METSÄRINNE

Pyyntimiehentien ja Jäniksenkäpälän rakennustapaohje

YLIKYLÄ / Haapamaa (105/017)

Nämä rakennustapaohjeet täydentävät Hovinmetsäntien pohjoispuolen asemakaavan muutoksen ja laajennuksen ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä.

Tontin varaajan/haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle.

KEMPELE

Sisällys

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

1. Rakennustapaohjeen tarkoitus

Haapamaan asemakaavalla ja 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.

Ennen rakennussuunnittelun aloittamista rakennusvalvontaviranomaisen kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, rakennustapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat. Talomallia valittaessa on syytä varmistaa ennakkoon sen soveltuvuus tontille. Luonnosvaiheessa pääsuunnittelijan on esiteltävä luonnokset rakennusvalvonnassa.

Asemakaavaote alueesta, jota tämä ohje koskee.

2. Alueen kuvaus

Pyyntimiehentie ja Jäniksenkäpälä sijaitsevat Metsärinteellä Hovinmetsäntien pohjoispuolella. Alue on rakentumatonta mäntymetsää, mutta sen ympäristössä on valmiiksi rakentunutta pientalovoittoista asuinaluetta. Alueella risteilee säilyviä polkuja ja metsäteitä, ja alueen ominaispiirteenä ovat metsää halkovat sarkaojat. Alueen pohjoispuolelle jää luontokohteena saraneva-tyyppinen suo ja tulevan

leikkipaikan pohjoispuolelle muinaismuistokohde, vanhat pyyntikuopat. Rauhallisen ja väljän asuinalueen kaikki tontit rajautuvat viheralueeseen.

Alueen virkistysreitistöä.

3. Suunnittelun vaatimukset

Suunnittelun ja rakentamisen ohjaus

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on ensisijainen rakentamisen valvoja. Rakennuslupa-asiat sekä neuvontapyynnöt rakennusvalvonnalle toimitetaan sähköisesti Lupapiste.fi-palvelun kautta. Kunnan rakennusjärjestyksessä on määrätty rakentamisesta siltä osin, kuin kaava ei toisin määrää. Asemakaavamääräyksiä tulee noudattaa. Tämä rakennustapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja tontin ostaja tai vuokraaja sitoutuu noudattamaan näitä ohjeita.

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:

1. Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät sekä pysäköinti
2. Rakennusten sijoittelu sekä käyttötarkoitus
3. Hulevesien käsittely ja lumen läjitys tontilla
4. Piharakenteet, kuten istutusalueet, aidat ja pintamateriaalit
5. Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto

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

4. Rakennusten sijoitus ja massoittelu

Päärakennuksen tulee olla piharakennusta suurempi ja piharakennuksen selkeästi alisteinen päärakennukseen nähden. Autosuoja voidaan rakentaa myös samaan rakennusmassaan päärakennuksen kanssa.

Alueen yhtenäisen ilmeen sekä pihojen viihtyisyyden saavuttamiseksi kaavassa esitettyä ohjeellista rakennusten sijoittelua tulee pääsääntöisesti noudattaa, ellei esimerkiksi paikallinen maastonmuoto tai maaperän laatu edellytä tästä poikkeamista. Rakennusten ympärille tulevien rakenteiden tulee sopia oman tontin puolelle.

Kortteleissa 17264, 17266, 17269 ja korttelin 17270 tonteilla 1-3 päärakennusmassa rakennetaan katutilaa rajaamaan. Korttelin 17269 AP-tontilla n:ro 5 suositellaan kaavan ohjeellisesta alasta poiketen rakennuksen sijoittamista katutilaa rajaamaan pitkä sivu katutilan suuntaisesti johtuen maaston profiilista.

Kortteleissa 17263, 17265, 17267, 17268 ja korttelin 17270 tonteilla 4-5 päärakennusmassa sijoitetaan ohjeellisen rakennusalan mukaisesti kauemmas kadusta ja talousrakennus kadun puoleiselle tontinosalle katutilaa rajaamaan. Mikäli tontin takaosassa halutaan säästää puustoa ja metsänpohjaa, päärakennusmassan saa tuoda tontin keskivaiheille.

Korttelin 17262 rivitalotontin rakennukset tulee sijoittaa siten, että asuinrakennusten yhteyteen muodostuu suojaisaa, viihtyisää pihaa.

5. Rakennusten julkisivut ja katto

Rakennukseen valitun julkisivumateriaalin ja värin tulee hahmottua selvästi päämateriaaliksi ja pääväriksi. Piharakennuksen julkisivun tulee olla samaa

materiaalia ja samanvärinen kuin asuinrakennus. Julkisivuväritystä ei ole määrätty, mutta ei kuitenkaan sallita räikeitä värejä kuten lila, vaaleanpunainen, merenvihreä, turkoosi. Julkisivuväritys on esiteltävä suunnitelmien luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

Katemateriaali on vapaa, eikä katon kaltevuutta tai kattomuotoa ole rajoitettu. Ne tulee esittää luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle. 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 ja hulevedet

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.

