

METSOKANGAS II

SAVOTTA (KORTTELIT 99-119)

RAKENNUSTAPAOHJEET

OMAKOTIRAKENTAJILLE

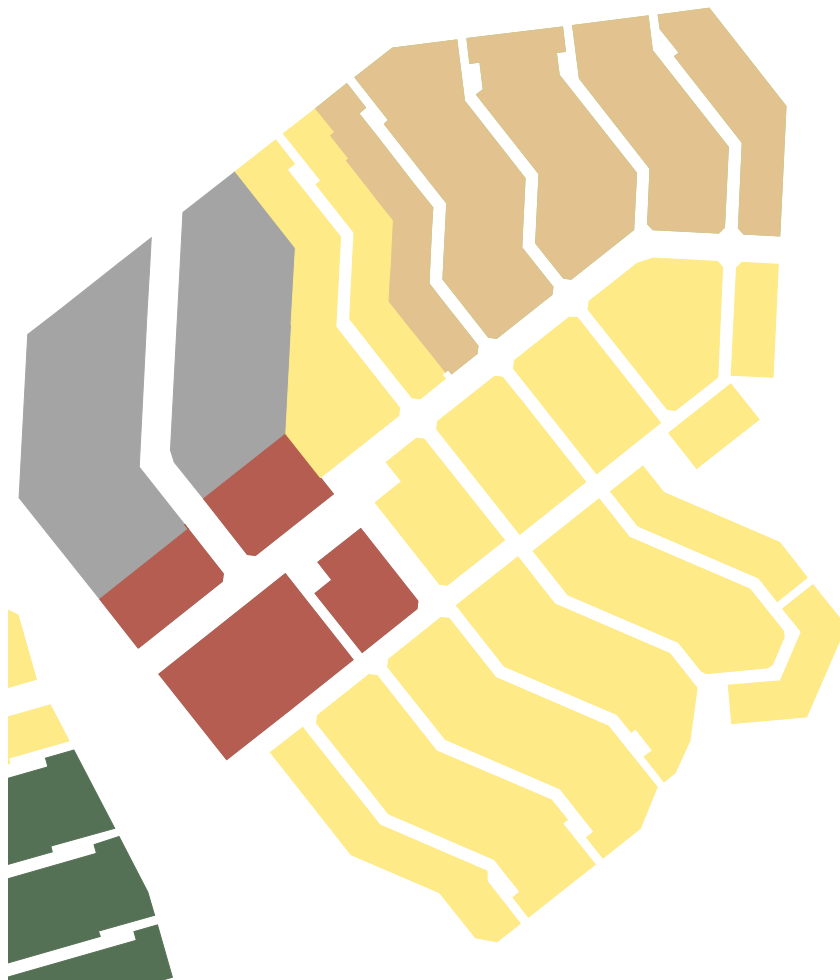
Rakennusvalvonta Reijo Lammasniemi

Asemakaavoitus Timo Vanhala

Arkkitehtiasema Oy Timo Takala

Plaana Oy Eeva Huuhtanen

Rakennuslautakunta hyväksynyt 15.8.2007 §93



Punatiilinen keskusalue.

- pääasiallinen julkisivumateriaali punatiili
- tontit aidattava kadun puolelta punatiilisellä aidalla
- katon materiaali on vapaa, väri tiilenpunainen



Puu tai vaalea tiili

- peittomaalattu lauta tai hirsi, väri vapaa, mutta värin tulee olla valittu maalivalmistajien talomaalikartastoista.
- rappaus, väri vapaa, mutta värin tulee olla valittu valmistajien kiviseinämaalien sävyistä
- vaaleasävyinen tiili puhtaaksi-muurattuna

Katon materiaali on vapaa, väri tiilenpunainen



Puutaloalueet

- peittomaalattu lauta tai hirsi, väri vapaa, mutta värin tulee olla valittu valmistajien ulkomaalisävyistä.
- katon materiaali on vapaa, väri tiilenpunainen



Vapaa materiaali

- katon väri tiilenpunainen

METSOKANGAS, ASUNTOALUE LUONNON KESKELLÄ.

