

KAUPKIRJ: 39 /2011

16 § Rakentamistapaohjeet, Pöykkölän asemakaavan laajennus

Kaupunginarkkitehti 17.1.2011:

Kaupunginvaltuusto on 9.6.2008 hyväksynyt Pöykkölän asemakaavan laajennuksen, korttelit 11304–11339. Alueen tontinluovutusehdot on hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.12.2010, 406 §. Ensimmäisen rakennusvaiheen tontit tulevat haettaviksi helmikuussa 2011.

Rakentamistapaohjeet täydentävät alueen asemakaavaa ja ohjaavat toteutusta. Ohjeiden tarkoituksena on selventää asemakaavan tavoitteita ja periaatteita. Ohjeet kohdistuvat kortteleittain tonttien ja niillä olevien rakennusten suunnitteluun ja toteutukseen. Ohjeet koskevat rakennusten julkisivumateriaaleja, -väriä, kattomuotoja sekä piha-alueiden käsittelyä. Ohjeilla edistetään riittävän yhtenäisen, hyvän ja korkeatasoisen asuinympäristön ja kaupunkikuvan syntymistä.

Rakentamistapaohjeet liitetään tontinhakumenettelyyn sekä rakennuslupakäsittelyyn niin, että hakija ja rakennusluvan myöntäjä ovat tietoisia kutakin tonttia koskevista rakentamistapaohjeista. Rakennustapaohjeet ovat luonteeltaan suosituksia, eivät sitovia määräyksiä. Rakennuslupaa myönnettäessä varmistetaan kuitenkin se, että alueesta tulee kaupunkikuvallisesti riittävän yhtenäinen. Ennen tontin hakemista tai rakennushankkeen suunnittelun aloittamista hakijan tulee tutustua alueen sitovaan asemakaavaan, sen määräyksiin, havainnekuvaan ja tähän ohjeeseen sekä Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestykseen.

Liite 1. Pöykkölän alueen laajennuksen rakentamistapaohjeet

Kaavoituspäällikön esitys:

Tekninen lautakunta päättää, että Pöykkölän alueen rakentamistapaohjeet liitetään kyseisen asemakaava-alueen tonttien hakumenettelyyn ja luovutusehtoihin kh:n päätöksen 20.12.2010, 406 § mukaisesti sekä rakennusluvan myöntämismenettelyyn suositeltavina ohjeina, joiden tavoitteena on turvata riittävän yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen rakentuminen.

Esitys Apulaiskaupunginjohtaja Martti Anttila:

Tekninen lautakunta päättää, että Pöykkölän alueen rakentamistapaohjeet liitetään kyseisen asemakaava-alueen tonttien hakumenettelyyn ja luovutusehtoihin kh:n päätöksen 20.12.2010, 406 § mukaisesti sekä rakennusluvan myöntämismenettelyyn suositeltavina ohjeina, joiden tavoitteena on turvata riittävän yhtenäisen ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen rakentuminen.

Päätös Tekninen lautakunta 25.1.2011, 16 §

Tekninen lautakunta päätti yksimielisesti apulaiskaupunginjohtajan esityksen mukaisesti.

