisilla tonteilla postilaatikat voivat olla rakennuspaikkakohtaisesti tontin puolella.



KASVILLISUUS TONTEILLA JA AITAAMINEN

- Tulevan Kirkkosalmentien pohjoispäässä, Remeksentien varrella sekä Remeksentien ja Kirkkosalmenpuiston väliin jäävän polun varrella kasvaa koivu-, mänty- ja lehtikuusirivistöjä. Ne tulee säilyttää (ks. oheinen kuva).
- Omakotitonteilla tulee istuttaa vähintään yksi katupuu tai puuryhmä kadun puoleisen rajan tuntumaan. Suositeltavia puulajeja tähän tarkoitukseen ovat:

Malus Prunifolia-ryhmä 'Dolgo' - paratiisiomenapuu (3-4m, A)

Malus Prunifolia-ryhmä 'Erstaa' - paratiisiomenapuu (4-5m, A, puun rungon alaosa suojattava jyrksijöiltä)

Prunus padus `Colorata` - purppuratuomi (5-10m, A-Pv)

Pinus peuce - makedonianmänty (10-20m, A)

Pinus sylvestris - metsämänty (10-25m, A)

Sorbus aucuparia - pihlaja (5-10m, A-Pv)

Sorbus aucuparia `Fastigiata` - pylväspihlaja (5-8m, A-Pv)



- Kadun ja viheralueen puolella tontit on aidattava vapaasti kasvavalla pensasaidanteella, jota ei leikata. Suositeltavia pensaslajeja aidanteeseen ovat:

Aronia `Viking` - marja-aronia (2,5m, A)

Lonicera caerulea - sinikuusama (1-1,5m, A-V, lievästi myrkyllinen)

Ribes alpinum `Kittilä` - taikinamarja (1-1,5m, A-V)

Spiraea chamaedryfolia - idänvirpiangervo (1,5m-2m, A-Pv)

Spiraea `Grefsheim` - norjanangervo (1,5m, A-Pv)

Syringa x henryi - puistosyreeni (2-4m, A-Pv)

- Myös tonttien välisten rajojen aitaamiseen on suositeltavinta käyttää pensasaitoja. Mikäli tonttien väliset aidat rajataan kuitenkin rakenteellisella aidalla, on aidan tyyppi esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Tonttien välisten rajojen aitaamisesta tulee sopia naapurin kesken kirjallisesti.

- AP -alueilla (yhtiömuotoisesti toteutettavat kohteet) tulee rakennusluvan yhteydessä esittää alan asiantuntijan laatima pihasuunnitelma istutuksineen.

Muita suositeltavia kasveja Kirkkosalmen piha-alueille:

Picea omorica - serbiankuusi (8-15m, A-Pv, istutetaan ryhmään)

Rosa x malyi `Kempeleen kaunotar` - kempeleenruusu (2m, A-V, vähäpiikkinen)

Spiraea betulifolia - koivuangervo (0,6-1m, A-Pv)

Viburnum opulus `Pohjan neito` - lumipalloheisi (2-4m, Pv)

Ribes nigrum `Melalahti` - mustaherukka (1,5m, A)

Ribes Rubrum-ryhmä `Punainen Hollantilainen` - punaherukka (1,5m, A)

Kasvilajien perässä suluisissa olevien tekstien selityksiä:

Kasvukorkeus: 0,6-1m

Kasvupaikka:

A-aurinkoinen

Pv-puolivarjainen

V-varjainen



Ote erillisestä ympäristösuunnitelmasta

(H. Kansanniva /OAMK).

Kirkonseudun asemakaavan laajennus

KIRKKOSALMI

VASTINE KIRKKOSALMEN ASEMAKAAVAN RAKENNUSTAPAOHJEESTA ANNETTUIHIN OIKAISUVAATIMUKSIIN JA HUOMAUTUKSEEN

Kaavan mukaisen rakennuspaikan käyttösuunnitelman tarpeesta:

Varsinaisen kaavan määräykset ja tonttijako kaavan laajojen AP- rakennuspaikkojen osalta ovat hyvin sallivia, eikä tiukkoja määräyksiä ole kuin keskeisen katualueen rakennusalueen rajalla, missä taajamakuvan vuoksi rakennusten harjan suunta ja rakentaminen rakennusalueen rajaan on määrätty. Kaikki muu rakentaminen AP -tonttien sisällä on kaavan puitteissa vapaata. Kaavan ohjeellisilla merkinnöillä (talojen sijoittelu) ja rakennustapaohjeen havainnekuvassa on esitetty alueen rakentamista yksi visio. Kaavan mukaiset rakennuspaikat voidaan toteuttaa toisinkin, myös kahdessa eri vaiheessa, mutta sitä varten täytyy olla jonkinlainen kokonaisvisio siitä, miten rakennusoikeus kullakin osarakennuspaikalla käytetään; mihin sijoitetaan yksikerroksista rakentamista, mihin tulee kaksi-kerroksisia taloja, missä sijaitsevat autopaikat, kulkutiet ja kaikki muut asumisolosuhteisiin oleellisesti vaikuttavat seikat.