Metsokangas II on laajojen metsäalueiden reunassa. Alueella saisi olla metsälähiön henki. Tämä tarkoittaa rakennuksissa reiluja materiaaleja ja maanläheisiä, tummiakin värisävyjä. Istutuksissa tulee vastaavasti suosia kotoisia puulajeja kuten mäntyä, koivua, kuusta, tuomea, pihlajaa.

RAKENNUSTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on Oulun kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata Metsokangas II alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen ja viihtyisä asuinalue.

PÄÄSUUNNITTELIJA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii siitä, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat täyttävät asetetut vaatimukset.

SUUNNITTELUN ALOITUSNEUVOTTELU

Tarkastusarkkitehdin kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat.

Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvonnan tarkastusarkkitehteihin.

RAKENNUSTEN SIJOITUS TONTILLE

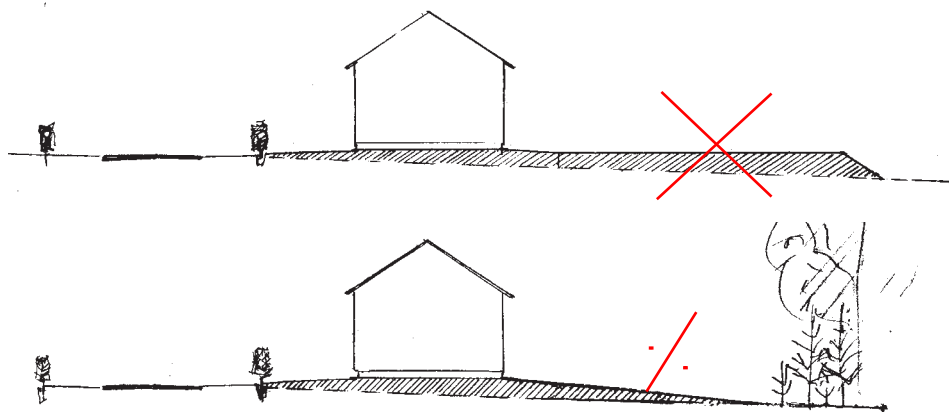
Päärakennus ja autotalli tulee sijoittaa pääsääntöisesti asemakaavassa esitetyllä tavalla. Asemakaavassa on useimmiten määrätty joko päärakennus tai talousrakennus tai eräissä tapauksissa molemmat rakennettavaksi kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Useimmiten myös rakennusten harjan suunta on määrätty asemakaavassa.

Mikäli kadun puolella on kuisteja, erkereitä tai katoksia, sijoitetaan varsinainen rakennus nuolella osoitettuun katulinjaan. Kuisitit, erkkerit ja katokset (enintään 10k-m²) sijoitetaan rakennusalan rajasta kadulle päin.

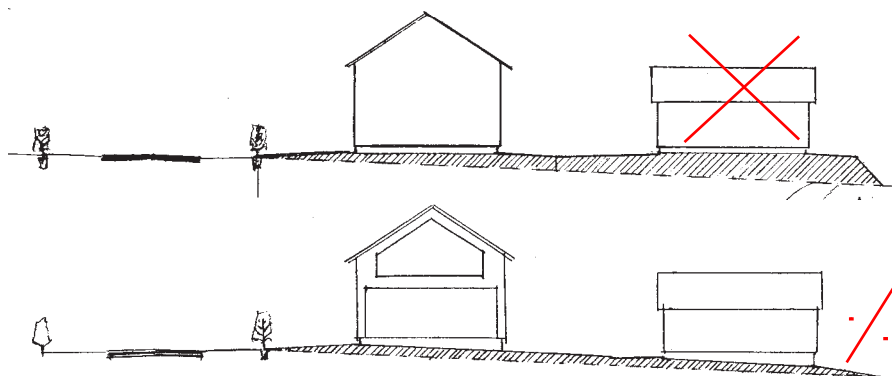
TONTIN JA PIHAN KORKEUSASEMAT

Vaikka alueella ei olekaan suuria korkeuseroja, ei yksikään tontti ole täysin tasainen. Pihan korkeusasemiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

