

**KIIMINKI**

## **Jäälin asemakaava**

**Kortteleiden 200, 201, 204 ja 217 asemakaavan muutos**

## **RAKENTAMISOHJEET**



KIIMINGIN KUNTA  
OULUN DIAKONISSALAITOS  
ARKKITEHTUURITOIMISTO YLIPAHKALA OY  
2004

Nämä rakentamishjeet sisältävät Kiimingin Jäälän kortteleita 198-200, 204 sekä osaa korttelista 217 koskevan asemakaava-alueen suunnittelua ja 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.

Nämä rakennusohjeet liitetään sitovina tontin luovutusasiakirjoihin.

Kiimingin kunnan yhteystiedot:

Kunnanvirasto  
Lempiniementie 2, 90900 Kiiminki  
puh (08) 819 3111  
fax (08) 819 3222

#### Rakennuslupa-asiat

Rakennustarkastaja Kauko Lassila  
puh (08) 819 3261, gsm 0400 385 694

#### Kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Hilikka Lempiäinen  
puh (08) 819 3254, gsm 040 575 8084

#### Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu ja toteutus

Yhdyskuntateknikko Mikko Ukkola  
puh (08) 819 3921, gsm 040 5570 891

#### Vesihuollon suunnittelu ja toteutus

Kiimingin vesi, vesihuoltoinsinööri Esko Penttinen  
puh (08) 819 3237, gsm 040 5570 896



## SISÄLLYSLUETTELO

1	ALUEEN YLEISKUVAUS.....	4
2	RAKENTAMISOHJEET.....	6
2.1	Rakennusten sijainti ja suuntaus tontilla.....	6
2.2	Pihan muodostaminen.....	6
2.3	Istutukset.....	7
2.4	Aitaaminen.....	8
2.5	Rakennusten ulkomuoto.....	9
2.6	Materiaalit ja väritys.....	10
3	AP- KORTTELEIDEN VAIHTOEHTOISET RATKAISUT.....	12

# 1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaksi erillistä asuinrypystä suunnittelualueen keskellä sijaitsevan harjanteen molemmin puolin sekä yksi pienkerrostalokortteli Havutien kaakkoispuolelle. Omakotitontit sijoittuvat yhtenäiseksi "tukirangaksi" Jäälintielle luoden alueelle ryhdikkyyttä. Tonttien sijoittelussa on pyritty siihen, että ainakin pohjoisen asuinryppään omakotiasunnoista on näkymä Jäälinjärvelle. AP-korttelialueet on sijoitettu omakotitonttien ja Jäälinjärven väliin. Ne ovat toteutettavissa kysynnän mukaan myös omakotitaloina esim. oheisen havainnepiirroksen mukaisesti. Rakentamishojeissa tullaan esittämään tarkoin eri toteuttamisvaihtoehdot yhtenäisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostumiseksi. Jäälinjärven rannan tuntumaan on Neulasenkujan varteen osoitettu kaksi omakotitonttia olevaa rakennetta täydentäen.

Yhtenä peruslähtökohtana on ollut alueella sijaitsevan harjanteen säilyminen virkistysalueena ja jo totuttuna reittinä Jäälinjärven rantaan. Reitti palvelee kaikkia Jäälin alueen asukkaita. Lähivirkistysaluetta on kaavamuutoksessa määrällisesti enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaavamuutosalueelle muodostuvat sujuvat poikittaiset ja pitkittävät jalankulkuyhteydet.

Voimassa olevaan kaavaan verraten Havutien varren pienkerrostaloalueen sekä tehokkuutta että kerroslukua on pienennetty, jotta korttelin rakenne sopeutuu ympäristöönsä. Korttelin ala säilyi ennallaan.

Suunnittelualueesta länteen ja etelään ympäristö on rakentunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Jäälinjärven puolella suunnittelualueen tuntumassa voimassa olevan erillispientalotonteilla on pääasiassa vielä kesämökkejä. Itse suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakentamaton.