Korttelissa 17269 etelään viettävien tonttien takaraja on kadunpuolta alempana siinä määrin, että pihaa voi joutua täyttämään tai pengertämään. 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 annettujen nurkkapisteiden 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. Hulevesien käsittelyn osalta suunnittelijan tulee perehtyä kunnan

hulevesioppaaseen ja noudattaa sen suosituksia. Vesien käsittely sekä lumenläjityspaikat tulee esittää asemapiirustuksessa. Kaikilla tonteilla vesiä viivytetään tai imeytetään. Viivytysrakenteet tulee toteuttaa siten, että ylivuoto ohjautuu kunnan hulevesiverkkoon.

Piharakentamisessa tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja.

Istutukset

Tonteille on osoitettu katualuetta vasten istutettava alueenosa, jonka leveys on 4 m. Istutettava alue voi olla puutarhamainen pihan osa tai sitä voidaan käyttää leikkeihin tai muihin pihatoimintoihin. Alueelle ei saa rakentaa muuta kuin jätekatoksen.

Kasvillisuuden suunnittelun lähtökohtana on pihan tavoiteltu luonne ja olemassa oleva kasvillisuus. Rakennuspaikoilla kannattaa säilyttää aina tervettä ja elinvoimaista kasvillisuutta, joka liittää rakennetun ympäristön luonnonympäristöön. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla monipuolista ja sisältää myös puita ja pensaita. Pelkkä nurmikko ei täytä vaatimusta. 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 pihapuiksi suositellaan pääasiassa matalakasvuisia hedelmäpuita, koristepuita ja havupensaita. Nurmen sijasta helppohoitoinen kuntta sopii mainiosti tämän alueen ympäristöön.

Puustoa ja metsänpohjaa suositellaan säilytettäväksi etenkin korttelissa 17270 tonttien takaa kulkevan ulkoilureitin puolella. Alueen reitit ja polut ovat muutoinkin melko suosittuja, mikä kannattaa ottaa huomioon pihatoimintojen suunnittelussa.

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. Liittymän rakentamisen yhteydessä on huomioitava katualueella olevat kaivot ja muu kunnallistekniikka. Kullekin tontille sallitaan yksi liittymä, jonka leveys on 3-6 metriä. Kunta asfaltoi kadun asfaltoinnin yhteydessä tontin liittymään 50 cm lipan. AO-tontille on järjestettävä kaksi autopaikkaa.

AP- ja AR-tonttien pysäköinti tulee mitoittaa kaavamääräysten mukaan 1,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Kullekin asunnolle tulee osoittaa katettu autopaikka sekä vähintään kaksi katettua, runkolukittavaa pyöränsäilytyspaikka.

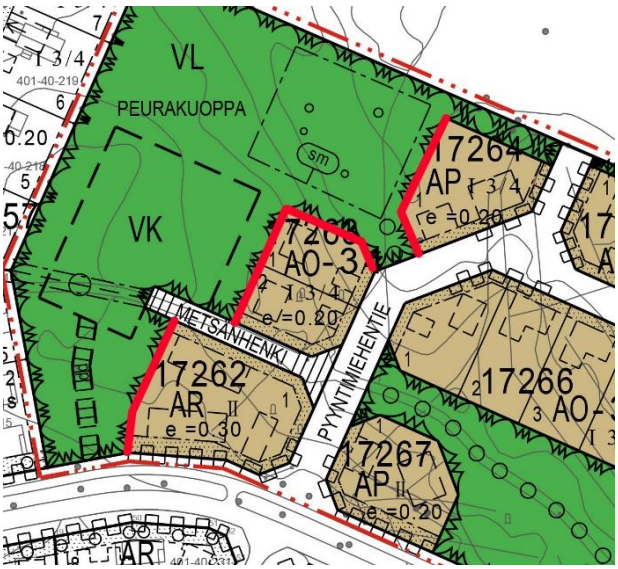
Pihan rakennelmat

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 max 2300mm. Vähimmäisetäisyys tontin rajasta 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.

Kortteleissa 17262, 17263 ja 17264 tulee oheisen kuvan esittämät VL-alueen vastaiset rajat aidata vähintään 60 cm korkealla aidalla. Aita voi olla esimerkiksi siro säleaita. Myös muilla tonteilla suositellaan erottamaan oma pihamaa yleisestä metsäalueesta maltillisella raja-aidalla selkeyden vuoksi.



Aidattavat tontin rajat esitetty punaisella viivalla.

Kulkureitit ja sisäänkäynnit tulee valaista pihalla riittävästi, mutta hillitysti. Valot eivät saa aiheuttaa häikäisyä eivätkä häiriötä. Ajastettuja tai sensorilla toimivia valoja suositaan. 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 <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.