

Rakennustapaohje
Asian tunnus 224Dno-2021-1
kvalt xx.xx.xxx §xx
vaihepvm 16.2.2021



METSÄRINNE

Karhunlenkin alueen rakennustapaohje

YLIKYLÄ / Haapamaa (105/017)

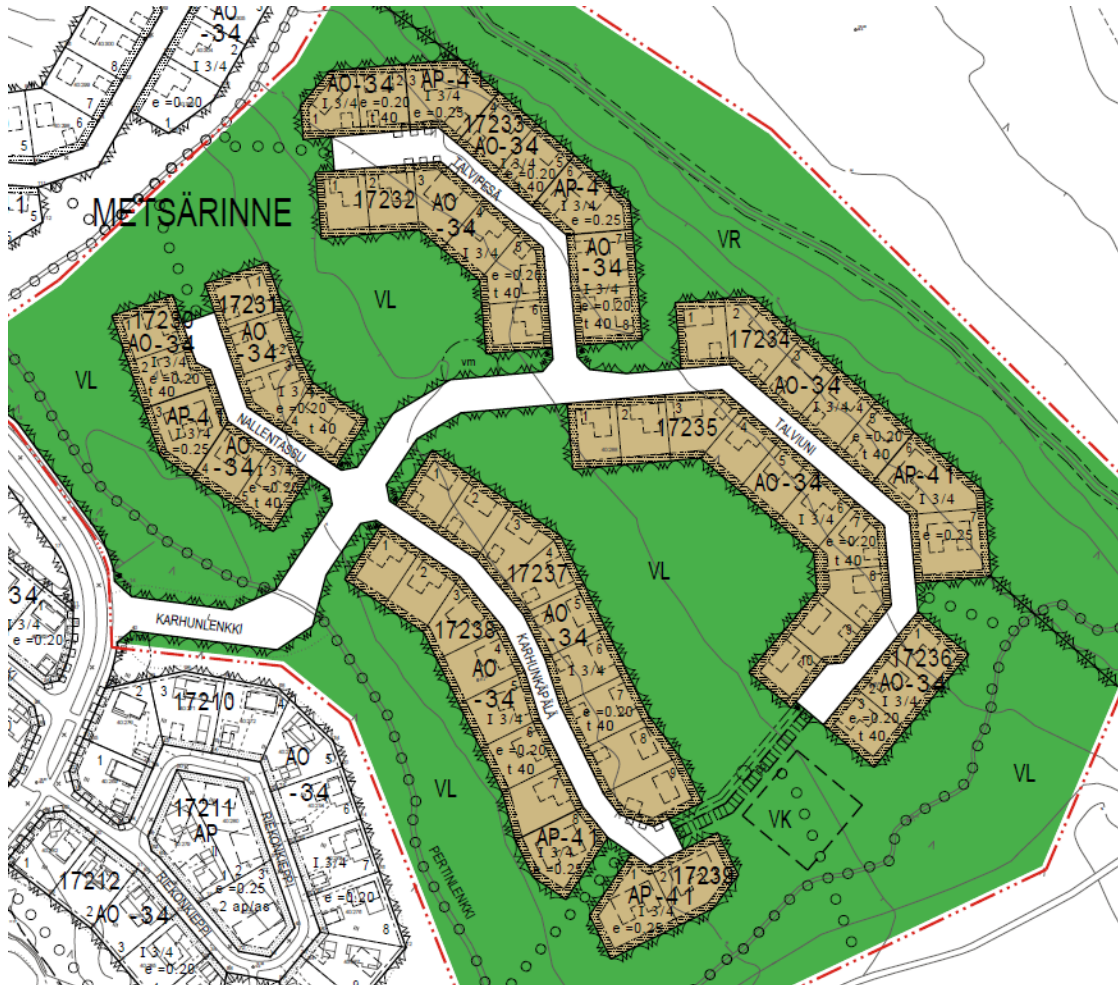
Nämä rakennustapaohjeet täydentävät Karhunlenkin asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä.
Tontin varaajan/haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle.

