

OULUNSALO

NIEMENRANTA IV:N

RAKENNUSTAPOOHJEET

KORTTELIT 527-548

hyväksytty
rakennuslautakunta 29.2.2012 § 25
laadittu 6.2.2012



RAKENNUSTAPOOHJEEN TARKOITUS

Nämä rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata Niemenranta IV 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. Rakennustarkastajan 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.

KÄYTTÖSUUNNITELMA (AP JA AKR -KORTTELIALUEILLA)

Yhtiömuotoisille tonteille on laadittava käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ennen rakennusluvan hakemista. Mikäli rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa, tulee käyttösuunnitelmassa osoittaa, miten koko rakennusoikeuden määrä voidaan ja aiotaan toteuttaa myöhemmin, niin asuin- kuin taloustilojenkin osalta.





MATERIAALIT JA VÄRIT

JULKISIVUT:

-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus. Väri: Tummat värit, joiden tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.
-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus. Väri: Tummat värit, joiden tulee olla valittu tuotevalmistajien ulkomaalivärikartoista.
-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus. Väri: Punainen tai punaruskea. Värisävyjen tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuväreistä.
-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus. Väri: Vapaasti valittavissa tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.
-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus. Väri: Vaaleahkot värisävyt (ei valkoinen). Sävyjen tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista.
-  Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus. Väri: Vaalea (miltei valkoinen).

KATTO:

-  Materiaali: Vapaasti valittavissa. Väri: Punainen tai ruskea. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.
-  Materiaali: Vapaasti valittavissa. Väri: Tumman harmaa. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.
-  Materiaali: Vapaasti valittavissa. Väri: Vihreä. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.
-  Materiaali ja väri on vapaasti valittavissa. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.

RAKENNUKSEN SIOITUS TONTILLE

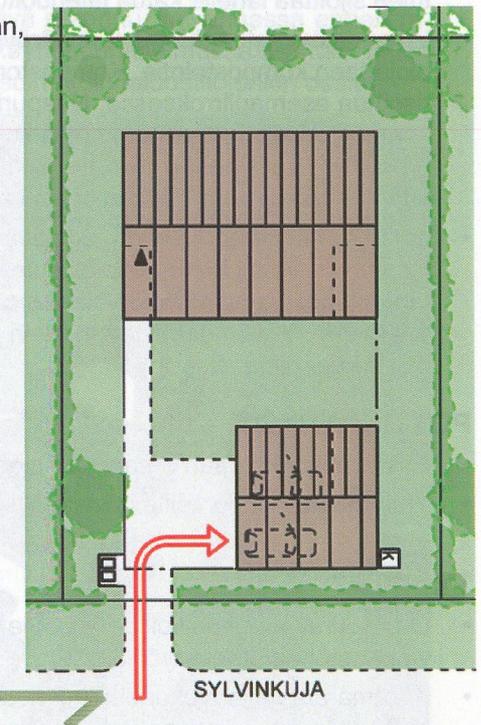
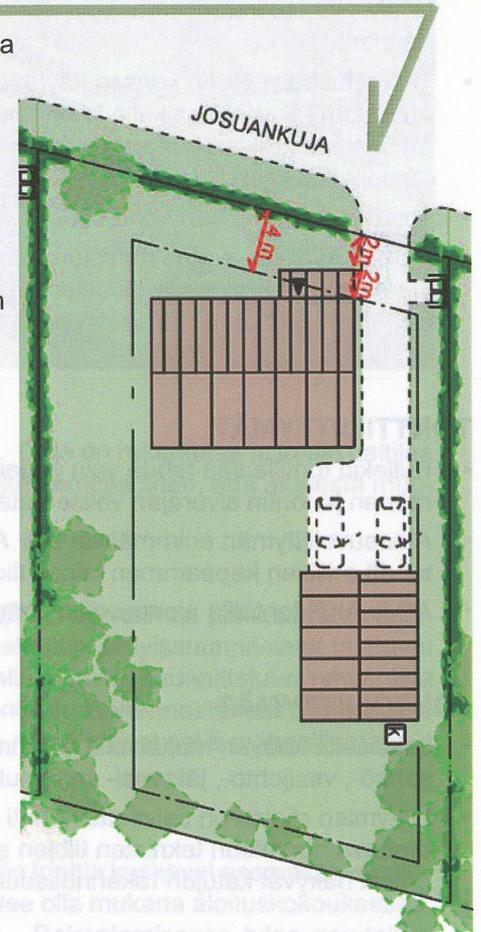
- Erillispientalojen alueella rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle asemakaavassa esitetyllä tavalla. AP- ja AKR -kortteileissa voi rakennusten ohjeellisen sijoittelun rakennuspaikalla toteuttaa käyttösuunnitelmassa hyväksytyin mukaisesti.
- Päärakennukseen liittyviä vähäisiä (koko < 7 m²) kuisteja, erkkereitä ja katoksia saa rakentaa kadun puolella rakennusalan ulkopuolelle. Ulkonema saa ulottua kadulle päin enintään 2 metriä rakennusalueen rajasta. Ulkoneman ja katualueen rajan väliin on myös jätävä vähintään 2 metrin etäisyys.