Lisätietoja

kaupunginarkkitehti Jorma Korva

040 578 9281

etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

Täytäntöönpano

Maankäyttö/kaavoitus

ROVANIEMI

PÖYKKÖLÄN ALUEEN LAAJENNUS

RAKENTAMISTAPA-OHJEET

11. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 11304-11339



liittyy asemakaavaan kv 9.6.2008

14.1.2011 Tekniset palvelut Maankäyttö Kaavoitus

ROVANIEMI

MAANKÄYTTÖ, KAAVOITUS

PÖYKKÖLÄN ALUEEN LAAJENNUS -RAKENTAMISTAPAOHJEET

1 YLEISTÄ

1.0 RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

1.1 Suunnittelualue

1.2 Kaavallinen tilanne

1.3 Tehtyjä selvityksiä

2 RAKENNUKSET

2.0 Kerrosluku

2.1 Materiaalit ja värit

2.2 Kattomuoto

2.3 Rakennusten sijoitus tontille

2.4 Talousrakennukset ja autotallit



Kuva 1. Pöyliöjärven puro

Kuva Jari Kärkkäinen

3 PIHAT

3.0 Tontin ja pihan korkeusasemat

3.1 Liittymät

3.2 Puut ja pensaat

3.3 Aitaaminen

3.4 Pysäköinti, liikenne

3.5 Jätehuolto



Kuva 2. Pöykkölän alueen peltomaisemaa

Kuva Jari Kärkkäinen

1 YLEISTÄ

1.0 RAKENTAMISTAPOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohje täydentää alueen asemakaavaa ja ohjaa toteutusta. Ohjeiden tarkoituksena on selventää asemakaavan tavoitteita ja periaatteita. Ohjeet kohdistuvat kortteleittain tonttien ja niillä olevien rakennusten suunnitteluun ja toteutukseen. Ohjeilla edistetään riittävän yhtenäisen, hyvän ja korkeatasoisen asuinympäristön ja kaupunkikuvan syntymistä. Ennen rakennushankkeen suunnittelun aloittamista tulee tutustua alueen asemakaavaan ja sen määräyksiin, havainnekuvaan ja tähän ohjeeseen sekä Rovaniemen kaupungin rakennusjärjestykseen.

1.1 SUUNNITTELUALUE

Nämä ohjeet koskevat Rovaniemen 11. kaupunginosan kortteleita 11304–11339. Suunnittelualue on rakentamatonta Pöykkölän asemakaava-alueen laajennusta. Alueen maisemaa hallitsevat avoimet pellot ja niitä reunustavat metsät. Alueen lounaisosa rajautuu kantatiehen 78 (Ranuan- Kajaanintie) ja pohjoisosa Pöykkölän asuinalueeseen. Pinnanmuodoltaan alue on keskeiseltä osin tasaista, mutta eteläosa on loivasti nousevaa rinne- maastoa. Alueen halki virtaa Pöyliöjärvenpuro, joka on peltoalueella perattu valtaojaksi. Luonnontilaisena se on alueen länsi- ja itäosassa. Puro saa vetensä Pöyliöjärvestä ja se laskee Kemijokeen. Puron sijainti ja säilyminen paikallansa on otettu huomioon asemakaavassa.

Kuva 3. Alueen sijainti



1.2 KAAVALLINEN TILANNE

Alueen asemakaavan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 9.6.2008. Päätös on saanut lainvoiman 15.8.2008. Rovaniemen vaihemaakuntakaavassa (Ympäristöministeriö 26.5.2010) on varauduttu Pöykkölän asemakaava-alueen edelleen laajentamiseen. Asuntoalueet tulevat laajenemaan Printtivaaran ja Pöyliövaaran suuntiin.



