



Linnakaarron itäpuolen alueen rakennustapaohje

Linnakangas/Linnakangas (112/026)

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

Sisällys

1. Rakennustapaohjeen tarkoitus.....	3
2. Alueen kuvaus	4
3. Suunnittelun vaatimukset	4
Suunnittelun ja rakentamisen ohjaus.....	4
Tontin käytön suunnittelu	4
4. Rakennusten sijoitus ja massoittelu	4
5. Rakennusten julkisivut ja katto	6
6. Tontin rakentaminen	7
Korkeusasemat, hulevedet ja lumenläjitys.....	7
Istutukset	7
Tonttiliittymät ja paikoitus	7
Aluerakenne	8
Pihan muut rakennelmat.....	9
Työmaa-aikana huomioitavaa	9
7. Lisätietoja	9

1. Rakennustapaohjeen tarkoitus

Linnakaarron itäpuolen asuinalueen asemakaavalla ja velvoittavilla rakennustapaohjeilla tavoitellaan oma-leimaista, yhtenäistä ja viihtyisää aluekokonaisuutta Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on helpottaa sekä yksittäisen tontin että kokonaisuuden kannalta hyvän asuinalueen rakentamista. Rakennushankkeen ryhtyvien ja pääsuunnittelijoiden on perehdyttävä huolella näihin ohjeisiin ennen suunnittelutyön aloittamista. Talomallia valittaessa on syytä varmistaa ennakkoon sen soveltuvuus tontille.



Havainnekuva, ote alueen eteläosan rakenteesta.

2. Alueen kuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton, mutta se liittyy olemassa oleviin asuinalueisiin, Kempeleen Linnakankaaseen ja Oulun Metsokankaaseen. Suunnittelualueella on virkistysreittejä sekä arvokas luontokohde. Luontokohde on pienialainen pallosararäme, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Suunnittelualueen osoittaminen asumiseen täydentää olevaa yhdyskuntarakennetta. Linnakangas on veto-voimaista asumisen aluetta ja kaavalla lisätään rivitalo-, -paritalo ja omakotitalotonttitarjontaa alueella. Suunnittelualueelta n. kahden kilometrin etäisyydellä on Linnakankaan koulu.

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 neuvontapyynnöt rakennusvalvonnalle toimitetaan sähköisesti Lupapiste.fi-palvelun kautta.

Rakentajaa velvoittavat Suomen rakentamismääräyskokoelma sekä maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). 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. www.kempele.fi

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.



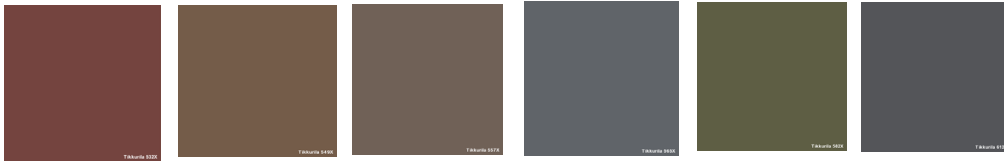
Havainnekuva korttelin 26286, tontin 5 toimintojen sijoittelusta. Pohjoinen ylhäällä.

1. päärakennus
2. varasto, autokatos
3. varasto/sauna
4. nurmi, vettä imevä pinta (vähintään puolet tontin pinta-alasta)
5. kulkutie: vettä läpäisevä asfaltti, pihakivi, kivituhka
6. terassirakenne

5. Rakennusten julkisivut ja katto

Rakennukseen valitun julkisivumateriaalin ja värin tulee hahmottaa selvästi päämateriaaliksi ja pääväriksi. Piharakennuksen julkisivun tulee olla asuinrakennuksen kanssa yhtenevä. Rakennuksen rungosta ulos työntyvät tai sisäänvedetyt vähäiset rakennusosat, kuten erkkerit ja kuistit voivat poiketa julkisivun päämateriaalista ja väristä. Julkisivuväritys on esiteltävä suunnitelmien luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

Esimerkkejä tummista julkisivuväreistä (Tikkurila, värikartta: 532X, 549X, 557X, 565X, 582X ja 612X)



Esimerkkejä vaaleista julkisivuväreistä (Tikkurila, värikartta: 555X, 571X, 579X, 618X ja 619X)



Rakennuksissa tulee olla harjakatto, kaltevuus 1:3-1:1,5. Katteen tulee olla väriltään musta tai grafiitin harmaa. Talousrakennuksen katemateriaalin tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Piharakennuksia voidaan toteuttaa myös viherkatteisinä.

Katon räystäiden tulee olla vähintään 40cm leveät joka puolella rakennusta.

Katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleita. Aurinkopaneeleita harkitessa tulee kuitenkin ottaa huomioon puuston varjostava vaikutus metsäisellä asuinalueella.



Esimerkki tummien julkisivuvärien käytöstä (Linnakangas, Loukkokaarto, 2019, Sweco Infra & Rail Oy)

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 nurkkapisteidien perusteella ja rajan tuntumassa on siis oltava oman tontin puolella luiskaukset määrättyyn korkoon.

Hulevesien käsittely ja lumenläjitys 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 lumenläjityspaikat tulee esittää asemapiirustuksessa. Kaikilla tonteilla vesiä ensisijaisesti imeytetään ja toissijaisesti viivytetään. Viivytyksrakenteet tulee toteuttaa siten, että ylivuoto ohjautuu kunnan hulevesiverkkoon.

Istutukset

Tonteille on osoitettu yleisiä alueita vasten istutettava alueenosa, jonka leveys on 4-6 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.

Rakennuspaikoilla kannattaa säilyttää tervettä ja elinvoimaista puustoa ja metsänpohjaa, jotka liittävät rakennetun ympäristön luonnonympäristöön. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla monipuolista ja sisältää myös puita ja pensaita. Pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta.

Istutusten avulla tuetaan tontin toiminnallisia järjestelyjä ja suojataan oleskelualueita tuulelta tai liialta auringonpaisteelta. Istutettavat puut, pensaat sekä perennat suositellaan valittaviksi alkuperältään kotimaisista ja paikallisissa olosuhteissa menestyvistä lajeista.

Säilytettäväksi puuksi sopii parhaiten nuorehko puu, joka sopeutuu kasvuympäristön muuttumiseen paremmin kuin vanha.

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 sähkönjakokaappien 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.



Aluerakenne

Piha-alueita olisi hyvä jäsentää piharakennuksilla ja -rakennelmilla, joilla saadaan muodostumaan miellyttävä pienilmasto sekä rajattua omaa yksityisyyttä muuten melko pienille ja toisiaan lähekkäin sijaitseville rakennuspaikoille. Kaavassa rakennusten sijoittelu on osoitettu pääosin ohjeellisena. Rakennukset pakotetaan rakennettaviksi kadun varteen etenkin pohjois-eteläsuuntaisten katujen varsilla nuolimerkinnöin, jotta alueelle saadaan muodostumaan riittävän yhtenäisiä viherpiha-alueita, eikä tarpeettomasti varjosteta naapuritontteja. Rakennusten sijoittelulla kadun varteen saadaan myös katutilan rakenne ehyeksi.

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. 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. Ajastettuja tai sensorilla toimivia valoja suositetaan. Kunnan valaistusperiaatteiden mukaan tonttikadut valaistaan.

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 www.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.