

Asianumero: 244Dno-2020-1

Rakentamistapaohje

vaihepvm 4.3.2022

Paiturintien asuinkorttelien rakentamistapaohje

Hakamaa 103 / Paituri 012



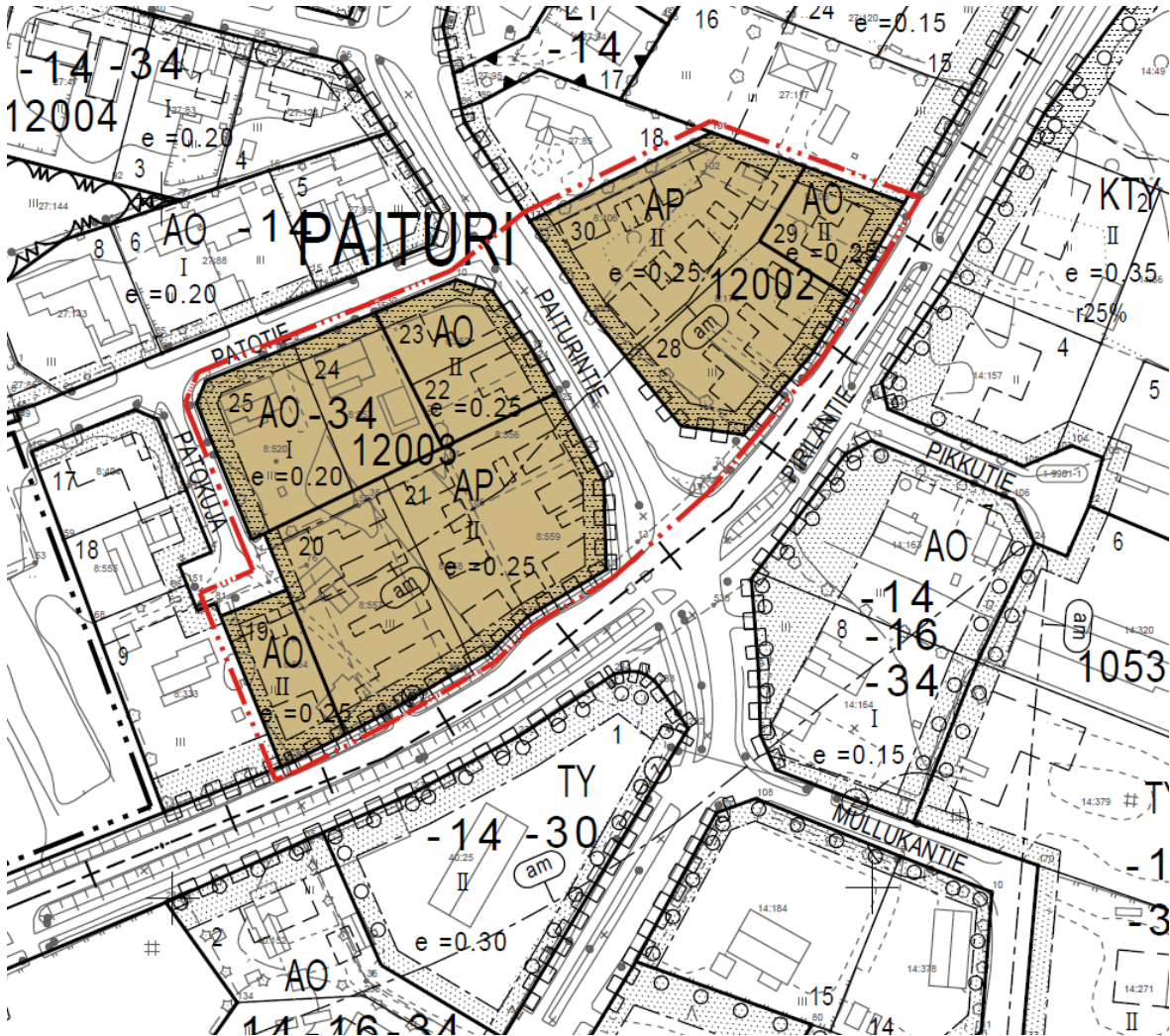
Sisällys

1.	Yleistä	3
1.1	Alueen rajausta	3
1.2	Ohjeen tarkoitus	3
2.	Ohjeen soveltaminen	4
2.1	Rakennusten suunnittelu	4
2.2	Sitovuus ja poikkeaminen	4
3.	Lisätietoa kaavamääräyksistä	4
	Selitystä vaativa määräys	4
4.	Alueen yleiset ohjeet	4
4.1	Perustaminen	4
4.2	Hulevedet	4
4.3	Melu	5
4.4	Puun pienpoltto	5
5.	Tonttien rakentaminen	5
5.1	Massoittelu ja tontinkäyttö	5
5.2	Materiaalit ja värit	5
5.3	Liikennejärjestelyt	6
6.	Yleisten alueiden ohjeet	6
7.	Yhteystiedot ja lisätietoja	6

