

NIEMENRANTA III / RAKENNUSTAPA-OHJEET
KORTTELIT 513-526

Oulunsalon kunnan kaavoittaja hyväksynyt 9.9.2009 § 1



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 Oulunsalon kunnan tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata Niemenrannan alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen ja viihtyisä asuinalue.

Alueella saisi olla "metsälähiön" henki. Tämä tarkoittaa rakennuksissa reiluja materiaaleja, ehkä maanläheisiä, tummiakin värisävyjä. Istutuksissa tulee vastaavasti suosia kotoisia puulajeja, mäntyä, koivua, kuusta, tuomea, pihlajaa, yms.

Koko aluetta koskevat ohjeet:

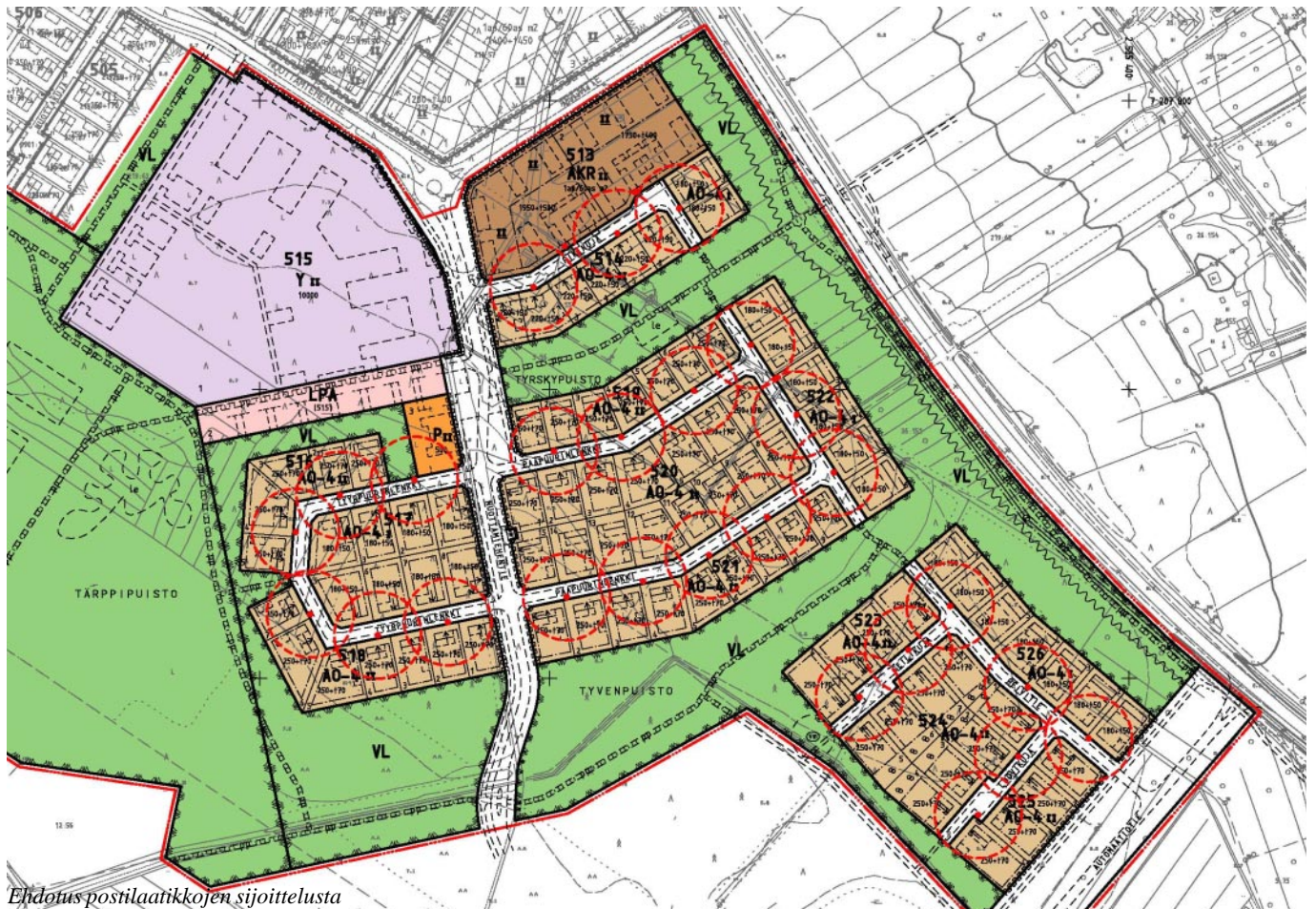
- Aitaaminen: Kadun puolella tontit on rajattava pensasaidalla.
- Sivurakennukset: Autotallien ja -katosten sekä talusrakennusten tulisi olla mitoiltaan mahdollisimman pieniä ja kevytrakenteisia, jolloin ne eivät hallitse liikaa tonttia suhteessa päärakennukseen.
- Jäteastiat: Katukuvaan näkyvät jäteastiat suojataan siistillä aitauksella ja/tai istutuksin.
- Postilaatikot: Alueelle pyritään hankkimaan samaa tyyppiä olevat postilaatikot, jotka kootaan sopivan kokoihin ryhmiin vakiomallisiin telineisiin.