Asemakaava 1 : 4000



Suunnittelualue on pääosin kuivahkoa rakentamatonta mäntykangasta, jonka metsiä on hoidettu taa-jamametsinä. Alue rajoittuu koillisessa Jäälinjärveen. Rantatörmä erottaa hoidetun rantametsikön ja hiekkaisen ranta-alueen. Luonnontilaista aluetta on ainoastaan Jäälinjärven rannassa. Maaperä suunnittelualueella on hienoa hietaa ja alueen metsät ovat kulutuskestävyydeltään heikkoja. Suunnittelu-alueen halkaisee itä-länsi –suunnassa ympäristöstään selkeästi kohoava harjanne, jonka päällä kulkee viehättävä polku Jäälinjärven rantaan kohden. Harjanteella puusto on ympäristöään nuorempaa männikköä joukossa muutama haavantaimi.



*Jäälintien varren olevaa rakennuskantaa.*



## 2 RAKENTAMISOHJEET

### 2.1 Rakennusten sijainti ja suuntaus tontilla

Asemakaavaan on merkitty rakennusalan rajat (pistekatkoviiva), joiden sisälle rakennukset tonteilla sijoitetaan. Rakennusaloille on lisäksi osoitettu rakennusten sijainti ohjeellisena (katkoviiva). Ohjeellisten rakennusalojen noudattaminen tontteja rakennettaessa luo alueelle yhtenäisen ilmeen.

Rakennuksen suunnittelussa ja sijoittamisessa tontille tulee ottaa huomioon ilmansuunnat siten, että oleskelupiha sijoittuu tontin aurinkoisimmalle puolelle avautuen etelä-länsi –suuntaan. Jäälintien varteen sijoittuville tonteille on asemakaavan nuolimerkinnällä osoitettu se rakennusalan sivu, johon rakennus tulee rakentaa kiinni. Rakennusten näin sijaitessa ne osin suojaavat piha-alueita Jäälintieltä kantautuvalta melulta ja pölyltä.

Autotalli tai –katos on syytä sijoittaa lähelle katua, jotta tontin halki ajoneuvolla ajolta vältyttäisiin. Tallin tai katoksen sijoittamisessa on otettava huomioon, että auton on pystyttävä kääntymään tontilla, koska kadulle peruuttamalla ajaminen on aina turvatonta.

### 2.2 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 oleskelupihat, etupiha, hyötypiha (kasvimaata, marjapensaat, ym.) ja talouspiha (pyykinkuivaus- 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.

Aikuisten oleskelupihan tulisi sijaita ilta-auringon puolella lähellä sisäänkäyntiä, mieluiten luonnollisena jatkona sisäoleskelutiloille. Ydinalueen riittävä koko on n. 10 m<sup>2</sup>. Oleskelupihan tulee olla suojassa melulta, tuulelta ja pölyltä. Saunan vilvoittelupiha tulee taas sijoittaa niin, että sille voidaan muodostaa näkösuoja. Aikuisten oleskelutilan ympärillä on hyvä olla istutusten lisäksi myös vapaata näkymää esim. lasten oleskelupihalle päin. Lasten oleskelupihalle tulee olla näkymä ainakin keittiön ikkunasta. Lasten pihan koko riippuu perheen koosta ja tarpeista. Talousoleskelupihalle sijoitetaan katseilta suojaan pyykinkuivaus- ja tomutustelineet siten, että tomutus on riittävän etäällä pyykinkuivauksesta. Tomutusteline sijoitetaan lähelle taka-ovea. Hyötypihalle sijoitetaan kasvimaata, marjapensaat ja hedelmäpuut. Hyötypihalle etsitään tontin valoisin kohta. Hyötypihan koossa ei kannata ahnehtia, hoitamattomasta hyötypihasta voi kehkeytyä myöhemmin pihan rumennus.