Kuva 4. Alueen asemakaava.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	ASUINPENTALOIDEN KOHTTELIALUE.		MAANPINTAN LIIKMÄÄRÄINEN KORKEUSASEMA.
	KVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KOHTTELIALUE.		RAKENNUSALA.
	ERILLISPENTALOIDEN KOHTTELIALUE. TONTILLE SAA SIIJOITTAA YHDEN ASUINRAKENNUKSEN, JOSSA SAA OLLA ENINTÄÄN KAKSI ASUNTOA.		ALUE, JOLLE SAA SIIJOITTAA MAALAMPOPUTKISTON, PUTKISTON SIIJOITTAMINEN ERELLYTTÄÄ KIMMENTORASITTEEN PERUSTAMASTA.
	LÄHIVIREISTYSALUE.		AUTOSUOJA-, TALOUS- JA HUOLTOTILOJEN RAKENNUSALA.
	YLEISEN TIEN ALUE.		RAKENNUKSEN HAJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.
	YLEISEN FYSAKONTTIALUE.		NUOLI OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JOSSA RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINTE.
	SUOJAVERHIALUE.		MERKINTÄ OSOITTAA RAKENNUSALAN SIVUN, JOSSA PUOLEISTEN RAKENNUSKSEN ULKOSEINIEN SEKA IKKUNOJIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYIDEN LEIKENNELIÄ VASTAAN ON OLTAVA VÄHINTÄÄN 35 dB.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.		KATU.
	KORTTELIN, KOHTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.		ULKOLAUREITTI.
	OSA-ALUEEN RAJA.		JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
	OHJEKELINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.		FYSIKONMERIPADOKKI.
	REISTI MERKIDONAN PÄÄLLÄ OSOITTAA MERKINNÄN POISTAMISTA.		YLEISEN TIEN NÄKEMÄALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.
	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN NUMERO.		JORTTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	KORTTELIN NUMERO.		ALUEELLE ON RAKENNETTAVA MELUESTE. MERKINTÄ OSOITTAA ESTEEN LIIKMÄÄRÄINEN SUJENNIN JA LUKUARVO SEN YLÄRUMMAN LIIKMÄÄRÄISEN KORKEUSASEMAN.
	KADUN, TIEN, KATUAIKUN, TORIN, PUUSTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.		LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE, JOLLA SIIJOITTEE METRALAIN 10:IN MUKAINEN PURO JA YMPÄRISTÖSTÄÄN EROTTUVA LEIKON ALUE.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUSKSEN TAI SEN OSAAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.		TALLA ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIAON TULEE OLLA ERIKSENEN.
	SULJEKSSA OLEVA MURTOLOKU ROOMALAINEN NUMERON JALJESSA OSOITTAA, KUNKA SUUREN OSAAN RAKENNUSKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA RAKENNUSKSEN YLIMMÄSSÄ KERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAN LUETTAVANKSI TILAKSI.		TONTILLA TULEE OLLA AUTOPARKKOJA VÄHINTÄÄN SEURAAVASTI: ASUNNOT 1 AP/50 M ² KERROSALAA. TAI VÄHINTÄÄN 1 AUTOPARKKI/ASUNTO.
	TEHOIKKUISLUKU ELI KERROSALAN SUURDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAA.		

TONTILLA OLEVAT AUTOPARKAT ON EROTTETTAVA MUUSTA PIIHA-ALUESTA ESTUTUKSILLA.

TONTILLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTAA PUUTA VÄHINTÄÄN YKSI TONTIN PINTA-ALAN 200 M² KOHTI.

ASUINRAKENNUKSEN TONTILLE ON ISTUTETTAVA UUDISRAKENTAMISEN YHTEYDESSÄ VÄHINTÄÄN YKSI PUU TONTIN PINTA-ALAN 250 M² KOHTI, ELLEI NIITÄ ENNESTÄÄN OLE.

TONTILLA ON VARATTAVA LEIKKIJÄ JA ASUUSKALDEN MUKAINEN OLESKELUUN SOPIVAA YHTENÄISTÄ ALUETTA VÄHINTÄÄN 20% ASUINHUONEISTOJEN YHTENLASKETUSTA KERROSALASTA.

RAKENNUSPAIKALLA, JOLLA ON VÄHINTÄÄN KOLME ASUNTOA, TULEE OLLA OLESKELU JA LEIKKIALUE.

RAKENNUKSET ON RAKENNETTAVA VÄHINTÄÄN KAKSIEN METRIN PÄÄHÄN VIEREISEN TONTIN RAJASTA, ELLEI SITA RAKENNETA KIINTE VIEREISELLÄ TONTILLA OLEVAAN RAKENNUSKSEEN. RAKENNETTAVASSA LAHEMMAKSI KUIN 6 METRIN PÄÄHÄN VIEREISEN TONTIN RAJASTA ON TAMAN RAJAN PUOLEISEN SEIKAN OLTAVA VÄHINTÄÄN PALOTIENOSTA LUOKKAA B30, EI SIKÄ SAA OLLA MUTTA KUIN YKSITTÄISSÄ ENINTÄÄN 0.2 M²N IKKUNOITA, KUTENKIN ENINTÄÄN 1M².

RAKENNETTELEIN TODEKSYTYEN ON HUOLEHDITTAVA, ETÄ MELU EI YLITÄ ASSUN-, POTILAS- JA MAJOITUSHUONEIDEN ARVOA 35 DB (L Aeq).

