



PALTAMO

LUHTANIEMI

RAKENNUSTAPAOHJE

KORTTELIT 262-275

16.2.2015



RAKENNUSTAPAOHJEEN TARKOITUS

Tämä rakennustapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata Luhtaniemen alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu kyläkuvallisesti riittävän yhtenäinen, viihtyisä ja sopusuhtainen asuinalue. Ohje on rakentajaa ja tontinhaltijaa sitova.

PÄÄSUUNNITTELIJA

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat täyttävät asetetut vaatimukset. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan olla yhteydessä rakennusvalvontaan: rakennustarkastajan kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

MATERIAALIT JA VÄRIT


Katto:


Materiaali: Vapaasti valittavissa. Väri: Tumman harmaa tai musta. Korttelissa 274 kattoväri on vapaa.


Muoto: Harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuus on valittava niin, että se tulee rakennuksen asemaa ja luo pohjaa hyvälle mittasuhteille.


Julkisivut:

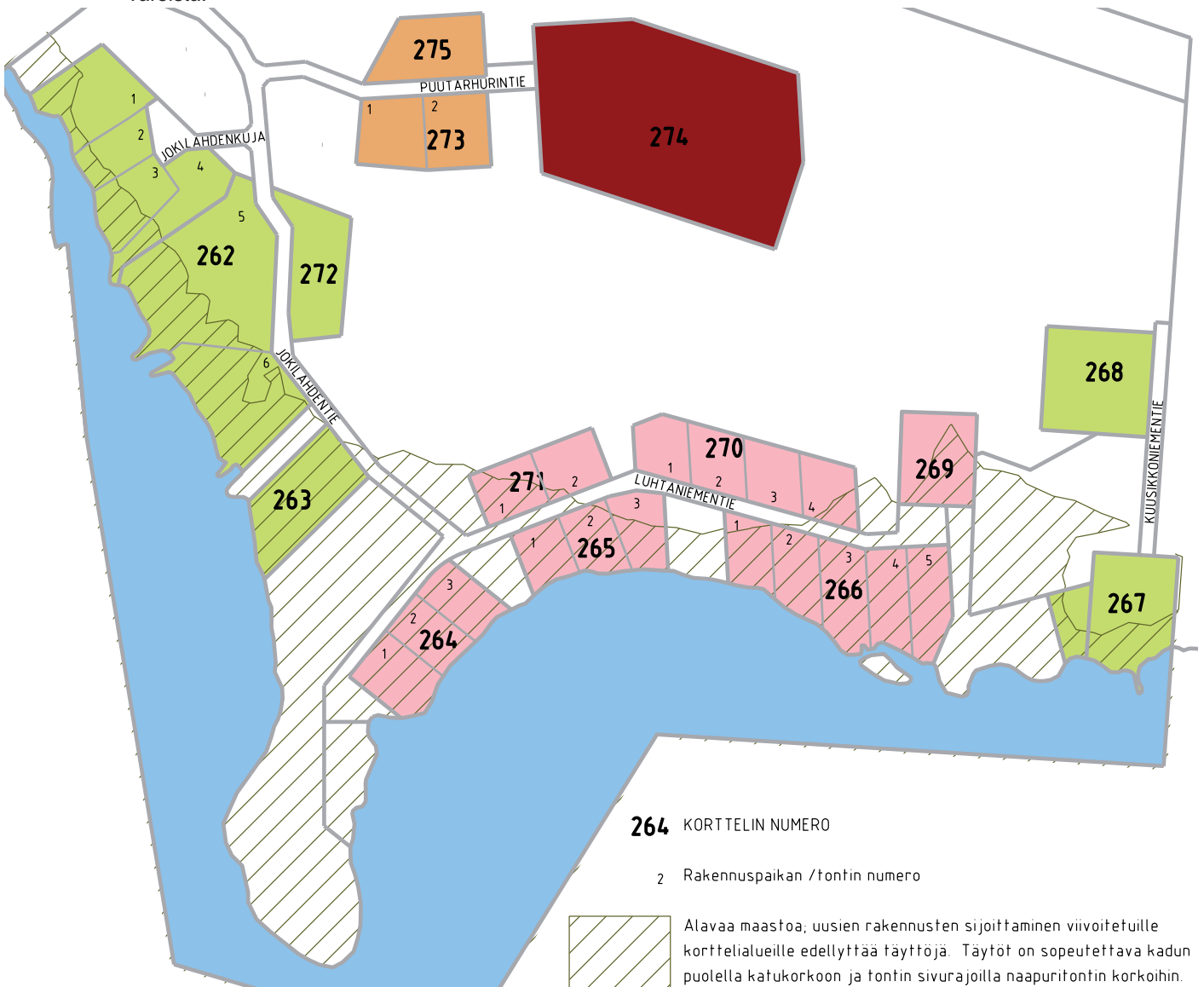
Luhtaniementien varren uudisalueen osalta periaatteena on, että suhteellisen tiiviisti sijoittuvat rakennusten julkisivut muodostavat vaalean, mutta murrettujen värisävyjen konaisuuden. Sisämaan uusilla osilla, kortteleissa 273 ja 275 rakennukset ovat rantavyöhykettä tummempia. Siirtolapuutarha-alue (kortteli 274) toteutetaan erillisen rakennussuunnittelun yhteydessä laadittavan käyttösuunnitelman mukaisesti. Pääosin jo rakentuneiden kortteleiden osalta julkisivumateriaalien ja värien hallinta on näin jälkikäteen vaikeaa, joten ko. alueilla on kaikki sallittua. Alla on kaavio kunkin korttelin julkisivumateriaaleista ja värytyksestä.

 Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: keskitummat tai tummat murrettu värisävyt. Sävyyn tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista tai julkisivuväreistä.

 Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Vaaleahkot värisävyt (ns. keskivaaleat tai vaaleat murrettu värisävyt, ei siis valkoinen). Talusrakennukset voivat olla päärakennuksen sävyä hieman tummempia. Julkisivusävyjen tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista tai julkisivuväreistä.

 Materiaali: Vapaasti valittavissa yhtenäisen korttelikohtaisen rakennussuunnitelman mukaisesti.
Väri: Vapaasti valittavissa yhtenäisyyden takaavan korttelikohtaisen käyttösuunnitelman /värytysuunnitelman mukaisesti. Käyttösuunnitelma /värytysuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä.

 Materiaali: Puuverhous ja peittomaalaus, tiili tai rappaus.
Väri: Vapaasti valittavissa, kunhan julkisivuvärytyksessä otetaan huomioon soveltuvuus naapurustoonsa, etenkin viereisiin rakennuksiin. Valittavan julkisivuväriin tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista tai julkisivuväreistä.

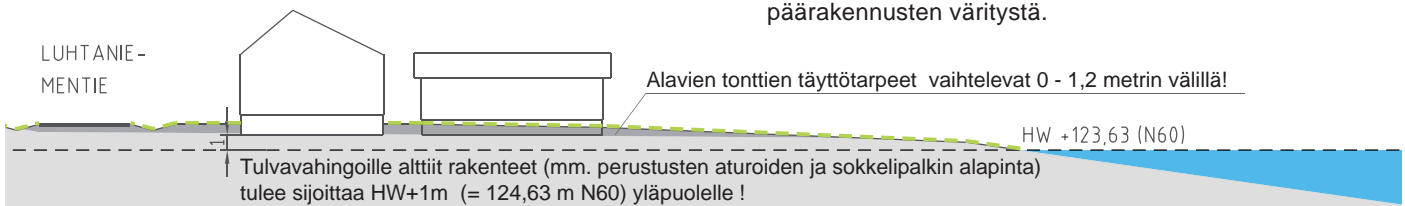


RAKENNUKSEN SJOITUS TONTILLE

- Kaavakartalla on esitetty rakennusten sijoittelun periaatteet tarvittavilta osin korttelialueilla. Suurilla tonteilla tai jo rakentuneen rakennuskannan osalta rakennusten sijoittelu vapaampaa, eikä kaavakartalla ole niiden osalta esitetty ohjeellisia rakennusmassoja tai päärakennuksen harjan suuntaa.
- Luhtaniementien varrella kortteleissa 264-266 ja 270-271 kaavassa esitettyä ohjeellista rakennusten sijoittelua tulee kuitenkin noudattaa, jotta katukuvasta saadaan riittävän yhtenäisen. Etenkin kortteleissa 264-266 tulee pitää kiinni periaatteesta, että autotalli tai -katos on päärakennuksen koillis- tai itäpuolella. Autosuojan eteen (kadun puolelle) on jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten.
- Osa rakennuspaikoista on hyvin suuria (korttelit 263, 267-269, 272, 273 ja 275 sekä korttelin 262 rakennuspaikat 1, 5 ja 6). Niiden osalta rakennukset tulee sijoittaa tontille perinteisen pihapiirin tapaan keskuspihaa reunustamaan.
- Kortteleiden 262 ja 272-275 rakennussijoittelussa tulee myös pyrkiä suojaamaan oleskelupiha rakennusmassojen avulla niin, että raideliikenteestä aiheutuva melu ei ulotu keskeiselle piha-alueelle.