Etupiha luo imagon koko tontille. Vierailijoiden ja asuntokadulla kulkijoiden silmään se osuu tontilla ensiksi. Kukka- ja pensasistutukset on hyvä keskittää aikuisten oleskelupihan lisäksi etupihalle. Jättesäiliö on sijoitettava usein sujuvan kuljetuksen takia etupihalle, mutta se voidaan sijoittaa piiloon katokseen tai aitauksen taakse.

Kulutusherkässä maastossa kannattaa pihan kulkuväylät suunnitella tarkoin ja säästää olevaa aluskasvillisuutta siellä missä se on mahdollista.

## 2.3 Istutukset

### Piha-alueet

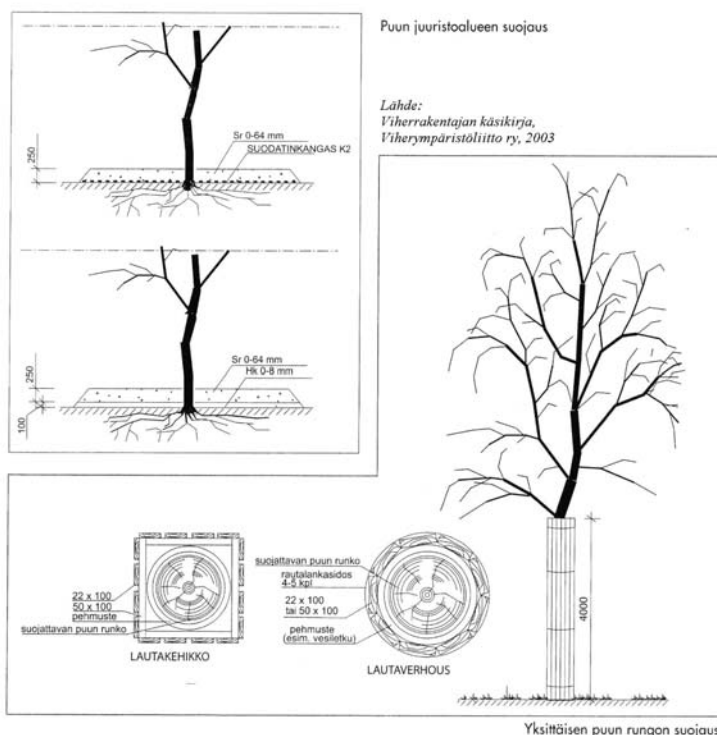
Piha-alueiden pintamateriaalit ovat rakentajien itsensä valittavissa. Periaatteena kuitenkin on, että *luonnontilaista aluetta säilytetään ainakin tonttien reunaosilla mahdollisimman paljon*. Piha-alueita on mahdollista täydennysistuttaa käyttämällä Jäälin alueen luonnonmukaiseen kasvustoon kuuluvia puita ja varpukasveja, esim. mänty, pihlaja ja koivu sekä puolukka ja variksenmarja. Havukasveja ei tule unohtaa, koska puolet vuodesta on leveysasteellamme lehdetöntä aikaa!

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 pihoille myös viihtyisyyttä ja ne tuovat myös näkö-, pöly- ja melusuojaa. Kasvillisuus sitoo myös kasvualustan pintaa juuristollaan ja siten estää pintaeroosiota, mikä on erityisen tärkeää Jäälin kaltaisella hiekkakankaalla. Käytännössä helppohoitoisimpia tilaa rajaavia istutuksia ovat isohkot yhtenäiset pensas- ja perennaryhmät. Kasvillisuusryhmien väliin jätetään selkeitä istuttamattomia alueita, jolloin piha vaikuttaa suuremmalta. Koristeistutuksia ja niiden paikkoja valittaessa tulee ottaa huomioon niiden suhde sisäänkäyntiin, oleskelupihaan, näkymät keittiöön ja olohuoneeseen sekä riittävä auringonvalo. Ryhmiin koottuina istutettavasta kasvillisuudesta muodostuu näytävä kokonaisuus.