AO-4-rakennuspaikkoja koskevat ohjeet:

- Katto: Materiaali vapaa. Harjakatto, kaltevuus asuinrakennuksessa:
- | | |
|--|---------------|
| I - korttelialueet | 1:2 - 1:3 |
| II - korttelialueet (I1/2-II -kerroksiset rakennukset) | 1:1,5 - 1:2,5 |
- Sivurakennuksissa katto voi olla loivempikin.
- Katon väri: Tiilenpunainen. Värisävyt tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä.
- Julkisivut: Puhtaaksimuurattu tiili, rappaus tai peittomaalattu puu.
- II-korttelialueilla kadunpuoleisen julkisivun korkeuden tulee olla vähintään 4m.
- Julkisivujen väri: Julkisivujen väri on vapaasti valittavissa kun käytetään maalivalmistajien ulkoseinänsävyiksi tarkoitettavia värisävyjä. Värisävyt tulee hyväksyttää rakennusluvan yhteydessä.
- Viereisten asuinrakennusten värityksi saisi mielellään poiketa toisistaan, jotta katunäkymiin saataisiin tarpeellista vaihtelevuutta.
- Tiilijulkisivuissa muurausnaama on laastinharmaa tai julkisivutiilen värinen.
- Sivurakennusten värityksi voi poiketa päärakennusten värityksestä.

AKR-rakennuspaikkoja koskevat ohjeet:

- Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää alan asiantuntijan laatima pihasuunnitelma istutuksineen.
- Julkisivut: Punatiili



Ehdotus postilaatikkojen sijoittelusta



Havainnekuva asuntokadusta

Rakennusten sijoittelu

Asemakaavassa ohjeellisesti esitettyjä rakennusten sijoitteluperiaatteita tulee noudattaa.

Kuisteja ja erkkereitä saa rakentaa kadun puolella rakennusalan ulkopuolelle.

Tonttiliittymät

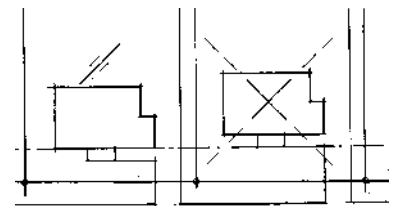
Kullekin tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän, jonka likimääräinen sijainti määräytyy kaavassa olevien ohjeellisten merkintöjen mukaan. Liittymän reunan tulee olla aina kuitenkin vähintään 1 metrin etäisyydellä naapuritontin rajan linjasta. Liittymän enimmäisleveys on 6 metriä.

Kasvillisuus tonteilla

Olemassa olevaa kasvillisuutta pitäisi hyödyntää tontin suunnittelussa.

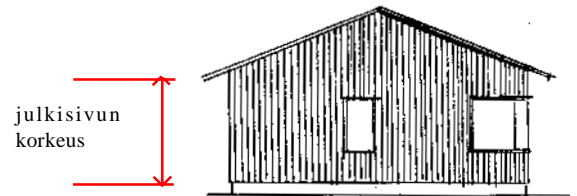
Puustosta voidaan valita säilytettäväksi sekä koivuja että mäntyjä. Koko tonttia ei pidä nurmettaa, vaan suojattavilla tontin osilla kannattaa yleensä säilyttää puiden ja taimiston lisäksi myös metsän pohjakasvillisuus. Tällä tavoin nurmipinnat pysyvät kohtuullisen kokoisena ja nurmet jaksetaan leikata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

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



Julkisivujen käsittely

Julkisivumateriaalin tulee olla sama sokkelin yläreunasta räystään 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.



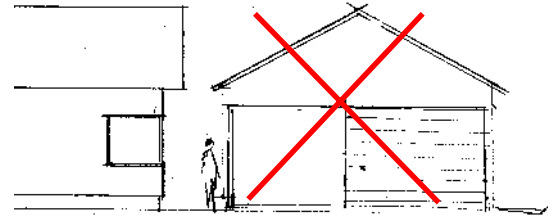
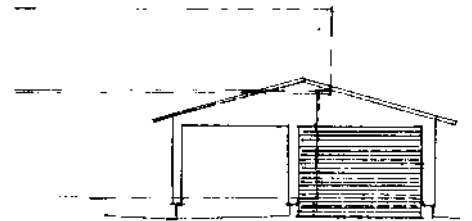
Talouksrakennukset ja autotallit

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 talouksrakennuksen rakentaminen onkin monessa suhteessa suositeltavaa. Jos talouksrakennusta ei heti rakenneta, tulee tontin suunnittelussa varautua sen myöhempään tekemiseen.