Mikäli tonttijako tehdään kaavassa esitetystä poiketen, tonttien yhteinen käyttösuunnitelma on molempien maanomistajaosapuolien ja tulevien asukkaiden oikeusturvan kannalta aivan oleellinen. Käyttösuunnitelmassahan esitetään kaikki ne tontin käyttöä koskevat seikat, jotka usein aiheuttavat kiistaa naapurien kesken. Mikäli kaavan mukainen iso AP -rakennuspaikka toteutetaan kahdessa eri vaiheessa ja eri toimijoiden toimesta ilman yhteistä käyttösuunnitelmaa, käy helposti niin, että ensimmäisenä rakennushankkeeseen ryhtyvä toimija saa suuremman edun toimintojen ja rakennusten sijoitteluun. Kaavassa ja rakennustapaohjeessahan ei ole tarkoituksella haluttu määrätä rakennusten sijoitusta varsinaisen tontin sisällä, vaan harkinta on jätetty rakennusten suunnittelijalle. Kaavan mukaisen rakennuspaikan toteutus kahdessa vaiheessa tuo lisähaasteita suunnitteluun mm. palo- ja määräyksistä johtuvien etäisyysvaatimusten osalta: Jos ensimmäisen rakennusvaiheen suunnittelija rakentaa talot miltei kiinni 2. vaiheen tontin rajaan, on 2. vaiheen tontilla huolehdittava riittävästä pöytä- ja etäisyyksistä, mikä osaltaan pienentää varsinaiseen rakentamiseen käytettävää tontinalaa tällä myöhemmin toteutettavalla tontilla. Samoin ensimmäisen vaiheen suunnittelija päättää omalla puolellaan rakennusten suuntaukset ja kerroskorkeudet mikä myös vaikuttaa oleellisesti 2. vaiheen rakennusten sijoitteluun ja piha-alueiden aurinkoisuuteen /varjoisuuteen. Jäteastioiden tai leikki- ja oleskelualueiden sijoitus lähelle eri rakennusvaiheiden rajaa voi aiheuttaa sen, että 2. vaiheen asunot on vietävä melu- ja hajuhaittojen vuoksi kauemmas taloyhtiöiden rajasta. Myös ensimmäisen rakennusvaiheen asukkaiden olisi hyvä tietää jo asuntoa ostaessaan, kuinka lähelle 2. vaiheen rakennukset kulkuteineen tulevat, ja mitkä ovat asunnosta avautuvat näköalat koko kaavan mukaisen tontin toteuduttua.

2. vaiheen rakentajan voi siis olla paljon vaikeampi toteuttaa sallittu kerrosalamäärä tontillaan järkevästi ja kustannustehokkaasti, ellei asiaa ole tutkittu alustavasti molempia tontteja koskevassa käyttösuunnitelmassa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä.

Käyttösuunnitelma on siis eräänlainen keskustelun väline; ilman sitä ei useinkaan huomata ensimmäisen rakennusvaiheen vaikutuksia toisen vaiheen toteutukseen ja kokonaisuuteen. Ei tule myöskään unohtaa sitä, että vaikka eri rakennusvaiheet muodostaisivat kaksi eri taloyhtiötä, niin siltikin yhteisellä käyttösuunnitelmalla voitaisiin sopia joidenkin toimintojen järjestämisestä yhteisesti; esimerkiksi oleskelu- ja leikkipaikkojen tai jätekeräysastioiden hankkimisesta ja keskittämisestä.

Pelkkä kuuleminen eli ensimmäisen rakennusvaiheen suunnitelmien näyttö 2. vaiheen maanomistajalle ei siis riitä. Myöhemmin rakennushankkeeseen ryhtyvän osapuolen edunvalvonnan kannalta on ensiarvoisen tärkeää, että kaavan mukaisen tontin kaikki omistajat osallistuvat käyttösuunnitelman laadintaan jo ensimmäisen rakennusvaiheen alussa. Tässä vaiheessa tehty suhteellisen pieni investointi voi säästää oleellisesti toteutuskustannuksia 2. vaiheen tontin omistajalta.