RAKENNUSTEN TULEE VÄRÄHÄ, MUODON JA KATTOKALTEVUUDEN SUHTEEN MUODOSTAA KORTTELEITTAIN TAI RAKENNUSRYTYMITTÄÄ YHTENÄISIA KOKONAISUUKSIA.

TONTIN SAA AIDATA PENSAIDALLA TAI ENINTÄÄN 100 CM KORKEALLA PUUIDALLA.

Kuva 5. Asemakaavamerkinntät ja -määräykset

1.3 TEHTYJÄ SELVITYKSIÄ

Kaavoituksen perustiedoksi on laadittu Pöykkölän alueen luontoselvitys, FCG 2007.

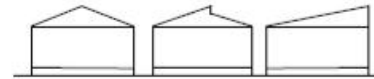
2 RAKENNUKSET

2.0 KERROSLUKU

Tontin kerrosluku on asemakaavamääräys. Kerrosluvut on määritelty asemakaavassa korttelialueittain.

Kerrosluku I

Näille kortteleille ja tonteille saa 1-kerroksisia rakennuksia:



11339, 11304, 11307

11311, 11314, 11315

11317, 11318, 11324

11325, 11328, 11330

11331, 11335, 11336

11337, 11338



Kuva 6. Kerrosluku I

Kerrosluku II(½)

Näille kortteille ja tonteille saa rakentaa 2-kerroksisia rakennuksia, joissa toisen kerroksen kerrosala saa olla enintään puolet ensimmäisen kerroksen alasta:

11305, 11309, 11310

11312, 11313 tontit 2-7

11316, 11319, 11320

11321, 11322, 11323

11326, 11327, 11328

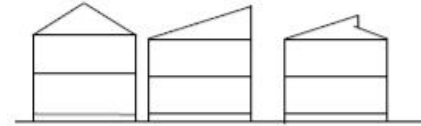
11332, 11333, 11334



Kuva 7. Kerrosluku II(½)

Kerrosluku II

Näille kortteleille ja tonteille saa rakentaa 2-kerroksisia rakennuksia:



11306, 11308,

11313 tontti 1



Kuva 8. Kerrosluku II

2.1 Materiaalit ja värit

Vaalea puu

Näillä korttelilla ja tonteilla julkisivujen tulee olla vaaleaa puuta:

11339, 11310, 11311, 11314, 11315,
11316, 11317, 11318, 11321 tontit 1-
6, 11327, 11328, 11329, 11330,
11331, 11332, 11333 tontit 1-3,
11336, 11337, 11338

Väri on vapaa, mutta sen tulee olla vaaleansävyinen peittomaali. Kirkkaita ja räikeitä värejä tulee välttää. Suosituksena on, että valitaan yksi tai korkeintaan kaksi pääväriä. Päävärien lisäksi voidaan täydentäviä rakennusosia kuten ikkunanpuitteita tms. korostaa eri värillä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla lauta, paneeli tai höylähirsihirsi lyhyillä ns. lukko- tai ristinurkilla (tasanurkilla), joissa hirrenpäät tulee peittää nurkka-laudoilla. Katon materiaali on vapaa. Väriin tulee olla tiilenpunainen.



Kuva 9. Julkisivut vaalea puu, katto punainen

Vaalea kiviaines

Näillä kortteleilla ja tonteilla julkisivujen tulee olla vaaleaa kiviainesta:

11304, 11305, 11307, 11308,
11309, 11325, 11326, 11333
tontit 4-6, 11334, 11335.

Väri on vapaa, mutta sen tulee olla pääasiassa vaaleansävyistä rappausta tai puhtaaksi muurattua tiiltä. Tehosteena julkisivuissa voidaan käyttää puuta. Pääväri- en lisäksi voidaan täydentäviä rakennusosia kuten ikkunanpuutteita tms. korostaa eri värillä.

Katon materiaali on vapaa. Väri- n tulee olla tiilenpunainen.