Sisällys

1. Rakennustapaohjeen tarkoitus.....	3
2. Alueen kuvaus	3
3. Suunnittelun vaatimukset	4
Suunnittelun ja rakentamisen ohjaus.....	4
Tontin käytön suunnittelu	4
4. Rakennusten sijoitus ja massoittelu	5
5. Rakennusten julkisivut ja katto	5
6. Tontin rakentaminen	5
Korkeusasemat, hulevedet ja lumenläjitys.....	5
Istutukset.....	6
Tonttiliittymät ja paikoitus	7
Pihan muut rakennelmat	7
Työmaa-aikana huomioitavaa	8
7. Lisätietoja	8

1. Rakennustapaohjeen tarkoitus

Haapamaan asemakaavalla ja velvoittavilla rakennustapaohjeilla tavoitellaan omaleimaista, yhtenäistä ja viihtyisää aluekokonaisuutta siten, että herkkä metsäluonto säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on helpottaa sekä yksittäisen tontin että kokonaisuuden kannalta hyvän asuinalueen rakentamista. Rakennushankkeeseen ryhtyvien ja pääsuunnittelijoiden on perehdyttävä huolella näihin ohjeisiin ennen suunnittelutyön aloittamista. Talomallia valittaessa on syytä varmistaa ennakkoon sen soveltuvuus tontille.



Asemakaavaote alueesta, jota tämä ohje koskee.

2. Alueen kuvaus

Karhunlenkin asuinalue sijaitsee Metsärinteellä Hovinmetsäntien koillispuolella. Alue on rakentumatonta metsämaastoa, mutta sen ympäristössä on valmiiksi rakentunutta pientalovoittoista asuinalueita. Alueella risteilee säilyviä polkuja ja metsäteitä. Alue liittyy laajoihin ulkoilureitistöihin. Alueen pohjoispuolella sijaitsee lähes luonnontilaan palautunutta monimuotoista korpimetsää. Rauhallisen ja väljän asuinalueen kaikki tontit rajautuvat viheralueeseen.



Metsän mahdollisuudet aukeavat takapihalta. (Hanna Jokelan diplomityö)

3. Suunnittelun vaatimukset

Suunnittelun ja rakentamisen ohjaus

Alueella ovat voimassa asemakaavamääräykset sekä kaavan yhteydessä hyväksytty sitova rakennustapaohje (tämä asiakirja). Kunnan rakennusjärjestyksessä on määrätty rakentamisesta siltä osin, kuin ei toisin määrätä.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ensisijainen rakentamisen valvoja. Rakennuslupa-asiat sekä neuvontapyyntöjä rakennusvalvonnalle toimitetaan sähköisesti Lupapiste.fi-palvelun kautta.

Rakentajaa velvoittavat Suomen rakentamismääräyskokoelma sekä maankäyttö- ja rakennuslaki. Metsärinteen alueella tulee ottaa huomioon pohjavesien suojeluun liittyvät säädökset. Lisäksi edellytetään, että suunnitelmat ovat Rakennusten yleisten laatuvaatimusten (RYL) sekä Rakennustietokortiston (RT) esittämän hyvän rakennustavan mukaisia.

Kunnan nettisivuilla on yleiset ohjeet mm. tonttiliittymän rakentamiseen, pihan viherrakentamiseen sekä kunnan hulevesiohje.

Tontin käytön suunnittelu

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää tontinkäyttösuunnitelma joko erillisenä asiakirjana tai asemapiirustuksen yhteydessä. Suunnitelmasta ilmenee:

- Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät sekä pysäköinti
- Rakennusten sijoittelu sekä käyttötarkoitus
- Hulevesien käsittely ja lumen läjitys tontilla
- Piharakenteet, kuten istutusalueet, aidat ja pintamateriaalit
- Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto

Kaikkien rakennusten, rakenteiden, istutusten ja toimintojen tulee sopia tontin rajojen sisäpuolelle.