JULKISIVUT JA RAKENNUKSEN MUOTO

- Rakennusten yleismuodon tulee olla selkeä; yksinkertainen on kaunista. Rakennuksen ja rakennusosien harmoniset mittasuhteet ovat kauniin talon esteettinen perusta.
- Rakennuksissa tulee olla joko harja- tai pulpettikatto. Harjakattoisen päärakennuksen kattokaltevuuden tulee olla täysin kaksikerroksisissa rakennuksissa 1:3 tai loivempi, puolitoistakerroksisissa ja yksikerroksisissa 1:1,5 tai loivempi. Pulpettikaton kaltevuus tulee valita tapauskohtaisesti suhteessa rakennuksen runkosyvyyteen.
- 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.

TALOUSRAKENNUKSET JA AUTOSUOJAT

- Erilliset talousrakennukset (varastot, autotallit) ja autokatokset eivät saa nousta katukuvassa asuinrakennusta merkittävämpään asemaan. Talousrakennusten alisteisen aseman aikaansaamiseksi on suositeltavaa tehdä niiden katto päärakennusta loivemmaksi.
- Erillisten talousrakennusten korkeusasema tulee sovittaa olevan pintamaan, mahdollisesti läheisten naapuritonttien tai katupinnan korkeuksiin.
- Useimmiten talousrakennusten oikea lattiakorkeus on päärakennuksen lattiaa selvästi alempana. Etenkin jos autotalli sijaitsee lähellä katua, tulee autotallin lattiatasoa madaltaa asuinrakennuksen lattiaan nähden. Hyvä ajoliittymän kaltevuus on 3-5%.
- Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä talousrakennuksessa. Yhtiömuotoisilla tonteilla tulee kutakin asuntoa kohden rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila joko asunnon yhteyteen tai erilliseen rakennukseen. Yhtiömuotoisilla tonteilla on myös polkupyörien säilytykseen varattava riittävästi lukittavaa katos- tai muuta säilytystilaa.
- Erillispientalojen alueella (AO ja AP) talousrakennusten väritystä koskevat samat ohjeet kuin asuinrakennustakin.
- Mikäli asumisen yhteyteen rakennetaan tulisijoja, tulee rakennussuunnitelmassa osoittaa polttopuille varastointitila.
- Niillä tonteilla, joilla talousrakennus on määrätty sijoitettavaksi alle neljän metrin etäisyydelle katualueen reunasta, autosuojaan ajetaan tontilta.



TONTTIEN KORKEUSASEMAT JA PINTAVESIEN POISJOHTAMINEN

- Rakennuspaikkojen luontevaan pihamaan korkojen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pihamaat tulee suunnitella mahdollisimman vähin täytöin olevaan maanpintaan nähden.
- Asuinrakennusten minimilattiatason tulee olla vähintään noin +3,0 metrissä, jolloin pihojen korkeustasojen sokkelien vierellä tulee olla noin +2,60...+2,70 metrissä.
- Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa (korttelikokous) annetaan rakennuspaikalle kadun puoleisten tontin nurkkapisteiden sekä usein myös takanurkkien korkeusasemat; korkeusasemat käyvät ilmi alueen katupiirustuksista.
- Tonttien välisen rajan korkeusasemat on sovittava naapureiden kesken.
- Piha-alueiden kuivatus onnistuu joillakin tonteilla luontaisesti pintavaluntana viereiselle viheralueelle tai takarajojen painanteisiin. Rakennuspaikkojen kadun puolelle tulee myös hulevesiviemäri liittymä.

TONTTILIITYMÄT

- Kullekin tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän. Liittymän ulomman reunan ja tontin sivurajan välisen etäisyyden tulee olla vähintään 1,5 metriä.
- Ajoneuvoliittymän enimmäisleveys AO -tonteilla on 4 metriä, jonka lisäksi voi tehdä erillisen kapeamman jalankulkuyhteyden kadulle.
- AP ja AKR tonteilla ajoneuvoliittymän enimmäisleveys on 5 metriä.

JOHTOLIITYMÄT

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

JÄTEHUOLTO

- Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen.
- Ympäristöviraston jätehuoltomääräyksissä omakotitaloille suositellaan biojätteen kompostointia. Kompostorin sijoitus kannattaa suunnitella ja osoittaa asemapiirroksessa. Naapurin suostumus tarvitaan, mikäli kompostori sijoitetaan lähemmäs kuin 5 metrin päähän naapurin rajasta. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria. Puutarhajätteellekin vaaditaan vähintään kehikko.
- Jäteastiat ja kompostori on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin. Mikäli kadun puolella olevalle omakotitalon jättesäiliölle halutaan tehdä katos, sen ylin korkeusasema (harjan korkeus) saa olla enintään 1,9 metriä. Yhtiömuotoisten tonttien jätekatokset ja -keräyspisteet voivat olla korkeampia.

POSTILAATIKOT

- Postilaatikot kootaan omakotitonttien osalta kadun varteen sopivan kokosiin ryhmiin.
- Yhtiömuotoisilla tonteilla postilaatikot voivat olla rakennuspaikkakohtaisesti tontin puolella.

TYÖTILAT

- Omakotirakennuspaikoilla (AO-6) ja asuinpientalojen korttelialueella (AP-1) saa 10-15 % kerrosalasta olla ympäristöhäiriötöntä työtilaa.
- Kuorma-autoja ja työkoneita tai muuta niihin verrattavaa ei saa säilyttää tonteilla eikä tonteilla sallita varastointia. Myöskään auto- ja konekorjaamoja ei sallita.

