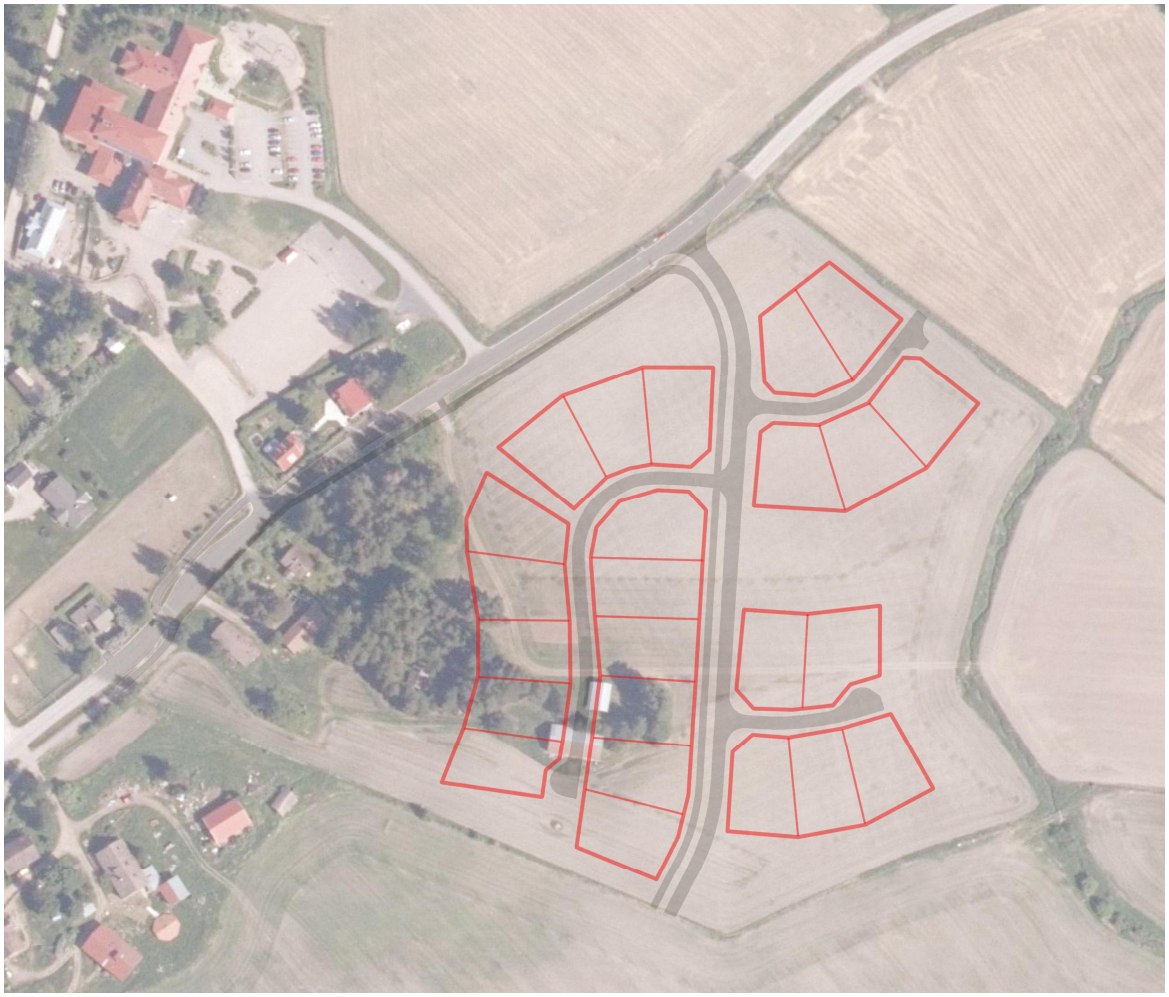
Orimattilan kaupunki

Pennala



Uotilanrinteen pientalotontit

Rakennustapaohjeet

Elinvoima- ja tekninen valiokunta __.__.2018

Orimattilan omakotitontit

Orimattilan kaupungilla on tarjolla omakotitontteja keskustan lähellä Arolan Metsärinteen alueella ja Käkelässä sekä Pennalassa, Hennassa ja Artjärvellä.