4. Rakennusten sijoitus ja massoittelu

Kaavan ohjeelliset rakennusalat osoittavat päärakennuksen tai talousrakennuksen rajaamaan katutilaa. Päärakennuksen tulee olla piharakennusta suurempi ja piharakennuksen selkeästi alisteinen päärakennukseen nähden. Autosuoja voidaan rakentaa myös samaan rakennusmassaan päärakennuksen kanssa. Myös tässä tapauksessa massoittelun tulee noudattaa mainittua hierarkiaa. Rakennusten ympärille tulevien rakenteiden tulee sopia oman tontin puolelle.

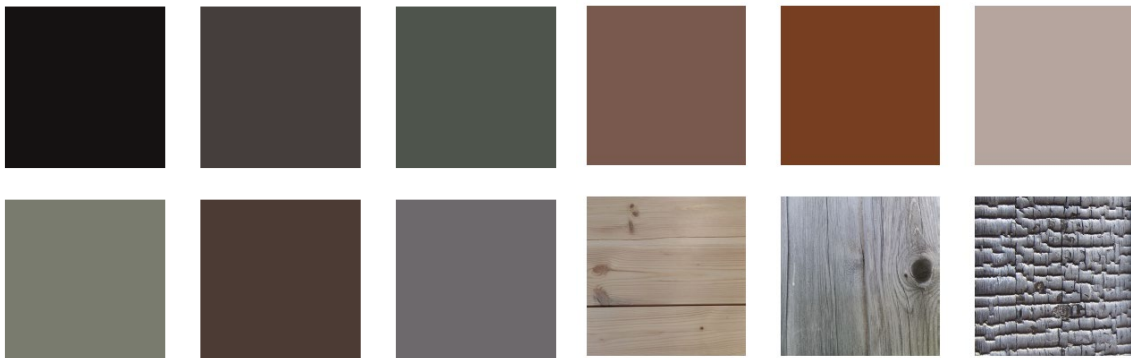
Alueen yhtenäisen ilmeen sekä pihojen viihtyisyyden saavuttamiseksi kaavassa esitettyä ohjeellista rakennusten sijoittelua tulee noudattaa, ellei esimerkiksi paikallinen maastonmuoto tai maaperän laatu edellytä tästä poikkeamista.

Mikäli rakennukseen suunnitellaan tulisija tai sellaisen varaus, tulee polttopuiden asianmukaiseen säilyttämiseen osoittaa riittävästi varastointitilaa erilleen asuintiloista.

5. Rakennusten julkisivut ja katto

Julkisivuväritys tulee valita ympäröivään metsäluontoon sointuvaksi. Väri ja materiaali on esiteltävä suunnitelmien luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

Rakennukseen valitun julkisivumateriaalin ja värin tulee hahmottua selvästi päämateriaaliksi ja pääväriksi. Lisäksi voidaan käyttää korostusväriä. Piharakennuksen julkisivun tulee olla asuinrakennuksen kanssa yhtenevä.



Esimerkkejä alueelle sopivista väreistä.

Katemateriaali on vapaa, eikä katon kaltevuutta tai kattomuotoa ole määrätty. Asuinrakennuksen päämassan katonharjan tai pulpettikaton lappeen tulee kuitenkin olla pidemmän seinälinjan suuntainen. Talousrakennuksen katemateriaali tulee olla sama kuin päärakennuksessa pl. viherkatot, joita saa rakentaa talousrakennuksiin. Katon räystäiden tulee olla vähintään 40cm leveät joka puolella rakennusta. Katon väri ei saa olla räikeä tai epätavallinen ja se tulee niin ikään esittää luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

Katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleita. Aurinkopaneeleita harkitessa tulee kuitenkin ottaa huomioon puuston varjostava vaikutus metsäisellä asuinalueella VL- ja VR-alueiden säilyessä metsinä.