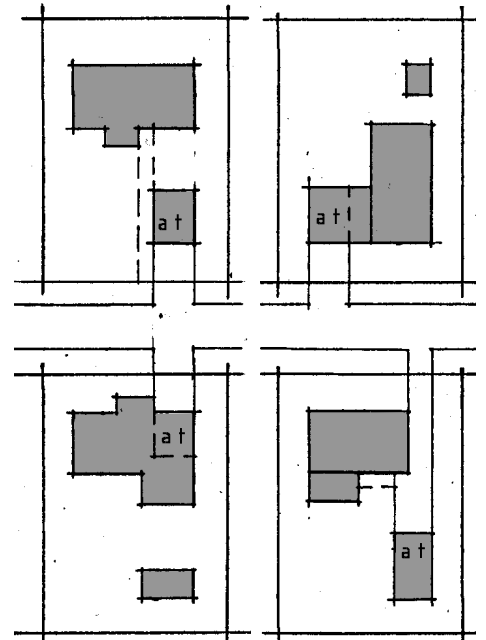
Rakennusten lattia tulee tehdä rakennusmääräysten mukaisesti vähintään 30cm maanpinnan yläpuolelle ja pihan tulee rakennuksen vieressä kallistua kolmen metrin matkalla ulospäin vähintään 1: 20. Katualueen reunassa tontti on tasattava kaupungin antamaan korkeuteen. Kaupunki antaa useimmille tonteille myös takanurkille suunnitellut korkeusasetmat, jotka ovat rakentajaa sitovia. Pohjatutkimuksesta saadaan myös tontin nykyisen maanpinnan korkeustiedot. Jokaiselle tontille on rakennettu sadevesiviemäriiliittymä. Kattovedet on johdettava yleensä sadevesiviemäriin. Sadevesiä ei saa johtaa naapurin tontille.



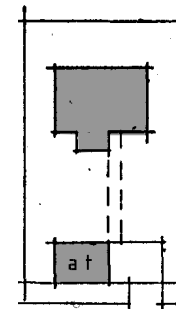
Tonttia ei saa koskaan tasata "vatupassiin". Sillä tavoin saadaan lähes tasamaallekin rumia penkereitä ja ikäviä olosuhteita naapureille. Pihamaat tulee tasata mahdollisimman vähin täytöin oleviin maanpintoihin. Tällöin tontin takaosaan voidaan jättää olevaa puustoa ja taimikkoa näkösuojaksi.



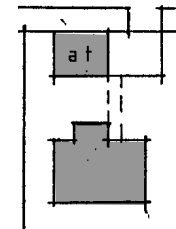
Erillisen talousrakennuksen korkeusasema tulee sovittaa naapuritonttien korkeuksiin. Useimmiten talousrakennuksen oikea lattiakorkeus on päärakennuksen lattiaa selvästi alempana.



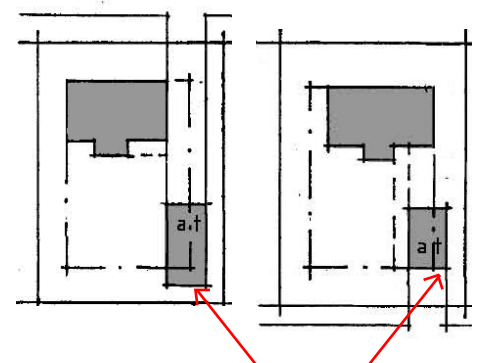
Esimerkkejä rakennusten sijoitteluperiaatteista.



Niillä tonteilla, joilla talousrakennus on määrätty sijoitettavaksi alle viiden metrin etäisyydelle katualueen reunasta, on autotalliin ajo suunniteltava tontilta. Katokseen voidaan ajaa myös suoraan kadulta.



Palsttien varressa, missä talousrakennukset on määrätty rakennettavaksi kiinni katualueen rajaan, saa routaeristeet sijoittaa katualueelle

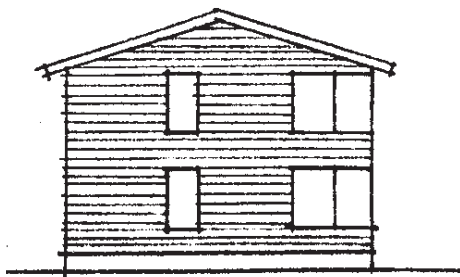
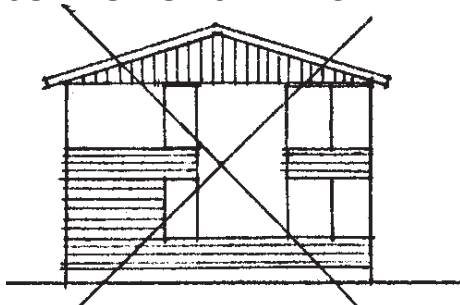