Jatkuva haku

Tontit ovat pääasiassa jatkuvasti haettavissa ja ne luovutetaan varausjärjestyksessä. Varausaika on kaksi kuukautta ja sitä voi jatkaa kuukauden kerrallaan yhteensä enintään kuuden kuukauden ajan, mikäli kyseiseen tonttiin ei ole tehty kakkosvarausta. Tonttia ei voi varata, mikäli hakijalla on omistuksessaan tai varattuna rakentamaton kaupungilta ostettu tontti.

Haku uudelle alueelle

Uuden alueen tullessa myyntiin on aluksi hakuaika, josta ilmoitetaan paikallislehdissä ja Orimattilan kotisivuilla. Hakuajan päätyttyä tontit tarvittaessa arvotaan. Varaamatta jääneet tontit ovat tämän jälkeen vapaasti varattavissa.

Ei pisteytystä

Omakotitonttien varaajia ei pisteytetä eikä tulo-, varallisuus- tai muita vastaavia tietoja tarvitse toimittaa kaupungille.

Tontin vuokraus

Tontin voi myös vuokrata. Vuosivuokra on 6 % tontin hinnasta ja se on sidottu elinkustannusindeksiin. Tontin voi myöhemmin ostaa omaksi kulloinkin voimassaolevalla hinnalla.

Rakentaminen

Kaupungilta ostetulle omakotitontille tulee rakentaa omakotitalo kolmen vuoden kuluessa kaupasta. Tonttia ei saa rakentamattomana myydä eteenpäin ilman kaupungin lupaa.

PENNALA
UOTILANRINTEEN ASUNTOALUE

RAKENNUSTAPAOHJEET



Uotilanrinteen alueen talojen tulee olla perinteiseen maaseutuympäristöön sopivia harjakattoisia omakotitaloja. Materiaalien tulee olla selkeitä ja aitoja ja värien maaseutumaisemaan sekä alueen muuhun rakennuskantaan sopivia. Tavoitteena on, että alueesta rakentuu viihtyisä ja yhtenäinen kokonaisuus. Keskeistä on, että rakentamista suunniteltaessa tutustutaan huolella tonttiin, sen lähiympäristöön ja näkymiin.

Nämä rakennustapaohjeet on laadittu täydentämään Uotilanrinteen asemakaavaa (sivu 7). Rakentamisessa tulee noudattaa myös Orimattilan kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksiä. Rakentamistapaohjeiden määräykset ovat rakentajaa sitovia ja niistä poikkeaminen vaatii vähäisissä, tarkoituksenmukaisissa tapauksissa rakennustarkastajan päätöksen ja muissa tapauksissa ympäristövaliokunnan luvan.



TALOTYYPPI

Korttelit 2501–2503, 2506 sekä 2507 on tarkoitettu omakotitaloille. Asemakaavan AO-merkintä sallii yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon rakentamisen. Kortteleihin 2504 ja 2505 on mahdollista rakentaa lisäksi rivitaloja tai muita kytkettyjä pientaloja (AP).

Koko alueella rakennusten suurin sallittu kerroskorkeus on I u ⅔. Tämä tarkoittaa, että pääkerroksen lisäksi yläpuolisesta (ullakko)kerroksesta enintään kaksi kolmasosaa on asuintiloina. Myös yksikerroksinen rakentaminen on mahdollista, mutta tällöin taloon suositellaan tehtäväksi vähintään käyttöullakko. Massiiviset kaksikerroksiset rakennukset eivät kuulu alueelle.

Talon julkisivukorkeus lopullisesta maanpinnan tasosta seinälinjan ja katon risteykseen tulee olla vähintään 3,7 metriä. Omakotitalon sopiva runkosyvyys on 8-10 metriä ja pituus alle 15 metriä ilman porrastuksia. L-malliset talot sallitaan.

Rinneratkaisut ovat mahdollisia, jos ne luontevasti sopivat maastonmuotoihin. Tasaisilla tonteilla rinneratkaisut eivät ole sallittuja. Rakennuksen eri osia voidaan kuitenkin porrastaa.

