LINNAKANGAS

Jättiläisentien rakennustapaohje

LINNAKANGAS (112/026)

Nämä rakennustapaohjeet täydentävät Linnakankaan asemakaavan ympäristörakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä.

Tontin varaajan/haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle.

KEMPELE

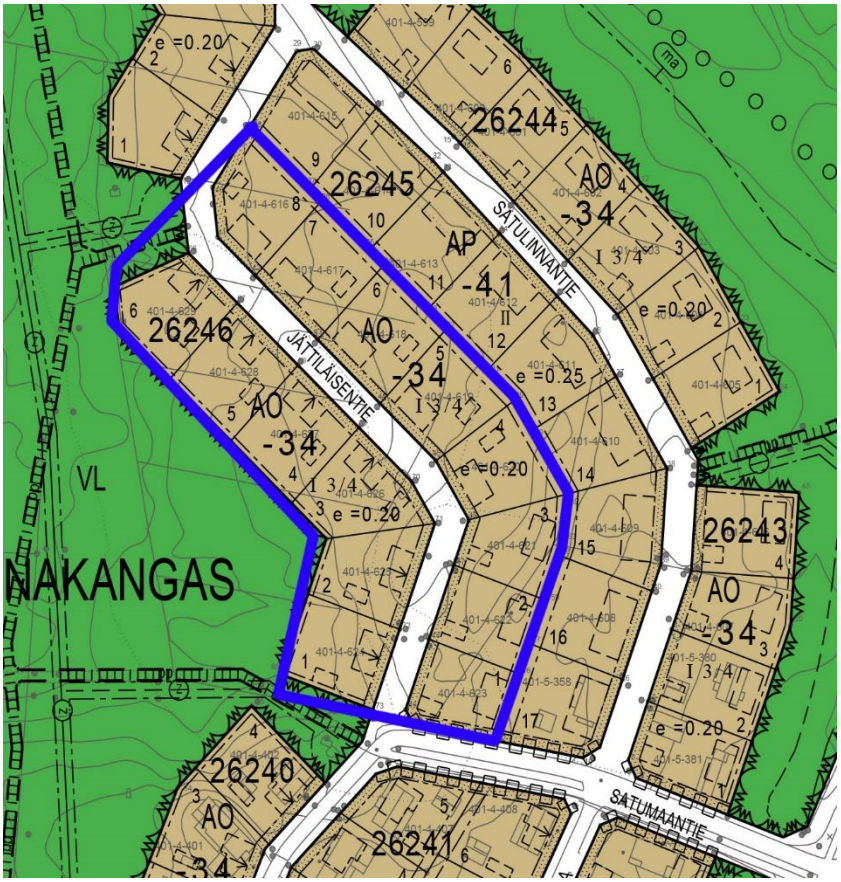
Sisällysluettelo

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 4
5. Rakennusten julkisivut ja katto 5
6. Tontin rakentaminen ja hulevedet 6
   Korkeusasemat, hulevedet ja lumenläjitys 6
   Istutukset 7
   Tonttiliittymät ja paikoitus 8
   Pihan rakennelmat 8
   Työmaa-aikana huomioitavaa 9
7. Lisätietoja 9

1. Rakennustapaohjeen tarkoitus

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Linnakankaan asemakaavalla ja rakennustapaohjeilla tavoitellaan omaleimaista, yhtenäistä ja viihtyisää asuin- ja liikkumisympäristöä. 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.



Asemakaavaotteella esitetty tontit, joita tämä ohje koskee.

2. Alueen kuvaus

Jättiläisentie sijaitsee Linnakankaalla Linnakaarron länsipuolella. Jättiläisentien tuleva rakentaminen rajautuu lännessä metsäiseen viheralueeseen, jota halkovat sarkaojat ja idässä Satulinnantien osin rakennettuihin tontteihin. Maasto nousee koilliseen ja itään päin, ja osa Jättiläisentien tonteista on rinnetontteja. Tonttiin on

syytä tutustua maastossa ennen suunnittelun aloittamista. Alue sijaitsee Zeniitin tulevan matkailu- ja virkistysalueen lähellä.

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. 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 ja rakennustapaohjeessa esitettyä ohjeellista rakennusten sijoittelua tulee

pääsääntöisesti noudattaa, ellei esimerkiksi paikallinen maastonmuoto tai maaperän laatu edellytä tästä poikkeamista.