### Olevan kasvillisuuden suojaus rakentamisen aikana

Kaikilla tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon olevaa kasvillisuutta. *Asemakaava-alueen maasto on erittäin kulutusherkkää, joten etenkin pintakasvillisuuden säästäminen niillä tontin osaluueilla, joilla ei tulla oleskelemaan tai joille ei tule muodostumaan tontin sisäisiä kulkureittejä on erityisen tärkeää*. 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. kumilettoa) 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.



## 2.4 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. Rakennuslautakunta määrää tarvittaessa aidan korkeuden, ulkoasun ja sijainnin.

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.

Rivitalotonteilla piha-alueiden jakamista osiin aidoilla tulee välttää. Asuntopiha voidaan rajata osittain piharakennuksin ja kasvillisuudella.



... ..

### 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.

... ..

*Ote Kiimingin kunnan rakennusjärjestyksestä.*



## 2.5 Rakennusten ulkomuoto

### Rakennusten mitat

Yhtenäisyyden vuoksi tonteilla tulisi toteuttaa suurin sallittu kerrosluku lu3/4 eli yksikerroksisia rakennuksia ei suositella. *Asemakaavassa määriteltyä peittävyyttä enintään 22% on ehdottomasti noudatettava.*

Rakennusten tulee olla suomalaisen perinteisen pientalon mittasuhteita noudattaen kapearunkoisia ja pohjaratkaisultaan suorakaiteen muotoisia. Rakennuksen päämassa suositeltava runkosyvyys on korkeintaan 9 metriä. Kuisteja, katoksia ja erkereitä voidaan myös rakentaa ja niiden kohdalla voidaan kapeasta runkosyvyydestä poiketa. Rakennusten pääikkunoiden tulee suuntautua piholle. Kun rakennuksen katonharja on kadun suuntaisesti, pihanpuolelle voidaan rakentaa poikittaissiipiä. Rakennusmassa pienipiirteinen polveileminen on sallittua. Rakennuksen ei tarvitse olla asemakaavaan merkityn ohjeellisen rakennusalan kanssa täsmälleen yhtenevä.

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 7 metriä.

### Kattomuoto

Kaikki alueen rakennukset rakennetaan joko harja- tai pulpettikattoisiksi. Kattokaltevuus on välillä 1 : 1, 5 – 1 : 2. Autotalli- ja varastorakennuksissa 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. Pätevän suunnittelijan avulla löytyy kiitettäviä ratkaisuja.

Räystäiden tulee olla avoräystäitä ja visuaalisesti kevyitä.

### Rakennusten ulkoarkkitehtuuri

Alueelle voidaan saada aikaan yhtenäinen ilme, vaikka rakennukset eivät olisikaan samanlaisia. Käytämällä samaa julkisivumateriaalia ja yhtenäistä väritystapaa vierekkäiset rakennukset muodostavat harmonisen kokonaisuuden vaihtelevista julkisivuista huolimatta. Aikaa myöten tonteille istutettu kasvillisuus häivyttää mahdollisia eroja ja pehmentää yleisvaikutelmaa.

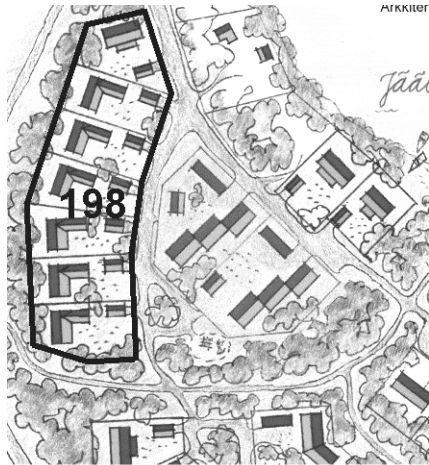
Rivitalokortteleissa rakennusmassojen tulee polveilla, jolloin ne tuovat mielenkiintoista vaihtelevuutta sekä piha-alueelle että laajemmalti ympäristöön. Yhtenäisiä suoria rakennusmassoja tulee ehdottomasti välttää.

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. Ikkunan puitteiden ja vuorilautojen tulee olla väriykseltään vaaleita ja aina vaaleampia kuin julkisivun väritys muutoin.