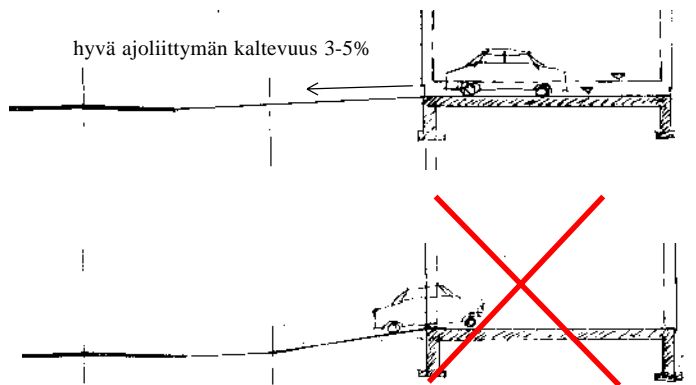
Talouksrakennusten tulee olla selvästi asuinrakennusta pienempiä ja matalampia. Kattomuotoja ja -kaltevuuksia koskevat ohjeet eivät koske talouksrakennuksia. Talouksrakennusten katto on usein suositeltavaakin tehdä loivemmaksi kuin päärakennusten kato, jotta niistä ei tule liian hallitsevia.

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



Autosuojan 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.



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 ja unkarinsyreeni.

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.

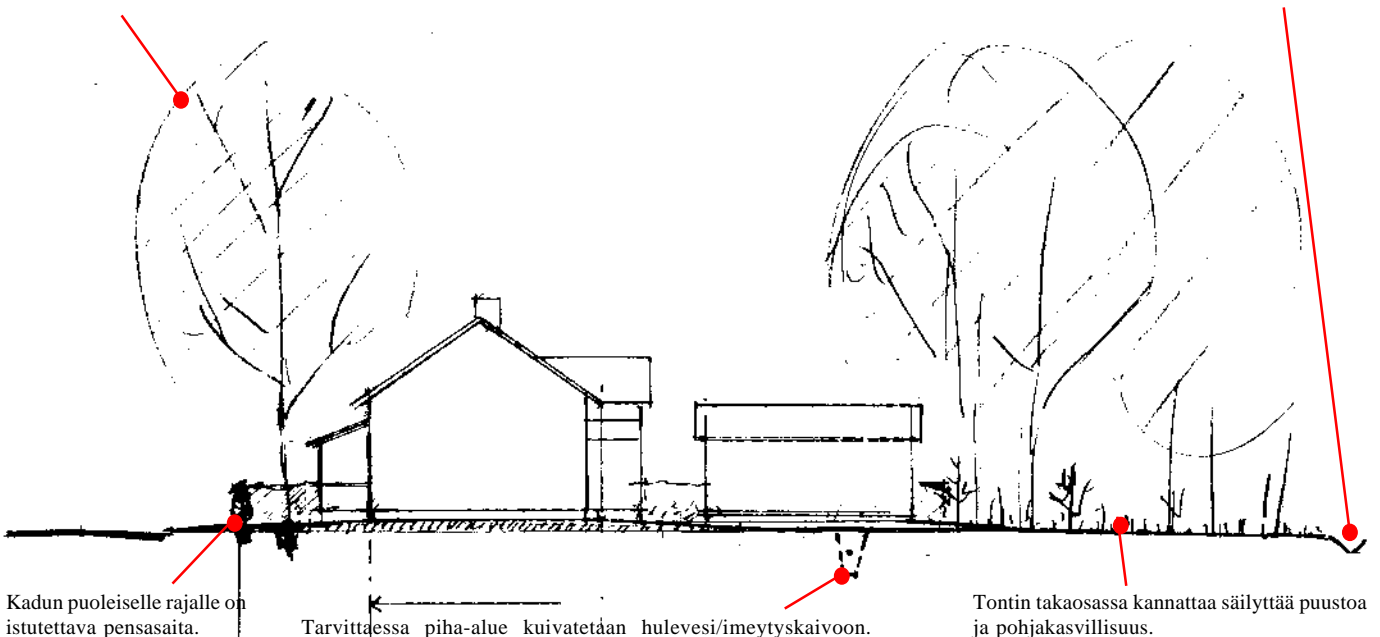
Jäteastioiden sijoitus

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.

Talousjätteenkin kompostointi tontilla on suositeltavaa. Tällöin tulee olla tähän tarkoitukseen tehty lämpöeristetty kompostori. Hyvin hoidettu kompostori on helpompi pitää hajuttomana kuin biojätteen keräysastia. Kompostorien sijoittamisesta on neuvoteltava lähimpien naapurien kanssa.

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



Ylijäämämaiden käsittely

Niemenrannan alueelle tullaan osoittamaan alue, johon rakentajat voivat toimittaa tonteilta tulevia ylijäämämaita.

Maa-aineksen tulee olla vähintään kolmeen kertaan turvejyrsimellä jyrsitty, jotta se voidaan sijoittaa kunnan osoittamiin paikkoihin täytemaaksi, esimerkiksi meluvalleihin.

Johtoliittymät

Jokaiselle tontille on rakennettu valmiiksi vesijohto- ja jätevesiliittymät sekä hulevesiviemäriliittymä. Liittymien sijainti kannattaa selvittää heti suunnitteluun ryhdyttyä ja ottaa huomioon teknisten tilojen sijoittelussa. Tiedot saa Oulunsalon vesihuollon toimistosta.

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 naapurien 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 hankaluuksia.

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.



Näkymä koillisesta



Näkymä kaakosta



Näkymä asuntokadulta