Korttelin 26245 tonteilla 1-3 päärakennus sijoitetaan tontin perälle, mutta takarajalle on aiheellista jättää kaavassa osoitettua leveämpi, noin 6 metrin kaistale, jotta maastonmuotoilulle ja luiskaamiselle jää riittävä tila. Autosuoja sijoitetaan kadun puoleiselle tontinosalle.

Korttelin 26245 tonteilla 4-8 päärakennusmassa sijoitetaan rajaamaan katutilaa pitkä sivu kadun suuntaisesti.

Korttelissa 26246 määräävällä nuolimerkillä osoitettua päärakennusmassan sijoittamista tulee noudattaa ja rakennuksen pitkä sivu sijoittaa kadun suuntaisesti. Tontin ja viheralueen välisen rajan läheisyydessä on rakentajan varmistettava, että työmaan toiminnot ja tavaran siirtely mahtuu oman tontin puolelle, eikä vahingoita metsää tai metsänpohjaa VL-alueella. Käytännössä tämä edellyttää yli 2m etäisyyttä tontin rajasta.

Kaavassa AO-kortteleissa oleva indeksi -34 osoittaa, että kullekin korttelialueen tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto. Rakennusoikeus on 20% tontin pinta-alasta. Rakennukseen saa rakentaa toisen kerroksen, jonka pinta-ala saa olla enintään ¾ ensimmäisen kerroksen pinta-alasta.

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-alueiden säilyessä taajamametsinä.

6. Tontin rakentaminen ja hulevedet

Korkeusasemat, hulevedet ja lumenläjitys

Tontti on rakennettava katusuunnitelmassa nurkkapisteille annettujen korkojen mukaisesti ja kaikki luiskaukset tulee tehdä tontilla. Korttelissa 26246 viheralueen vastaisen rajan saa jättää luonnontilaiseksi ja metsänpohjaa sekä puustoa myös tontille. Rakennusten ja pihan suunnitellut korkeusasemat tulee esittää pääpiirustuksissa. Myös tontin korot tulee esittää asemapiirustuksessa.

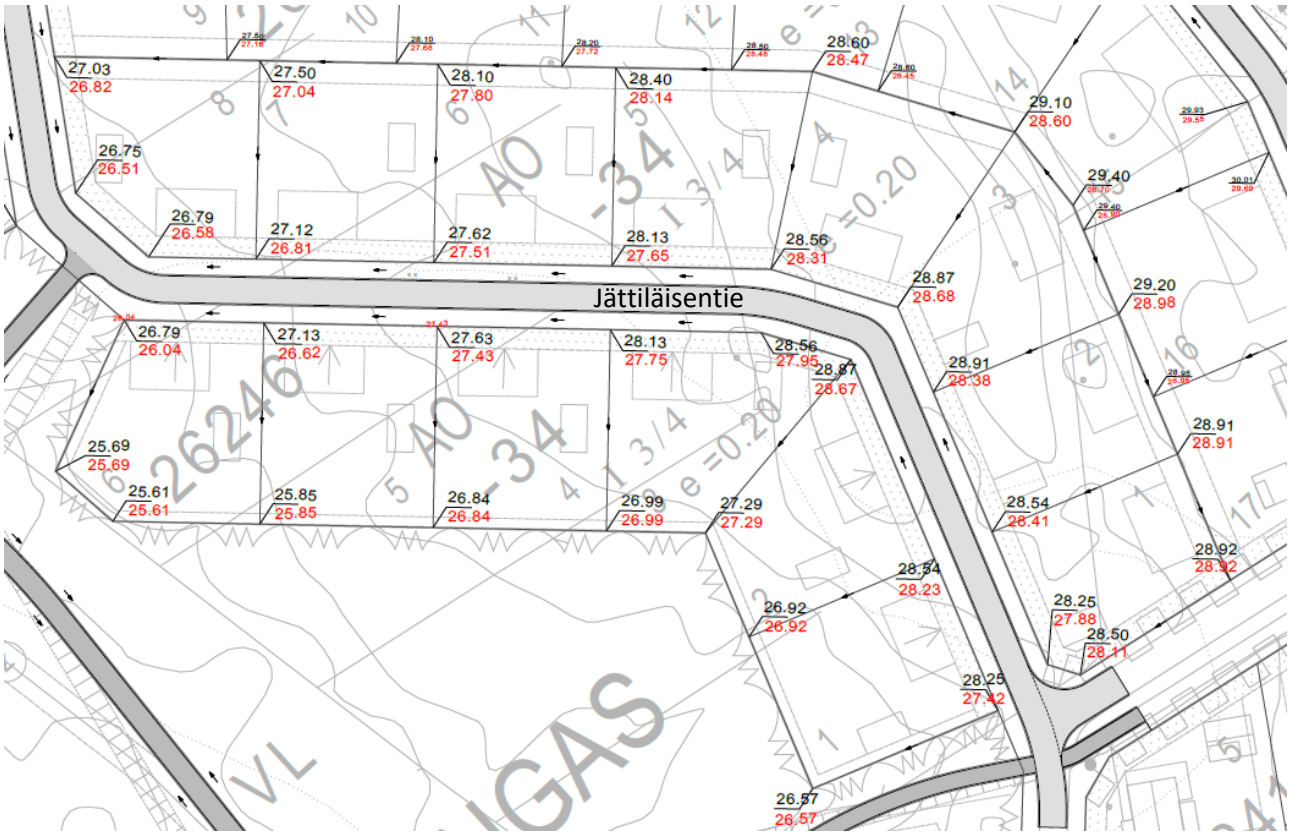
Mikäli tontin sisällä on huomattavia korkeuseroja, suositellaan toteutettavaksi pengerryksiä siististi tukimuurein. Näin saavutetaan käyttökelpoista piha-aluetta sekä mielenkiintoista ja viihtyisää ympäristöä. Pengerryksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että tonttien välisen rajan korot määräytyvät 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. Kaikilla tonteilla vesiä viivytetään tai imeytetään ennen johtamista kunnan hulevesiverkkoon. Vesien käsittely sekä lumenläjityspaikat tulee esittää asemapiirustuksessa.