Kuva 10. Julkisivut vaalea kiviaines katto punainen

Tumma puu

Näillä kortteleilla julkisivujen tulee olla tummaa puuta:

11312, 11313, 11319, 11320,
11323, 11324

Väri on vapaa, mutta sen tulee olla tummansävyinen peitto- tai kuultomaali (punainen, tumma harmaa, ruskea). Kirkkaita ja räikeitä värejä tulee välttää. Suosituksena on, että valitaan yksi tai korkeintaan kaksi pääväriä. Päävärien lisäksi voidaan täydentäviä rakennusosia kuten ikkunanpuitteita tms. korostaa eri värillä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla lauta, paneeli tai höylähirsihirsi lyhyillä ns. lukko- tai ristinurkilla (tasanurkilla), joissa hirrenpäät tulee peittää nurkkalautoilla. Katon materiaali on vapaa. Väriin tulee olla harmaa tai musta.



Kuva 11. Julkisivut tumma puu katto harmaa tai musta

Tumma kiviaines

Näillä kortteleilla julkisivujen tulee olla tummaa kiviainesta:

11306, 11321 tontit 7-11,
11322.

Väri on vapaa, mutta sen tulee olla tummansävyistä rappausta, punatiiltä tai sitä tummempaa puhtaaksi muurattua tiiltä. Tehosteena julkisivuissa voidaan käyttää puuta. Päävärien lisäksi voidaan täydentäviä rakennusosia kuten ikkunanpuitteita tms. korostaa eri värillä.

Katon materiaali on vapaa. Värin tulee olla harmaa tai musta.



Kuva 12. Julkisivut tumma kiviaines katto harmaa tai musta

2.2 Kattomuoto

Kattomuotona sallitaan harjakatto, porrastettu harjakatto tai pulpettikatto. Pulpettikattoiset rakennukset suositellaan sijoitettavaksi ryhmiin kortteleihin 11307, 11309, 11313, 11325, 11326, 11329 ja 11333. Kattokaltevuus on 1:2 ... 1:1,5 katusivuittain yhteneväisesti. Asuinrakennukseen liittyvien katosten, kuistien ym. kevyiden rakennelmien sekä erillisten talousrakennusten kattokaltevuus voi olla päärakennuksen kattokaltevuutta loivempi.

2.3 Rakennusten sijoitus tontille

Päärakennus ja autotalli tulee sijoittaa tontille pääsääntöisesti asemakaavan mukaisesti rakennusalalle. Asemakaavassa on useiden tonttien kohdalla päärakennus määrätty sijoitettavaksi kiinni kadun puoleiseen rakennusrajaan. Mikäli kadun puolella on kuisteja, erkereitä tai katoksia, sijoitetaan varsinainen rakennus kiinni nuolella osoitettuun rakennusalan rajaan. Myös päärakennuksen harjan suunta on monen tontin kohdalla määritelty asemakaavassa.

2.4 Talousrakennukset ja autotallit

Omakotitalon yhteyteen tulee rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla päärakennuksen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa. Jos talousrakennusta ei heti rakenneta, tulee tontin suunnittelussa varautua sen myöhemmän rakentamiseen. Talousrakennuksen värityksen tulee noudattaa päärakennuksen väritystä. Autokatokatokset ja -tallit eivät saa olla liian hallitsevia. Autotallin kattokaltevuuden ei tarvitse olla sama kuin päärakennuksessa. Katoksen ja tallin yhdistelmä on suositeltavampi kuin kahden auton talli. Kohtisuora etäisyys autotallin ovesta katualueen rajaan on oltava vähintään viisi metriä. Autotallin ollessa osa päärakennusta on autotalliosa porrastettava vaaditun etäisyyden saavuttamiseksi.