TONTTIEN KORKEUSASEMAT

- Rakennuspaikkojen luontevaan pihamaan korkojen hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomioita. Pihamaat tulee suunnitella mahdollisimman vähin täytöin olevaan maanpintaan nähden ja niin, että korkeusasemat liittyvät luontevasti kadun korkotasoihin, naapurien pihakorkoihin, viheralueisiin ja muuhun ympäristöön.
- Luhtaniementien varrella rannimmaisten tonttien pihatasoa rakennusten alla tulee rakennuspaikan alavuuden vuoksi nostaa täytöillä (ks. edellisen sivun karttakuvan vinoviivitus). Täyttöjen tarve vaihtelee 0-1,2 metrin välillä.
- Tontin kadunpuoleiset rajat tulee suhteuttaa vastaamaan kadun korkotasoa.
- Maanpinta tulee muotoilla rakennuksista poispäin viettäväksi. Luiskien tulee olla riittävän loivia. Sadevesiä ei saa johtaa naapurin rakennuspaikalle, mutta sadevesien johtaminen viheralueelle on sallittua. Tontin kuivatus on esitetty asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.
- Tonttien välisen rajan korkeusasema on sovittava naapurien kesken.



JULKISIVUT JA RAKENNUKSEN MUOTO

- Luhtaniemen alueen rakentamisessa tavoitellaan korkeatasoisen modernin kyläasumisen luonnetta. Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia ja yleisilmeeltään pelkistettyjä.
- Rakennusten perusmuodon tulee olla selkeä; yksinkertainen on kaunista. Rakennuksen ja rakennusosien harmoniset mittasuhteet ovat kauniin talon esteettinen perusta.
- Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että julkisivun pääasiallisen materiaalin ja värin lisäksi saa käyttää vain vähäisiä tehostevärejä ja materiaaleja. Tiilijulkisivun saumojen tulee olla tiilenvärisiä.
- Lautaverhoiltujen rakennusten yksityiskohtien, kuten nurkkalautojen on oltava ilmeeltään moderneja, kevyitä ja pelkistettyjä. Julkisivun pääväristä voimakkaasti poikkeavia nurkka-, peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita.
- Ulkonevat räystäät tulee tehdä siroina avoräystäinä. Kadun puolella kuistit ja muut ulokkeet katetaan harjan suuntaisiin lappein.
- Aurinkokeräimien (aurinkopaneelit) sijoitus katoille on sallittua. Talousrakennusten osalta on sallittua käyttää myös viherkattoa.

TALOUSRAKENNUKSET JA AUTOSUOJAT

- Erilliset talousrakennukset (varastot, autotallit) ja autokatokset eivät saa nousta katukuvassa asuinrakennusta merkittävämpään asemaan. Etenkin kortteleissa 264-266 sekä 273 tulee huolehtia siitä, että päärakennus on katukuvassa hallitsevampi kuin autosuoja; autosuoja tulee sijoittaa päärakennusta etäämmäs kadusta. Talousrakennusten alisteisen aseman aikaansaamiseksi on suositeltavaa rakentaa niiden katto päärakennusta loivemmaksi.
- Toisaalta isoilla tonteilla voi olla tarve suurille taloustiloille mm. erilaisten harrastetilojen ja konesuojien vuoksi, jolloin taloustilat saattavat olla kooltaan suurempia kuin päärakennus. Tällöin tulee harkita rakennusten sijoittelua tontilla tarkkaan; katukuvan kannalta on yleensä etu, jos päärakennus "avautuu" tai näkyy pihapiiristä kadulle ensimmäisenä.
- Erillisten talousrakennusten korkeusasema tulee sovittaa tontin pintamaahan niin, ettei esim. autosuojan lattiaa tarvitse nostaa turhan korkealle. Tällöin piha-alueen korkotasot ovat helpommin hallittavissa. Useimmiten talousrakennusten järkevä lattiakorko on päärakennuksen lattiaa selvästi alempana.
- Talousrakennusten väritystä koskevat samat ohjeet kuin päärakennusten väritystä.

