

KIRKKOSAAREN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS RAKENTAMISTAPA-OHJE

23.2.2023

Hyväksytty kunnanvaltuustossa __.__.2023 § __



Tontin rakentamisessa tulee noudattaa laadittua rakennustapaohjetta. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopusuhtainen ja viihtyisä asuinalue.

Aluetta koskeviin rakentamistavan vaatimuksiin on syytä tutustua jo ennen tontin hankintaa. Rakennussuunnitelman ollessa luonnosvaiheessa on hyvä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ja keskustella suunnitelman sopivuudesta ympäristöön, asemakaavamääräyksistä ja muista huomioon otettavista seikoista.

1. YLEISTÄ

Kirkkosaari kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen Oulujokilaakson maisema-alueeseen. Tämä rakentamistapaohje koskee Muhoksen Kirkkosaaren asemakaavan kortteleita 793–803, jotka sijoittuvat Kirkkosaaren pohjoiskärkeen.



Rakentamistapaohjeen kohteena olevat korttelialueet. Ote kaavakartasta (ei mittakaavasta).

Uusi asuinalue rakentuu Oulujokivarteen maisemallisesti kauniille paikalle ja täydentää Muhoksen taajaman aluerakennetta. Alueen moderni, tiivis puurakentaminen sekä uusiutuvien energiamuotojen käyttäminen alueella luovat ekologisen ja kestävä kokonaisuuden. Uusi rakentaminen ohjataan värein sekä viherrakentamisella sulautumaan rantatörmän puuston suojaan, jotta joelta katsottuna maisema säilyy mahdollisimman muuttumattomana. Lisäksi tontin maanpinnan käsittelyä, puuston säilyttämistä ja pihajärjestelyitä ohjataan niin, että rakentaminen liittyy luontevaksi osaksi ympäröivää luontoa ja jokimaisemaa.



Uusi asuinalue sulautuu maisemaan.

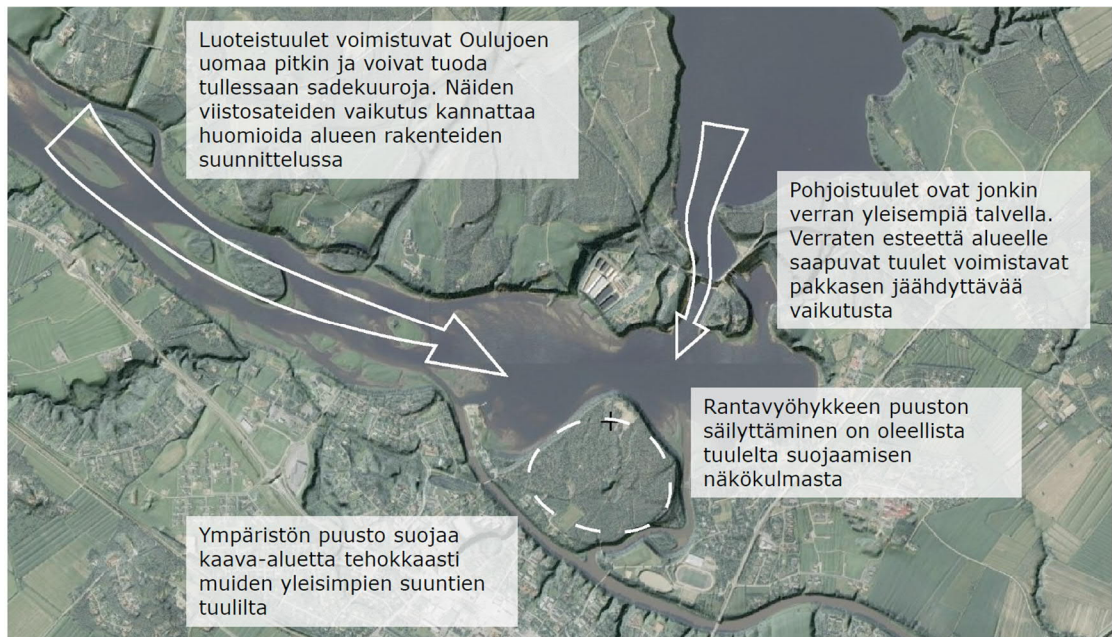
Korttelit 793 ja 803 muodostavat porttiaiheen saavuttaessa uudelle asuinalueelle. Em. korttelien asuinrakennukset tulee rakentaa massiivipuurakenteisina (hirsi-, clt- tai vastaavana) ja massiivipuuaiheen tulee näkyä myös rakennusten julkisivuissa.