6. Tontin rakentaminen

Korkeusasemat, hulevedet ja lumenläjitys

Tontti on rakennettava katusuunnitelmassa annettujen nurkkapistekorkojen mukaisesti ja kaikki luiskaukset tulee tehdä tontilla. Katusuunnitelma tulee nähtäväksi kunnan verkkosivuille.

Viheralueen vastaisen rajan voi jättää useimmilla tonteilla luonnontilaiseksi ja metsänpohjaa sekä puustoa suositellaan jätettäväksi myös tontille. Metsämaastossa on paljon paikallista vaihtelua, mikä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Rakennusten ja pihan suunnitellut korkeusasemat tulee esittää pääpiirustuksissa. Tontin korot tulee esittää asemapiirustuksessa.

Suunnittelijan on perehdyttävä maaston muotoon sekä annettuihin tavoitekorkoihin huolellisesti ennen tontin käytön suunnittelua. Mikäli tontin sisällä on huomattavia korkeuseroja, suositellaan toteutettavaksi pengerryksiä siististi tukimuurein. Näin saavutetaan käyttökelpoista piha-aluetta sekä mielenkiintoista ja viihtyisää ympäristöä. Pengerryksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että tonttien välisen rajan korot määräytyvät katusuunnitelmassa annettujen nurkkapisteiden perusteella ja rajan tuntumassa on siis oltava oman tontin puolella luiskaukset määrättyyn korkoon.

Hulevesien käsittely ja lumenlajitys tulee tapahtua tontilla, eikä niistä saa aiheutua haittaa naapureille. Tontin pinta-alasta vähintään 50% tulee olla vettä läpäisevää pintaa, jolta sadevesi pääsee imeytymään maaperään.

Hulevesien käsittelyn osalta suunnittelijan tulee perehtyä kunnan hulevesioppaaseen ja noudattaa sen suosituksia. Vesien käsittely sekä lumenlajityspaikat tulee esittää asemapiirustuksessa. Kaikilla tonteilla vesiä ensisijaisesti imeytetään ja toissijaisesti viivytetään. Viivytyrakenteet tulee toteuttaa siten, että ylivuoto ohjautuu kunnan hulevesiverkkoon.

Istutukset

Tonteille on osoitettu yleisiä alueita vasten istutettava alueenosa, jonka leveys on 4 m. Istutettava alue voi olla puutarhamainen pihan osa tai sitä voidaan käyttää leikkeihin tai muihin pihatoimintoihin. Istutusalueelle ei saa sijoittaa muita rakennuksia kuin jätekatoksen tai leikkimökin.

Kasvillisuuden suunnittelun lähtökohtana on pihan tavoiteltu luonne ja olemassa oleva kasvillisuus. Rakennuspaikoilla kannattaa säilyttää tervettä ja elinvoimaista puustoa ja metsänpohjaa, jotka liittyvät rakennetun ympäristön luonnonympäristöön. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla monipuolista ja sisältää myös puita ja pensaita. Pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta.

Kullakin tontilla tulee olla säilytettyjä tai istutettuja puita, vähintään kolme. Alueen metsäisen luonteen ansiosta on mahdollista säilyttää tontilla metsänpohjaa sekä puustoa. Säilytettäväksi puuksi sopii parhaiten nuorehko puu, joka sopeutuu kasvuympäristön muuttumiseen paremmin kuin vanha. Istutettavaksi pihapuita suositellaan pääasiassa matalakasvuisia hedelmäpuita, koristepuita ja havupensaita. Nurmen sijasta helppohoitoinen kunta sopii mainiosti tämän alueen ympäristöön.

Alueen reitit ja polut ovat melko suosittuja, mikä kannattaa ottaa huomioon pihatoimintojen suunnittelussa.



Vehreä pientalon piha. (Hanna Jokelan diplomityö)

Tonttiliittymät ja paikoitus

Kunnan nettisivuilla polussa ”Asuminen ja ympäristö -> Rakennusvalvonta -> Rakentamisen ohjaus” on ohjeet tonttiliittymän rakentajalle. Sisäänkäyntien ja ajoväylien rakentaminen tontille sekä niiden hoito kuuluu kiinteistölle myös katualueella olevalta osuudelta.