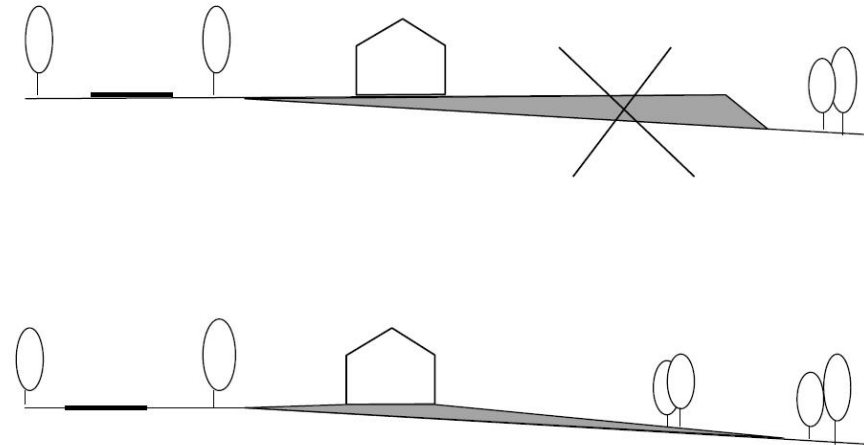
Kuva 13. Esimerkki rakennusten sijoittelusta tontille

3 PIHAT

3.0 Tontin ja pihan korkeusasemat

Vaikka alueella ei ole suuria korkeuseroja, tulee pihan korkeusasemiin kiinnittää erityistä huomiota. Suunnittelussa on otettava huomioon tontin olevat maastonmuodot, joita ei saa muuttaa merkittäväillä täytöillä tai pengerryksillä rakennuksen ulkopuolella. Pihamaat tulee tasata mahdollisimman vähin täytöin oleviin maanpintoihin. Tällöin voidaan tontilla olevaa puustoa ja taimikkoa säästää näkösuojaksi. Katualueen reunassa tontti on tasattava kaupungin antamaan korkeuteen. Erillisen talousrakennuksen korkeusasema tulee sovittaa naapuritonttien korkeuksiin. Useimmiten talousrakennuksen luonteva korkeusasema on päärakennuksen lattiaa selvästi alempana.

Kattovedet on johdettava yleensä sadevesiviemäriin. Sadevesiä ei saa johtaa naapurintontille. Tontin haltija on velvollinen huolehtimaan tontin kuivatuksesta myös tilanteissa, joissa virkistysalueelta valuu pintavesiä tontille. Tontin kuivatustapa tulee esittää asemapiirroksessa.



Kuva 14. Ei suuria täyttöjä tai pengerryksiä rakennuksen ulkopuolella

3.1 Liittymät

Omakotitontille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän, jonka sijainti on osoitettava asemapiirroksessa.

3.2 Puut ja pensaat

Kadun puoleisille tontin osille suositellaan istutettavaksi yksittäisiä puita sekä pensaita tai pensasryhmiä. Luonnostaan avoimilla entisillä pelto-alueilla voidaan istutuksiin käyttää koivua, pihlajaa sekä lehtikuusta, metsäisillä alueilla näiden lisäksi kuusi- ja mäntylajikkeita. Entisillä pelto-alueilla voidaan käyttää erilaisia pensaslajikkeita. Metsäisillä alueilla on syytä ottaa huomioon kasvien soveltuvuus metsätyyppiin ja paikkaan. Metsään rajautuville tontinosille tulee istuttaa puu- ja pensasryhmiä.

3.3 Aitaaminen

Kadun suuntaan tontteja ei suositella aidattavaksi. Tontit voidaan kadun suuntaan rajata yksittäisillä puuistutuksilla, pensasryhmillä tai perennaistutuksilla. Tonttien välisistä raja-aidoista on sovittava naapurien kesken. Aita saa olla enintään 1,2 metriä korkea lauta-aita. Myös pensasistutuksia voidaan käyttää. Viheralueisiin rajoittuvat rajat on aidattava tai merkittävä istutuksin.

3.4 Pysäköinti, liikenne

Omakotitontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka, joka osoitetaan asemapiirroksessa. Rivitalotonteilla on oltava vähinään yksi autopaikka kutakin asuntoa kohden sekä vieraspaikkoja. Reissumiehentie ja Elonkorjuukatu ovat kokoojateitä. Muut kadut ovat asuntokatuja, jotka päätyvät kääntöpaikkoihin.

3.5 Jätehuolto

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



Kuva 15. Illustraatio