2. TONTIN JÄRJESTELYT

Rakennusten sijoittelu

Rakennukset sijoitetaan tontille niin, että ne rajaavat tuulilta suojatun oleskelupihan suotuisaan ilmansuuntaan. Rakennusten sijoittelulla pyritään luomaan viihtyisiä pihapiirejä. Suurien lasipintojen sijoittamista etelänpuoleiselle julkisivulle tulee välttää ylikuumenemisen takia. Suuria ikkunapintoja voi suojata auringolta pitkillä räystäillä, katoksilla tai kasvillisuudella. Tontin käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon naapuritontin rakennusten sijoittelu esimerkiksi oleskelutilojen ikkunoiden suuntaamisessa. Autotallia lukuun ottamatta, rakennukset tulee rakentaa vähintään 4 metrin päähän tontin rajasta.

Rakentamisalueen sitovat rajat on osoitettu kaavakartalla pistekatkoviivalla. Rakentamisalueen ulkopuolelle ei saa rakentaa rakennuksia tai rakennelmia. Rakennusten ohjeelliset sijainnit on osoitettu katkoviivalla, ja niistä voi perustellusti poiketa. Pientalotonteilla (AO ja AO-1) päärakennus tulee kuitenkin sijoittaa niin, että rakennuksen pääty on vasten katulinjaa ts. rakennuksen harjasuunta on tontin pitkän sivun suuntainen.



Tuulisuuden vaikutus (Sitowise, 2021).

Pihan korot

Tontin reunoilla pihan korot tulee sovittaa katualueen, naapuritonttien ja puiston korkoihin, kuitenkin niin että hulevedet saadaan ohjattua pois rakennuksista. Tontin reunalle ei saa muodostua porrasta tai pengertä, vaan maanpinnan tulee jatkaa tonttien välillä samassa tasossa ja liittyä luontevasti naapuritontteihin ja metsäalueisiin. Tontilla maanpinnan tulee laskea selkeästi rakennuksesta pois. Vähimmäiskallistus rakennuksen ympärillä on kolmen metrin etäisyyteen saakka 1:20 (maanpinta laskee 15 cm kolmen metrin matkalla).

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesiä syntyy, kun vesi ei pääse imeytymään

maahan. Pientalon hulevesien hallinnan periaatteet suunnitellaan jo asemapiirrosvaiheessa rakennusta suunnitellessa, ja niitä täydennetään jatkosuunnittelun aikana.

Piha on suunniteltava ja toteutettava siten, että hulevesien valuminen estetään tontin rajojen yli naapurin puolelle ja huomioidaan rakennusten kuivana pito. Hulevesiä ei saa myöskään johdattaa kuntaan maalle, kuten jalkakäytävälle, katujoaan tai puistoon. Lisäksi tulee miettiä tontin pinnan kallistukset ja hulevesirakenteen sijoitus, jotta vedet voidaan purkaa kunnan hulevesijärjestelmään tai tarkoituksenmukaiseen ojastoon mielellään pumpaamatta. Hulevesien käsittelyä helpottaa läpäisemättömien pintojen, kuten asfaltin, minimointi.

Hulevesiä on suositeltavaa imeyttää ja viivyttää tontilla esimerkiksi imeytyspainanteiden avulla tai kerätä käytettäväksi kasteluvetenä. Tontin takaosassa sijaitseva metsäinen säilytettävä osa on oiva paikka tontilla syntyvien hulevesien hyödyntämiseen.



Alueen metsäinen luonne säilyy.