Tontinkäytön suunnittelun yhteydessä tulee tarkistaa katusuunnitelmasta kunnallistekniikan, kuten katuvalaisinten, kaivojen ja sähköjakokaappien sijainti katualueella. Nämä tulee ottaa huomioon liittymän suunnittelussa ja rakentamisessa. Kullekin tontille sallitaan yksi ajoneuvoliittymä, jonka leveys on 3-5 metriä. Kunta asfaltoi kadun asfaltoinnin yhteydessä tontin liittymään 50 cm lipan.

AO-tontille on järjestettävä kaksi autopaikkaa. AP-tontille tulee mitoittaa 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Kullekin asunnolle tulee osoittaa katettu autopaikka sekä vähintään kaksi katettua, runkolukittavaa pyöränsäilytyspaikkaa.

Pihan muut rakennelmat

Jätekatoksen, postilaatikkojen ynnä muiden rakennelmien tulee noudattaa muiden rakennusten tyyliä ja väriä.

Jätekatos voidaan sijoittaa tontin etuosan istutettavalle vyöhykkeelle seuraavin edellytyksin: Jätekatoksen suurin sallittu koko on 2000x1200 mm, korkeus enintään 230 cm. Vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 800 mm, ja katoksen tulee sijaita mahdollisen raja-aidan sisäpuolella. Jätekatoksen sijoittelussa on huomioitava liikenteen näkemäalue.

Aitaamiseen sallitaan pensasaita tai puinen, enintään 120cm korkea aita. Pensasaidan tulee täysikasvuisena mahtua tontin puolelle haittaamatta liikenteen näkemiä ja viemättä lumitilaa katualueelta. Puisen aidan tulee olla kadun puolella yleisväriltään vaalea ja sointua ilmeeltään tontin muuhun rakentamiseen. Metsän puolella valitaan metsän värimaailmaan sointuva tumma, hillityn värinen aita. Puinen aita sijoitetaan yleisiä alueita vasten tontin puolelle ja tonttien välisellä rajalla naapurin suostumuksella rajalle.

Metsään rajautuva pihamaa suositellaan erottamaan yleisestä metsäalueesta maltillisella raja-aidalla selkeyden vuoksi.

Kulkureitit ja sisäänkäynnit tulee valaista pihalla riittävästi, mutta hillitysti. Valot eivät saa aiheuttaa häikäisyä eivätkä häiriötä. Ajustettuja tai sensorilla toimivia valoja suositetaan. Kunnan valaistusperiaatteiden mukaan tonttikadut valaistaan.



Lähimetsä talvella. (Hanna Jokelan diplomityö)

Työmaa-aikana huomioitavaa

Rakennusaikainen varastointi ja liikkuminen tulee tapahtua omalla tontilla. Puistoalueen luvattomasta käytöstä veloitetaan teknisten palveluiden taksojen mukainen maksu kaksinkertaisena.

Asianmukainen hulevesien johtaminen on huolehdittava myös työmaa-aikana, eivätkä työmaan järjestelyt saa muutoinkaan aiheuttaa ongelmia naapuritonteilla tai yleisillä alueilla.

7. Lisätietoja

Sivustolla <kempele.fi> sivulla *Asuminen ja ympäristö* on lisätietoja.

Tontit ja asuminen –sivulla on tietoa tonttien luovutuksesta.

Rakennusvalvonta –sivulla on rakentamisen ohjaamiseen liittyviä linkkejä ja ohjeita rakentajille. Rakennusvalvonnassa asioiminen tapahtuu pääasiassa sähköisesti Lupapiste.fi-palvelun kautta.

Kaavoituksen sivuilta sekä Tonttipörssistä pääsee tarkastelemaan voimassa olevia asemakaavoja.