Tontin muotoilun suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, ettei hule- tai sulamisvesiä valu naapurin tontille tai padotu hallitsemattomasti. Hulevesien viivytysrakenteet tulee toteuttaa siten, että ylivuoto ohjautuu kunnan hulevesiverkkoon.

Korttelissa 26245 Satulinnantien tontit ovat pääosin rakentuneita. Korkomaailma on suunniteltu koko korttelissa siten, että pintavesiä voi ohjautua tonttien rajojen muodostamaa reittiä myöten katualueelle. Tämä tulee ottaa huomioon myös Jättiläisentien tonttien rakentamisessa. Oheisessa kuvassa on esitetty tonttien rajojen korot ja viettosuunnat. Rajalle ei ole tarkoitus rakentaa ojaa; annettujen korkojen noudattaminen ja asianmukainen luiskaaminen poispäin rakennuksista riittää.

Hulevesien syntymisen vähentämiseksi pihoilla suositaan vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.



Tonttien nurkkapisteiden korot katusuunnitelmassa. Ylempi luku on tavoitekorko, alempi luku lähtötilanne.

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. Säilytettäväksi puuksi sopii parhaiten nuorehko puu, joka sopeutuu kasvuympäristön muuttumiseen paremmin kuin vanha. Istutettavaksi pihapuiksi suositellaan pääasiassa matalakasvuisia hedelmäpuita, koristepuita ja havupensaita.

Tonttien välisellä rajalla, ylemmän tontin puolella toteutettu pengerrys. Tukimuuri on rakennettu tontilta löytyneistä luonnonkivistä. Muurin viereen jää tonttien välinen raja-alue nurkkapistekorkojen mukaan luiskattuna.

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. Tontille on järjestettävä kaksi autopaikkaa.

Pihan rakennelmat

Jätekatoksen, postilaatikkojen ynnä muiden rakennelmien tulee noudattaa muiden rakennusten tyyliä ja väriä. Jätekatoksen suurin sallittu koko on 2000x1200 mm, korkeus max 2300mm. Vähimmäisetäisyys tontin rajasta 800 mm. Jätekatos voidaan sijoittaa tontin etuosan istutettavalle vyöhykkeelle, mutta sen tulee sijaita tonttia mahdollisesti rajaavien aitojen sisäpuolella. Jätekatoksen sijoittelussa on huomioitava liikenteen näkemäalue.

Aitaamiseen sallitaan pensasaita tai puinen, enintään 120cm korkea aita. Pensasaidan tulee täysikasvuisena mahtua tontin puolelle viemättä lumitilaa katualueelta. Puisen aidan tulee olla yleisväriltään vaalea ja sointua ilmeeltään tontin muuhun rakentamiseen. Puinen aita rakennetaan yleisiä alueita vasten tontin puolelle ja tonttien välisellä rajalla naapurin suostumuksella rajalle.

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.