Puuston säilyttäminen alueella

Alueella halutaan säilyttää sen luonnon ominaispiirteet sekä metsäinen luonne. Tontinkäyttö tulee suunnitella niin, että olevaa puustoa säilytetään jokaisella tontilla. Puustoa voidaan myös täydentää tonteilla istuttamalla alueella jo olevia puulajeja. Asemakaavamääräyksen mukaisesti jokaisella tontilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään yksi tontin pinta-alan 100 m² kohti.

Mahdollisuuksien mukaan säilytettävien puiden ympärille jätetään rakentamisen ajaksi suoja-puita. Ts. tontin säästettäväksi ajateltujen puiden ympärille jätetään nuorempia, pienempiä puita, jotka valmistavat suurempia puita kasvuolosuhteiden muutoksiin, nämä puut poistetaan pihan viimeistelyn yhteydessä. Säästettäviin puihin tulee rakentamisen aikana jättää riittävä suojaetäisyys myös kaivuutöitä tehdessä, jotta puiden juuret säilyisivät. Lisäksi puiden rungot tulee suojata laudoituksella. Metsän aluskasvillisuuden (kuntan) säilyttäminen on suositeltavaa puistoon liittyvillä tontin osalla. Rakentamisen aikana säästettävä alue kannattaa aidata, sillä metsänpohja kestää huonosti kulutusta.



Näkymä alueelle saavuttaessa (APR kortteleiden välistä).

Asemakaavassa on tonteille osoitettu kadun varteen säästettäväksi/istutettavaksi vähintään yksi suurikokoiseksi kasvava puu (suurikokoiseksi kasvavia puulajeja listattu tämän ohjeen kohdassa 4. *kasvillisuus*). Puut rajaavat katutilaa, mutta tuovat myös luontoelementin osaksi katunäkymää. Suurikokoinen puu on hyvä sijoittaa vähintään 6 m etäisyydelle rakennuksesta, mikä tulee huomioida hyvissä ajoin tontin toiminnallisuutta suunniteltaessa.

3. RAKENNUSTEN SUUNNITTELU

Rakennusoikeus

Erillispientalojen tonteilla (käyttötarkoitusmerkintä AO) rakennusoikeus määräytyy kokonaislukuna. II-kerroksisilla tonteilla on enemmän rakennusoikeutta kuin 1 ½ -kerroksisilla. Kerros-
lukumääräykset eivät koske talousrakennuksia, jotka tulee rakentaa aina yksikerroksisiksi. APR tonteilla (asuinpientalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue) rakennusoikeus määräytyy korttelin tehokkuusluvun perusteella. Tontin rakennusoikeus on tontin pinta-ala kerrottuna tehokkuusluvulla, esimerkiksi:

$$1500 \text{ m}^2 \times 0,40 = 600 \text{ k-m}^2.$$

Rakennustapa

Rakennusten tulee olla ulkomuodoltaan kompakti ja selkeälinjainen. Myös rakennuksen julkisivuaukotuksen tulee olla selkeää ja pelkistettyä. Autokatokset, -tallit ja muut talousrakennukset eivät saa olla kooltaan tai korkeudeltaan päärakennusta suurempia ja niiden tulee olla selkeästi alisteisia asuinrakennukselle. Autosuojat ja talousrakennukset noudattavat samaa rakennustapaa kuin päärakennukset.

Julkisivun ja vesikaton varusteet ja tekniset laitteet tulee sovittaa osaksi rakennuksen ulkoarkkitehtuuria. Aurinkopaneelit ja -kerääjät, ilmanvaihdon ulkoyksiköt sekä muut julkisivun ulkopintaan sijoittuvat laitteet tulee mahdollisuuksien mukaan verhoilla tai koteloida yhteneväisesti päärakennuksen mukaan tai sijoittaa pois katujulkisivusta.



Alueella tulee käyttää symmetristä harjakattoa tai pulpettikattoa.