RAKENNUSTEN SIJOITTELU TONTILLE

Rakennusten sijainti on osoitettu asemakaavassa ohjeellisesti. Rakennusten suositeltu sijoittelu on esitetty myös havainnekuvassa (sivu 3). Rakennusten tarkka sijainti ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Luontevinta on sijoittaa asuinrakennus tonttikadun suuntaisesti ja lähelle kadunpuoleista rajaa. Harjansuunnat on osoitettu asemakaavassa. Ilmansuunnat tulee ottaa huomioon siten, että oleskelupihat sijoittuvat etelän tai lännen puolelle. Rakennusten etäisyys tontin rajasta tulee olla vähintään neljä metriä.

Sijoittelussa tulee ottaa huomioon naapurirakennusten sijainti sekä rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat. Maisemakuvaa oleellisesti muuttavia leikkauksia tai pengerryksiä ei tonteille saa tehdä.

JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT

Talojen julkisivuverhoilussa voidaan käyttää lautaverhousta, tiilipintaa tai rappausta. Alueella sallitaan sellaiset hirsitalot, joissa ei ole ulkonevia hirsinurkkia. Pyöröhirsiset rakennukset eivät ole sallittuja.

Julkisivujen käsittelyssä tulee välttää suomalaisessa pientalorakentamisessa vieraita muotoja kuten holvikaaria, pylväikköjä sekä koteloituja päätykolmioita.

Julkisivujen pääväriksi käyvät vaaleat, valkoisella tai harmaalla taitetut värisävyt, tai ns. perinnevärit (punamullan punainen, okrankeltainen). Julkisivujen värin on kuitenkin poikettava tunnistettavasti naapurin rakennuksesta. Vuorilaudat ja muut yksityiskohdat tulee olla vaaleiksi peittomaalattuja. Tummia, kirkkaita tai räikeitä värejä ei sallita.

Katteen ja sokkelin värien tulee olla ulkoseinien väritystä tummempia, murrettuja värejä ja niiden tulee sopia ulkoseinien väritykseen. Perinnevärien kanssa sopii vaaleammatkin sokkelin sävyt.

KATTO

Talojen tulee olla harjakattoisia. Materiaalina suositellaan käytettäväksi tiilikatetta tai saumapeltiä. Kattokaltevuus voi olla välillä 1:1,5 – 1:2,5.

PARVEKKEET JA KUISTIT

Parvekkeiden ja kuistien tulee olla talon tyyliin sopivia. Toisen kerroksen päätyihin on mahdollista tehdä ranskalainen parveke tai pieni tuuletusparveke. Parveke saa ulottua enintään 1,2 metrin päähän talon seinästä. Suuremman oleskeluparvekkeen voi tehdä alakerran kuistin päälle.

AUTOTALLIT, PIHARAKENNUKSET

Autotalli tai -katos voidaan rakentaa erillisenä tai talon yhteyteen, jolloin se tulee tehdä muuta rakennusta matalampana siipiosana. Autosuojan eteen tulee jättää tilaa paikoitusta varten. Erillinen rakennus on hyvä sijoittaa siten, että rakennukset muodostavat suojatun pihapiirin.

Kaikkien piharakennusten tulee olla harjakattoisia ja tyyliltään, materiaaleiltaan sekä väreiltään yhteensopivia asuinrakennuksen kanssa.

PIHAJÄRJESTELYT

Maisemakuvaa oleellisesti muuttavia leikkauksia tai pengerryksiä ei tonteilla saa tehdä. Tarvittavat muotoilut tulee toteuttaa porrastaen ja luiskat sitoa esimerkiksi kiveämällä tai pensasistutuksin. Suojaisan ja viihtyisän asuinympäristön luominen edellyttää riittäviä puu- ja pensasistutuksia. Vanhaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään.

Rakennuslupaa haettaessa on asemapiirroksessa esitettävä mm. rakennusten sijoitus, leikki- ja oleskelupaikat, autopaikat, pyykinkuivatus- ja tomutustelineet, jäteastiat, sisääntulotie sekä aidat ja istutukset pääpiirteissään.

TONTIN AITAAMINEN

Aitaamisen tarkoituksena on luoda suojaisa pihapiiri ja erottaa katualue piha-alueista. Kadunvarren aitaaminen voidaan tehdä pensasaidalla tai puusäleaidalla. Pensasaita istutetaan 0,6 metriä rajan sisäpuolelle, jotta aita täysikokoisenakin mahtuu kokonaan tontin puolelle. Rakennettavan aidan sopiva korkeus on enintään 1,2 metriä maanpinnasta.