## 2.6 Materiaalit ja väritys

### Kortteli 198



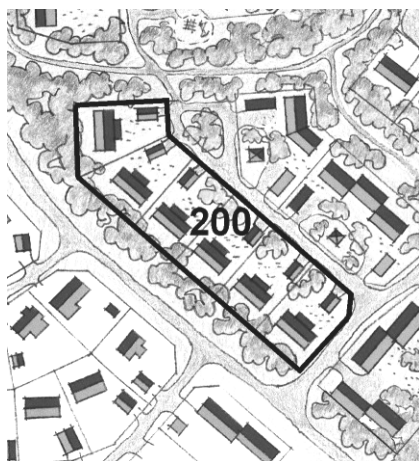
- julkisivumateriaali puu
- julkisivujen väritys vaalean harmaa – jäkälän vihreä
- katteen väri tummanharmaa
- ikkunapuitteet ja vuorilaudat valkoisen taitettu sävy
- sokkeli neutraalin harmaa

### Kortteli 199



- julkisivumateriaali pääasiallisesti puu
- julkisivujen väritys vaalean harmaa – jäkälän vihreä
- julkisivujen toisena värinä voidaan käyttää harmaata tai vihreänharmaata ja tehostevärinä punaruskeaa – oranssinruskeaa
- ikkunapuitteet ja vuorilaudat valkoisen taitettu sävy
- katteen väri tummanharmaa
- sokkeli neutraalin harmaa

### Kortteli 200



- julkisivumateriaali puu
- julkisivujen väritys vaalean harmaa – jäkälän vihreä
- katteen väri tummanharmaa
- ikkunapuitteet ja vuorilaudat valkoisen taitettu sävy
- sokkeli neutraalin harmaa

## Kortteli 201



- julkisivumateriaali pääasiallisesti puu
- julkisivujen väritys vaalean harmaa – jäkälän vihreä
- julkisivujen toisena värinä voidaan käyttää harmaata tai vihreänharmaata ja tehostevärinä punaruskeaa – oranssinruskeaa
- ikkunapuitteet ja vuorilaudat valkoisen taitettu sävy
- katteen väri tummanharmaa
- sokkeli neutraalin harmaa

## Kortteli 204



- julkisivumateriaali pääasiallisesti puu
- julkisivujen väritys vaalean keltainen
- ikkunapuitteet ja vuorilaudat valkoisen taitettu sävy
- katteen väri tummanharmaa
- sokkeli vaalean harmaa

## Kortteli 217



- julkisivumateriaali puu
- julkisivujen väritys pastellisävyt
- julkisivujen toisena värinä voidaan käyttää taitettua valkoista ja tehostevärinä punaruskeaa – oranssinruskeaa
- ikkunapuitteet ja vuorilaudat valkoisen taitettu sävy (kirkkaampi kuin julkisivun valkoinen)
- katteen väri tummanharmaa
- sokkeli neutraalin harmaa

### 3 AP- KORTTELEIDEN VAIHTOEHTOISET RATKAISUT

AP-korttelit 199 ja 201 suositellaan toteutettaviksi kytkettyinä ratkaisuinä (rivitaloinä). Mikäli erillispientalorakentamiseen on enemmän painetta, voidaan korttelit toteuttaa myös omakotitaloinä tai paritaloinä. *Korttelit on kuitenkin toteutettava kokonaisuutena jommallakummalla tavalla, samaan kortteliin ei saa rakentaa sekä rivitaloja että erillispientaloja ja paritaloja.*

Asemakaavassa ja sen mukaisessa havainnepiirroksessa on osoitettu ohjeellisesti tapa, jolla ao. korttelit toteutetaan kytkettyinä ratkaisuinä.

Korttelit voidaan toteuttaa paritaloinä ja erillispientaloinä esim. seuraavasti:



Oulussa 24.8.2004

Kaija Maunula  
kaavoituspäällikkö  
ARKKITEHTUURITOIMISTO YLIPAHKALA OY