Julkisivut

Julkisivumateriaalin tulee olla puuta, joko lautaverhous tai massiivipuuta. Pitkänurkkaisia tai pyöröhirsisiä julkisivuja ei kuitenkaan sallita. Väriltään julkisivujen tulee olla murrettuja, metsään sulautuvia sävyjä. Verhouksen päälle kiinnitettäviä / julkisivuväristä poikkeavia nurkka-, peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita. Päämateriaalia käytetään selkeänä yhtenäisenä pintana sokkelista räystääseen saakka (ei kenttälauoituksia). Sisäänkäyntien ja terassien sisäänvedot voidaan korostaa eri värisenä kuin pääjulkisivumateriaali.



Rakennuksien värimaailma poimitaan rakennuspaikkaa ympäröivästä puustosta.

Käytettävät julkisivuvärit

Puujulkisivut käsitellään murretuilla sävyillä, joko kuultokäsittelyllä tai peittomaalauksella. Harmaantuvan puun värin voi saavuttaa rautaoksidilla. Valkoista väriä ei sallita rakennuksen ulkopinnoilla eikä yksityiskohdissa. julkisivupellityksiä, -levytyksiä tai tehostevärejä ei sallita



Julkisivuvärimallit.

Vesikatot

Kattomuodon tai -kaltevuuden tulee olla yhteneväinen kaikkien tontin rakennusten kesken. Alueella tulee käyttää symmetristä harjakattoa tai pulpettikattoa. Pientalotonteilla rakennuksen harjasuunta on tontin pitkän sivun suuntainen. Tiilikuviodun pellin käyttöä vesikattomateriaalina tulee välttää. Räystäsrakenteen tulee olla kapea ja alta avoin.

Vesikatteen tulee olla väriltään tumma (musta, tummanharmaa tai tumman ruskea). Räystäät toteutetaan avoräystäinä. Korkeita räystäslautoja ei sallita.



Vesikaton värimallit.

4. TONTIN RAJAAMINEN JA KASVILLISUUS

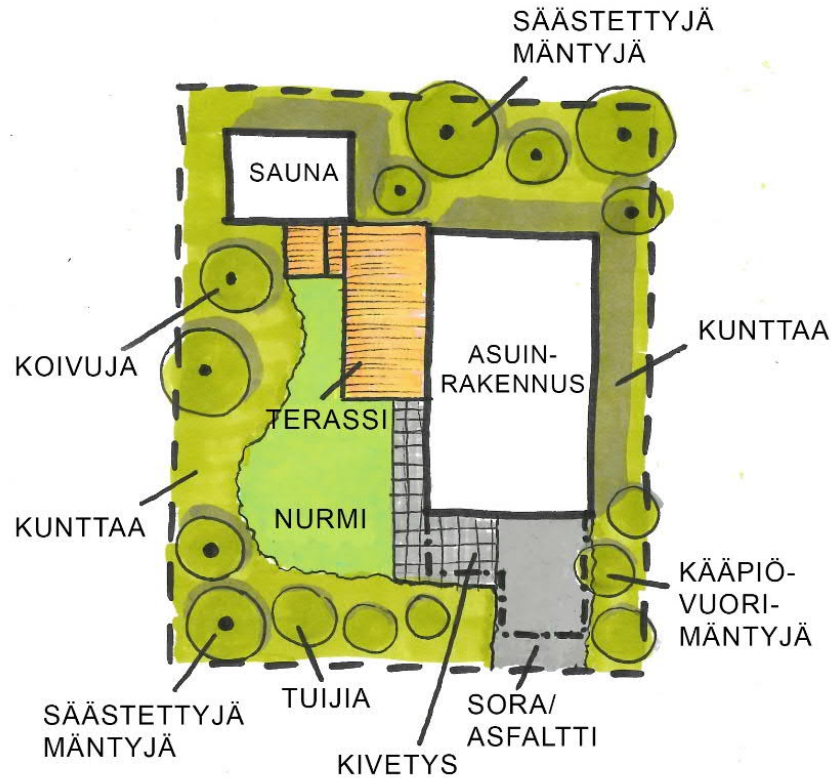
Tontin rajaaminen

Viheralueeseen rajautuvia tontin sivuja ei saa aidata. Aitaamista ei suositella muillakaan tontin osilla, vaan tontti tulee rajata omaksi kokonaisuudekseen ensisijaisesti rakennusten sijoittelulla ja metsämäisillä tontin osilla.