1. Yleistä

1.1 Alueen rajaus

Rakentamistapaohje koskee Paiturin korttelin 12002 tontteja 28-30 ja korttelin 12003 tontteja 19-25. Alue rajautuu Paiturintiehen, Piriläntiehen, Patotiehen ja Patokujaan sekä rakennettuihin erillispientalotontteihin.



1.2 Ohjeen tarkoitus

Velvoittava rakennustapaohje täydentää Paiturintien asemakaavamuutosalueen kaavamääräyksiä. Ohjeella tavoitellaan yleisilmeeltään yhtenäistä ja paikan identiteettiä sopivaa täydennysrakentamista.

Paiturintien risteysalue sijaitsee Piriläntien varrella maisemallisesti keskellä rakentunutta tienvarsiosuutta. Rakennustapaohjeella sovitetaan uusi, tiiviimpi rakentaminen Piriläntien varren kulttuurimaisemaan sekä Paiturin vanhaan asuinalueeseen.

Ennen suunnittelutyön aloittamista selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, rakennustapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

2. Ohjeen soveltaminen

2.1 Rakennusten suunnittelu

Suunnittelun vaativuus riippuu tontin olosuhteista sekä hankkeesta. Suunnittelijoiden tulee olla päteviä ja esittää todistus pätevydestä rakennusvalvontaviranomaiselle.

AP-tontti tulee suunnitella kokonaisuutena, vaikka rakentaminen tapahtuisi vaiheistetusti.

Tontin käytön suunnittelu

Rakennuslupaa hakiessa toimijan on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle tontinkäyttösuunnitelma. Tontinkäyttösuunnitelma voidaan esittää asemapiirustuksen yhteydessä tai erillisenä asiakirjana. Suunnitelmasta käyvät ilmi:

- Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät, pysäköinti sekä tarvittaessa pelastustiet.
- Kevyen liikenteen sujuvat ja turvalliset kulkuyhteydet, taloyhtiössä pyöräpaikat sekä oleskelualueet.
- Hulevesien syntyminen ja käsittely sekä lumenläjitys tontilla.
- Rakennusten sijoittuminen ja käyttötarkoitus.
- Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto.
- Piharakenteet kuten aidat ja pihan pintamateriaalit.
- Viherrakentaminen ja merkittävät istutukset, kuten puut ja pensasaidat.
- Läpäisevän pinnan määrä prosentteina.

Suunnitelmaa päivitetään tarpeen mukaan projektin edetessä.

2.2 Sitovuus ja poikkeaminen

Rakentamistapaohje on kunnanvaltuuston kaavan yhteydessä vahvistama ja sitova. Mikäli ohjeesta haetaan vähäistä poikkeamista, tulee osoittaa muut keinot, joilla saavutetaan ohjeessa esitetyn vaatimustason täyttävä lopputulos. Poikkeamisen käsittelee ja esityksen riittävyyden määrittää kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

3. Lisätietoa kaavamääräyksistä

Selitystä vaativa määräys

Määräyksen perustelu tai selitys. Täydennetään hyväksyttävään aineistoon, mikäli ilmenee tarvetta selvittää tai tarkentaa asemakaavamääräyksiä.

4. Alueen yleiset ohjeet

4.1 Perustaminen

Perustamistapa määritetään rakennuspaikkakohtaisessa perustamistapaselvityksessä. Alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Maaperän sulfaattipitoisuus tulee selvittää ja maa-aines käsitellä asianmukaisesti happamoitumisen välttämiseksi.

4.2 Hulevedet

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnan hulevesiohjetta. Ohjeen pääperiaatteet ovat hulevesien syntymisen ehkäisy, vesien imeyttäminen, vesien viivyttäminen ja viimeisenä

johtaminen kunnan hulevesiverkkoon. Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää ja likaisia hulevesiä tulee viivyttaa ennen johtamista kunnan hulevesijärjestelmään.

Läpäisevän pinnan osuus tulee olla vähintään 50% tontin pinta-alasta. Tällä vähennetään hulevesien syntymistä sekä edistetään runsaan viherpinnan määrää.