Naapurin suostumuksella talousrakennus voidaan rakentaa asemakaavassa osoitettua lähemmäksi naapurin rajaa. Rakentajan on silloin huolehdittava palomääräysten noudattamisesta siten, ettei naapurille aiheudu ylimääräisiä rasitteita. Talousrakennuksen ja käytävien korkeusasetmat on tällöin myös sovittava erityisen huolellisesti naapuritontin korkeuksiin

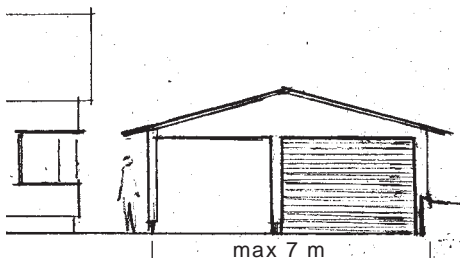
RAKENNUKSEN KORKEUS

Asemakaavaan kerrosluvulla II merkityt tontit ja rakennusoikeudet on mitoitettu kaksikerroksiselle rakentamiselle. Useille tonteille rakennuksen saa tehdä myös yksikerroksisena. Jotta yksikerroksiset rakennukset sopisivat kaksikerroksisten joukkoon, tulee rakennusten kadun puoleisen julkisivun korkeuden olla kuitenkin vähintään 4,5 metriä. Tällöin yksikerroksiseen rakennukseen on järkevää rakentaa käyttöullakko, joka tarjoaa samalla mahdollisuuden ottaa myöhemmin käyttöön jäljelle jäänyt rakennusoikeus.

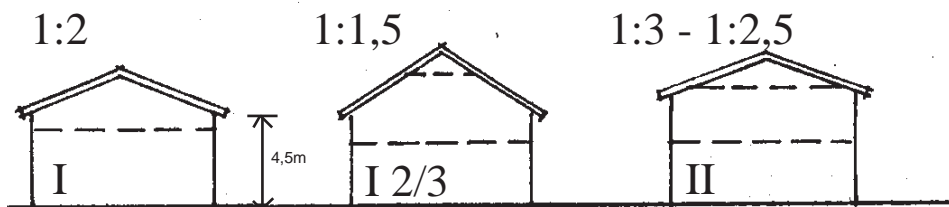
JULKISIVUT JA KATOT



Rakennuksilla on oltava yksi selkeä julkisivumateriaali, jota tulee käyttää saman värisenä räystäälle asti. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa eriaineisiin tai erivärisiin osiin.



Autokatokset ja tallit eivät saa olla liian hallitsevia. Autotallin enimmäisleveys on 7 m. Autotallin kattokaltevuuden ei tarvitse olla sama kuin päärakennuksessa. Jos päärakennuksen kattokaltevuus on jyrkähkö, on talousrakennuksen kattokaltevuuden suositeltavaakin olla loivempi. Katoksen ja tallin yhdistelmä on suositeltavampi kuin kahden auton talli.



Päärakennusten ainoa sallittu kattomuoto on harjakatto. Esimerkkejä rakennusten poikkileikkauksista ja niihin soveltuvista kattokaltevuuksista. Talousrakennuksissa on pulpettikatto sallittu harjakaton lisäksi. Asemakaavassa esitetty harjansuunta on sitova.

TALOUSRAKENNUKSET 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.

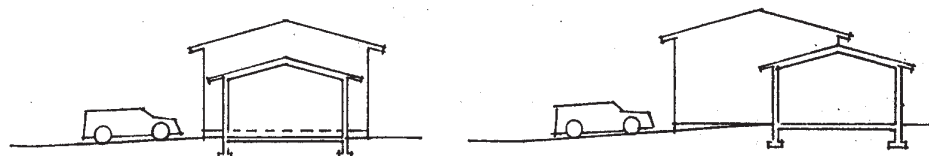
Jos talousrakennusta ei hetirakenneta, tulee tontin suunnittelussa varautua sen myöhempään tekemiseen.