Tontin voi aidata puurakenteisella aidalla tai kasvillisuudella (esim. pensasaita), kun se rajautuu katuun tai suoraan naapuritonttiin. Aidan tulee olla maksimissaan 1,2 metriä korkea ja puuaidan laudoitus tai rimoitus saa peittää maksimissaan 50 %. Aidan sävy tulee olla yhteneväinen tontin rakennusten kanssa.

Naapureiden tulee sopia rajalle istutettavasta tai rakennevasta aidasta ja sen huoltamisesta keskenään.

Pihan rakentamista ja maatoita vaativat oleskelutoiminnot tulee sijoittaa rakennusalueen rajan sisälle. Oleskelupihan ja metsän/puiston raja tulee muodostaa luonnonmukaisesti. Nurmi-alueen rajojen tulee olla orgaanisia, ei suoralinjaisia tai neliömäisiä. Perennat ja metsänpohja (kuntta) nurmialueen reunoilla pehmentävät rakennetun ja luonnonmukaisen kasvillisuuden rajaa.



Esimerkki pihan rajaamisesta ja oleskelutoimintojen sijoittelusta tontilla.

Pihan materiaalit

Tonttiliittymä saa olla enintään 6 metriä leveä, ja liittymästä tulee varmistaa riittävä näkyvyys kadulle. Tonttiliittymän ja autosuojan välinen ajokaista voidaan asfaloitaa. Muutoin piha-alueen päällystetyt reitit ja oleskelualueet on suositeltavaa toteuttaa hiekkapintaisena, laatoitettuna tai kivettyinä. Liian laajoja vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää, ja osa laatoituksesta tms. voidaan toteuttaa nurmikivellä tai kiveyksellä, jossa on leveät ja vettä läpäisevät saumat.

Kasvillisuus

Pihan istutuksissa tulee käyttää pääasiassa kotimaisia perinne- ja hyötykasveja ja puulajeja, jotka menestyvät alueella ja sopivat alueen luonteeseen. Seuraavassa on lueteltu esimerkkejä puista, pensaista ja perennoista, jotka sopivat metsäisen pihan kasvillisuuteen.

Pensaat ja perennat:	Puut:
alppiruusu, <i>Rhododendron</i> tuijat, <i>Thuja</i> seljat, <i>Sambucus</i> kuusamat, <i>Lonicera</i> katajat, <i>Juniperus</i> kääpiövuorimänty, <i>Pinus mugo</i> 'Pumilo' pensasmustikka, <i>Vaccinium corymbosum</i> herukat, <i>Ribes</i> myös taikinamarja, <i>Ribes alpinum</i> vadelma, <i>Rubus idaeus</i> kurjenpolvet, <i>Geranium</i> saniaiset, <i>Pteridophytina</i> hortensiat, <i>Hydrangea</i>	männyt, <i>Pinus</i> myös vuorimänty, <i>Pinus mugo</i> kuuset, <i>Picea</i> pihdat, <i>Abies</i> koivut, <i>Betula</i> lepät, <i>Alnus</i> <i>Isokokoiseksi kasvavia puita ovat esim. metsämänty, metsäkuusi, siperianpihta, rauduskoivu ja tervaleppä</i> <i>Alueella ei suositella käytettäväksi alueelle päätyypillisiä puita kuten esim. lehtikuusta tai pajukasveja kuten terjoensalavaa</i>

5. LISÄTIETOJA

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy:

Heini Kaskela, arkkitehti SAFA
heini.kaskela@lukkaroinen.fi
puhelin 040 724 8971

Hanna Jokela, arkkitehti
hanna.jokela@lukkaroinen.fi
puhelin 050 344 1268