Oulun kaupungin käytäntö käyttösuunnitelmien suhteen:

Käyttösuunnitelman vaatiminen yhtiömuotoisilta rakennuspaikoilta on ollut jo vuosikymmeniä Oulun kaupungin käytäntönä ja siitä mainitaan myös Oulun kaupungin uudisalueita koskevissa rakennustapaohjeissa. Oulun rakennusvalvonnan mukaan käyttösuunnitelma toimii todella hyvin rakentamisen ohjaamisessa ja on vankka peruskivi hyvän asuinympäristön syntymiselle. Yhteisen käyttösuunnitelman tarve on todettu tärkeäksi aina, kun rakentaminen jakaantuu eri vaiheisiin. Joissain tapauksissa Oulun kaupunki edellyttää ensimmäisenä rakennushankkeeseen ryhtyvän laativan alustavan käyttösuunnitelman jopa koko korttelista.

Sama käytäntö käyttösuunnitelman suhteen on siis syytä edellyttää kuntaliitoksen vuoksi myös Kirkkosalmien alueella, jonka toteutus jäänee pitkälti Uuden Oulun aikaan.

Katuliittymistä ja kulkuteistä:

Rakennustapaohjeen sanamuoto "kullekin tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän" ei ole ristiriidassa maankäyttösopimusten kanssa: Mikäli tonttijako tehdään kaavasta poiketen, kullekin tontille saa siis tehdä yhden ajoneuvoliittymän. Sanamuotoa "Liittymien likimääräinen sijainti määräytyy kaavassa olevien ohjeellisten merkintöjen mukaan" voidaan tulkita niin, että liittymän "likimääräistä" paikkaa voi olla tarpeen muuttaa, mikäli tonttijako ei noudata kaavan ohjeellista tonttijakoa.

Tontin käyttöä, liittymien määrää ja tonttijakoa pohdittaessa tulisi kuitenkin pitää mielessä, että useimmat liittymät ja useat ajoyhteydet vievät aina kallisarvoista rakennusalueita, jolloin tontin muu suunnittelu ja rakennusten sijoittelu yleensä vaikeutuu. Kirkkosalmien kaavan tonttitehokkuus on suhteellisen suuri, etenkin jos osa rakennusoikeudesta aiotaan toteuttaa yksikerroksisena. Mitä enemmän tonttialaa käytetään kulkuteihin (useat eri liittymät ja kulkutiet) sitä vaikeampaa on käyttää rakennusoikeus järkevästi eli sijoittaa talot niin, että pihosta ja pihapiireistä tulee viihtyisiä ja niin, että myös yhteisiä oleskelualueita jää.

Rakennustapaohje ei estä tonttiliittymien tekoa maankäyttösopimusten mukaisesti. Olisi kuitenkin hyvä tutkia nimenomaan koko kaavan mukaista rakennuspaikkaa koskevalla käyttösuunnitelmalla, jotta voitaisiin johtavasti maankäyttösopimusten mukaiset liittymä- ja kulkutiejärjestelyt parhaaseen mahdolliseen tai ylipäättänsä järkevään lopputulokseen.

Johtoliittymistä:

Rakennustapaohjeeseen on kirjattu johtoliittymien osalta normaali toteutusikäntö. Mikäli kaavan mukaiset rakennuspaikat toteutetaan osissa toimitaan johtoliittymien osalta tietysti kulloisenkin tilanteen mukaan.

Yhteenveto:

Rakennustapaohjeissa oleva vaatimus käyttösuunnitelmasta johtuu sekä kaupunkikuuvallisten seikkojen yhteensovittamisesta mutta ennen kaikkea eri toteutusvaiheen toimijoiden ja asukkaiden oikeusturvan takaamisesta. Yhteisen käyttösuunnitelman tarve eri rakennusvaiheisiin mahdollisesti jaettavilla AP -tonteilla on aivan oleellinen, eikä sen vaatimista tule poistaa rakennustapaohjeista.

Rakennustapaohje ei estä tonttiliittymien tekoa maankäyttösopimusten mukaisesti, mutta maanomistajien on syytä harkita, onko usean liittymän ja tontin sisäisten ajoteiden teko järkevää.