Lumenlajitykseen tulee varata riittävästi tilaa ja sulamisvesiä ei saa johtaa naapurin puolelle.

4.3 Melu

Piriläntien varsi on ajoneuvomelun aluetta noin 45 metrin etäisyydelle ajoradan keskilinjasta. Piriläntiehen rajautuvat tontit tulee suunnitella siten, että rakennusmassat suojaavat oleskelupihoja melulta. Tavanomainen ääneneristys (30 dB) on riittävä asuinrakennuksiin. Piriläntiehen rajautuvien tonttien melun puoleiset oleskeluterassit ja -parvekkeet tulee lasittaa. Lasituksen ääneneristysvaatimus on 5 dB, joka saavutetaan tavanomaisella raollisella 6 mm lasituksella.

Toteuttamisjärjestyksessä on huolehdittava siitä, että melulta suojaavat rakennukset ja rakenteet rakennetaan ennen melulle alttiiden toimintojen (asuinhuoneet, ulko-oleskelualueet) käyttöönottoa.

4.4 Puun pienpoltto

Mikäli asuinrakennuksessa mahdollisesta tulisijan rakentaminen tai myöhempi lisääminen, tulee osoittaa myös puun varastointiin soveltuva kuiva tila erilleen asuinhuoneistosta.

5. Tonttien rakentaminen

5.1 Massoittelu ja tontinkäyttö

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pienissä piharakennuksissa sallitaan pulpettikatot. Talousrakennusten tulee olla alisteisia asuinrakennuksiin nähden. Asemakaavan ohjeelliset rakennusalat antavat tonttien rakennusten sommitteluperiaatteen.

Kaksikerroksisten rakennusten sijoittamisesta tontille tulee esittää varjotutkielma, jolla osoitetaan, ettei varjon puolelle jäävien naapuritonttien valo-olosuhteita kohtuuttomasti heikennetä.

Kulkuyhteydet tulee suunnitella siten, että ajoneuvoliikenteen päällystetty liikennealue tontilla on mahdollisimman suppea, ja jalankulun ja pyöräilyn yhteydet reiteille sujuvat ja turvalliset jokaisesta asunnosta.

Tontin kasvillisuus ei saa olla pelkkää nurmialuetta, vaan tulee istuttaa tai säilyttää vähintään keskikorkeita pensaita tai puita.

Piriläntien varren tonteilla tulee rakennusmassat sijoittaa suojaamaan oleskelualueita melulta.

5.2 Materiaalit ja värit

Julkisivujen ja aitojen päämateriaali on puu. Värytyksessä suositetaan perinnevärejä. Päärakennus ei saa olla musta. Pääväriltään tumma asuinrakennus edellyttää vaaleampaa aksenttiväriä. Värytyksessä tulee esittää rakennusvalvontaviranomaiselle luonnosvaiheessa.

Kattomateriaalia ei ole rajattu. Viherkattojen rakentamista suositellaan talousrakennuksiin. Aurinkopaneelien kiinnittäminen katoille on sallittua. Aurinkopaneelien sijoittamista suunniteltaessa otetaan huomioon mahdolliset tontin ulkopuoliset varjostavat puut tai rakennukset.

5.3 Liikennejärjestelyt

Liittymien paikat on osalla tonteista rajoitettu liittymäkieltomerkinnöin. Näitä tulee noudattaa. Lisäksi tulee ottaa huomioon katualueella olevat rakenteet ja laitteet. Mikäli pyörätie on lähempänä tonttia kuin ajorata, saa liittymäkieltotalueelle osoittaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyden.

Korttelissa 12002 Paiturintielle liittyvien tonttien rakentamisen yhteydessä tulee rakentaa puhkaisu pyörätielle viherkaistan yli siten, että jalankulkijat ja pyöräilijät eivät joudu kulkemaan ajoradan reunaan. Tonttiliittymissä, joissa joudutaan ylittämään ajorata pyörätielle pääsemiseksi, tulee näkemäalueeseen kiinnittää erityistä huomiota ja varata lumenlajitystila siten, ettei se peitä jalankulkijoiden näkyvyyttä ajoradalle.

6. Yleisten alueiden ohjeet

Yleiset alueet toteutetaan kunnan investointiohjelman ja lainvoimaisten katusuunnitelmien mukaisesti.

7. Yhteystiedot ja lisätietoja

- www.kempele.fi -> Asuminen ja ympäristö
 - Asemakaavaa koskevat lisätiedot: Kaavoitus
 - Rakennuslupaa koskevat lisätiedot: Rakennusvalvonta
- www.kempele.fi -> Yhteystiedot