TYÖTILAT

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. Tämä tarkoittaa toimisto-liiketilaa. Esimerkiksi kuorma-autoja ja työkoneita ei saa säilyttää tonteilla eikä tonteilla sallita varastointia. Auto- ja konekorjaamoja ei myöskään sallita.

JOHTOLIITTYMÄT JA TEKNISET TILAT

Suunnittelun alkuvaiheessa tulee pääsuunnittelijan hankkia käyttöönsä johtolinjojen yhdistelmäkartta. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.



Jos autotalli sijaitsee lähellä katua, tulee autotallin lattiatasoa madaltaa asuinrakennuksen lattiaan nähden. Hyvä ajoliittymän kaltevuus on 3-5%.

LIITTYMÄ

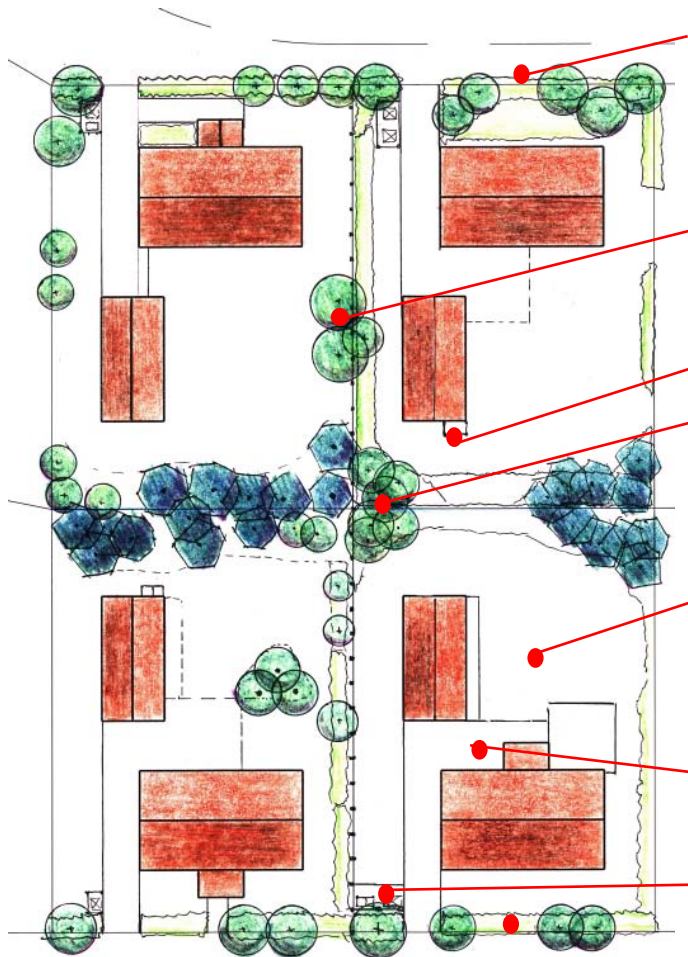
Omakotitalon tontille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän. Kaupunki rakentaa liittymän, jonka leveys on kolme metriä. Perustelluista syistä rakentaja voi omalla kustannuksellaan toteuttaa liittymän enintään kuusi metriä leveänä. Liittymän ulomman reunan ja tontin sivurajan välisen etäisyyden tulee olla vähintään 1,5 metriä.

JÄTEHUOLTO

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen.

Ympäristöviraston jätehuoltomääräyksissä omakotitaloille suositellaan biojätteen kompostointia. Kompostorin paikka kannattaa suunnitella ja osoittaa asemapiirroksessa. Ellei paikkaa ole osoitettu asemapiirroksessa, tarvitaan naapurin suostumus jos kompostori sijoitetaan naapurin rajan lähelle. Jätehuoltomääräyksissä säädetään etäisyyksistä, joilla naapurin suostumus tarvitaan. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria. Puutarhajätteellekin vaaditaan vähintään kehikko.

Jäteastiat ja kompostori on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin.