TONTILIITTYMÄT

- Tontille saa tehdä korkeintaan kaksi ajoneuvoliittymää, mutta mikäli tontin katuun rajoittuva sivu on pituudeltaan 40 metriä tai vähemmän, saa tontille tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän.
- Ajoneuvoliittymän reuna tulee olla vähintään 1,5 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

JOHTOLIITTYMÄT

- Suunnittelun alkuvaiheessa tulee pääsuunnittelijan hankkia käyttöönsä johtolinjojen yhdistelmäkartta. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon rakennusten suunnittelussa sekä teknisten tilojen sijoittelussa.
- Alueen viemäröinti toteutetaan paineviemärillä, jolloin kulkelin rakennuspaikalle tulee sijoittaa maahan upotettava kiinteistökohtainen pienpumppaamo. Sen sijoitus katualueen ja rakennuksen välissä on harkittava huolella mm. suhteessa istutuksiin.

JÄTEHUOLTO

- Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjentävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen.
- Biojätteen kompostointi on suositeltavaa. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria. Kompostorin sijoitus on suunniteltava huolella ja esitettävä asemapiirroksessa. Mikäli kompostori sijoitetaan lähemmäs kuin 5 metriä naapurin rajasta, tarvitaan naapurin suostumus.
- Jäteastiat ja kompostori on suojattava kadun suuntaan näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin. Mikäli kadun puolella olevalle jätessäiliölle halutaan tehdä katos, sen korkeusasema (harjan korkeus) saa olla enintään 1,9 metriä.

AITAAMINEN

- Rakennuspaikkojen osittainen aitaaminen on sallittua pensasaidoilla tai rakenteellisilla aidoilla, joskin aidan korvaamista ainakin osittain puu- ja pensasryhmistä muodostuvalta aidanteella kannattaa harkita.
- Aidat tulee suunnitella niin, etteivät ne muodosta rakennuspaikasta umpioitua "karsinaa", vaan ovat enemmänkin vapaasti seisovia aidanteita, jotka päättyvät esim. puu- ja pensasryhmiin.
- Kadun ja tontin välinen pensasaita tulee istuttaa tontin puolelle, 50 cm:n etäisyydelle tontin rajasta jotta pensasaita ei vaurioidu lumen kasaamisesta piennaralueelle.
- Rakenteellinen aita ei saa olla umpinainen ja sen maksimikorkeus on enintään 1,1 metriä. Mikäli osa aita halutaan tehdä muurista, on umpinaisen muurin maksimikorkeus 0,6 metriä.
- Rakenteellisen aidan värin tulee olla sama kuin päärakennuksen väri. Rakenteellisen aidan tyyppi tulee esittää asemapiirroksen yhteydessä. Tontin sivurajojen aitaamisesta on sovittava kirjallisesti naapurin kanssa.

PIHASUUNNITTELU JA ISTUTUKSET

- Pihaa suunniteltaessa tulee harkita, missä laajuudessa olevaa kasvillisuutta voidaan säilyttää, sillä olevaa kasvillisuutta hyödyntämällä pihasta on helppo saada nopeammin viihtyisä. Säilytettävän kasvillisuuden valinnassa kannattaa suosia nuoria ja terveitä puita. Säilytettävät tontin osat tulee rajata rakennusvaiheessa työmaa-aidalla rakentamisen ulkopuolelle, sillä säilytettävien puiden juuristoalueella ei saa liikkua ajoneuvoilla.
- Rantaan rajoittuvilla korttelialueilla on tärkeä pyrkiä säilyttämään olevaa rantapuustoa mahdollisuuksien mukaan, sillä puusto antaa suojaan mm. ilmaston ääri-ilmiöitä vastaan. Mikäli rantapuustoa on poistettava tonttien korkeusasemien muutoksien vuoksi, tulee tilalle istuttaa uutta suojaapuustoa.
- Alueella käytettäväksi suositeltavia puulajeja ovat alueella nykyisinkin viihtyvät kotoiset lajit kuten koivu, harmaaleppä, haavat ja kuusi.