Puiden istuttaminen kadun reunan lähelle on erityisen toivottavaa koska katualueelle ulottuvat puiden oksistot luovat miellyttävää katunäkymää

Puut ja korkeat pensaat kannattaa sijoittaa tontin reunaosiin piha-alueita rajaamaan. Metsään rajautuvalle tontin osalle istutetaan puu- ja pensasryhmiä antamaan suojaa metsänreunalle Naapurien rajoilla isot puut tulee sijoittaa eteläreunaan, niin, että puut varjostavat omaa pihaa eikä naapurin pihaa.

Kompostori sijoitettuna siten, että ei häiritse naapureita

Puiden säilyttämiselle on parhaat edellytykset tontin takaosassa. Säilyttämismahdollisuutta kannattaa aina tutkia myös tontin etuosalla ja tontin rajoilla. Tontille on kuitenkin aina tarpeen istuttaa lisäksi uusia puita ja pensaita.

Nurmipinnat kannattaa rajata selvärajaisiksi ja pienalaisiksi, tällöin istutusten ryhmittely on helppoa ja hoito helpottuu. Metsäiseen ympäristöön sopivat myös maanpeitekasvit kuten varvut, ruohot ja niittymäiset pinnat, jolloin leikattavaa nurmea ei jää paljoakaan.

Metsokankaan alueella on pyrkimyksenä vehreän metsäinen puutarhakaupungin ilme, joten pihojen asfaltilla tai kiveyksillä päällystämisen tulisi olla maltillista.

Jätesäiliöt aitauksessa

PIHOJEN RAKENTAMINEN

Omakotitalon viihtyisyyden kannalta pihalla on keskeinen merkitys. Pihan suunnitteluun kannattaa paneutua samalla vakavuudella kuin talonkin suunnitteluun heti hankkeen alkuvaiheessa. Mikäli puutarhanhoidosta ei ole kokemusta, kannattaa pihan suunnittelussa käyttää ammattisuunnittelijaa.

Pihasuunnittelija kannattaa ottaa jo ennen pihan raivausta, silloin ammattilaisen avusta saadaan suurin hyöty.

TONTIN MAHDOLLISUUDET KANNATTAA TUTKIA

Tontin järjestelyjä, talon sijaintia ja pihaa suunniteltaessa kartoitetaan alueen kasvillisuus, luonnonkivet yms. erityispiirteet ja missä laajuudessa niitä on mahdollisuutta säilyttää ja hyödyntää tontin vi-

herrakentamisessä. Olevaa kasvillisuutta ja muita luonnon elementtejä hyödyntämällä saadaan pihasta nopeasti viihtyisä. Säilytettävän kasvillisuuden valinnassa kannattaa suosia nuoria ja terveitä puita.

Säilytettävät osat tonttia kannattaa rajata rakennusvaiheessa työmaaidalla rakentamisen ulkopuolelle. Puiden juuristoalueella liikkumista ajoneuvoilla tulee välttää eikä sillä saa varastoida rakennusmateriaalia.

PUITA JA PENSAITA ON MYÖS ISTUTETTAVA

Puistoon rajautuvilla tonteilla istutetaan tai säilytetään puiston puoleiselle rajalle suojaavia puu- ja pensasryhmiä, joiden tarkoituksena on antaa näkösuojaa puistossa liikkujilta sekä pehmentää rakennetun alueen ja metsän rajaa. Katujen viihtyisyyden lisäämiseksi on suositeltavaa istuttaa yksittäisiä puita myös kadun puoleiselle pihan osalle.

Istutettavat kasvilajit on valittava siten, että ne soveltuvat alueen metsätyyppiin ja paikkaan. Kuivan kankaan tonteille suositeltavia lajeja ovat esimerkiksi pihlajalajikkeet, mänty, koivu, männyn pensasmaiset lajikkeet, tuhkapensaat. Tuoreen kankaan lajeja ovat esimerkiksi kuusilajikkeet, koivu, lepät, pajut, herukat, kuusamat.

AITAAMINEN

Yhtenäisen puutarhakaupunki-ilmeen saavuttamiseksi kadun puoleisilla sivuilla on tontit aidattava pensasaidoin. Tonttien välisistä raja-aidoista on sovittava naapurien kesken. Puisto- ja viheralueisiinkin rajoittuvat rajat on aidattava. Aidan lisäksi metsäalueeseen rajautuville tontin osille tulee istuttaa puu- ja pensasryhmiä.