Kadunpuoleisessa aitaamisessa tulee kortteleittain noudattaa yhtenäistä ratkaisua. Hyvä lopputulos syntyy usein puusäleaidan ja pensaiden yhdistelmänä. Alueelle sopivia aitapensaslajikkeita ovat aronia, tuomipihlaja sekä eri angervolajit.

Tonttien väliaidat toteutetaan naapurien kanssa sopien pensasaidalla tai puusäleaidalla. Viheralueisiin rajoittuvat tontin osat voidaan jättää aitaamatta.

LIITTYMÄ JA AUTOPAIKAT

Kullekin tontille sallitaan yksi ajoneuvoliittymä, jonka leveys saa olla enintään kuusi metriä. Liittymän ohjeellinen paikka määritellään katusuunnitelmassa, jonka mukaan sadevesikaivot rakennetaan kadunrakennuksen yhteydessä. Jos liittymä halutaan

tehdä katusuunnitelmasta poikkeavaan paikkaan ja tämä aiheuttaa muutoksia sadevesiviemäröintiin ja/tai kaivojen paikkoihin, vastaa tontinomistaja siitä aiheutuvista kustannuksista.

Liittymän tarkka sijainti ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Omakotitalon piha-alueelle on järjestettävä autotalli tai -katos mukaan lukien vähintään kaksi autopaikkaa. Rivitalotontilla autopaikkatarve mitoitetaan asemakaavan mukaisesti niin, että autopaikkoja on vähintään 1,5 asuntoa kohden.

RADONTORJUNTA

Rakentamisessa on radon otettava huomioon. Rakennuksen alapohja- ja muita rakenteita suunniteltaessa on varmistuttava, etteivät maaperässä esiintyvä radon ja muut haihtuvat kaasut pääse huonetiloihin.

POHJARAKENTAMINEN

Maaperän rakennettavuus on aina tutkittava riittävin menetelmin ennen rakennustöihin ryhtymistä. Uotilanrinteen alueella tulee ottaa huomioon junaradan aiheuttama mahdollinen tärinä.

LUONNOKSET

Ennen lopullisten rakennuspiirustusten tekoa on luonnokset esitettävä rakennustarkastajalle. Tässä vaiheessa on esitettävä myös tiedot julkisivu- ja kattomateriaaleista ja julkisivuväreistä.

TEKNISET JÄRJESTELMÄT

VESIJOHDOT JA JÄTEVESIVIEMÄRIT
Vesijohdot ja jätevesiviemärit liitetään kaupungin verkostoon.

SADEVEDET
Alueelle rakennetaan sadevesiviemäröinti, johon voidaan johtaa tonteilta tulevat sadevedet.

RAKENNUSTEN PERUSTUSVEDET
Rakennusten perustusvesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin, vaan ne on johdettava sadevesiviemäriin tai muulla hyväksytyllä tavalla.

JÄTEHUOLTO
Jätehuolto hoidetaan tonttikohtaisesti. Tonteille suositellaan tehtäväksi jätekatos, joka tulee sijoittaa lähelle tonttiliittymää vähintään 4 metrin päähän muista rakennuksista.

KADUT
Kaupunki vastaa alueen katujen rakentamisesta, kunnossapidosta ja lumien aurauksesta. Tontin omistaja vastaa kadun puhtaanapidosta tonttinsa kohdalta.

SÄHKÖLIITTYMÄT
Kymenlaakson Sähkö Oy rakentaa alueelle sähkökaapeloinnin tonttien rajalle asti.

POSTILAATIKOT
Postilaatikot sijoitetaan kadun varteen ryhmittäin postin antamien ohjeiden mukaan.

TONTTIEN TIEDOT

Kortteli	Tontti	Pinta-ala m²	Tehokkuus e	Rakennusoikeus k-m²
2501	1	1185	0.20	237
2501	2	1161	0.20	232
2501	3	1148	0.20	230
2502	1	1160	0.20	232
2502	2	1104	0.20	221
2502	3	1070	0.20	214
2502	4	1021	0.20	204
2502	5	1090	0.20	218
2503	1	1263	0.20	253
2503	2	1197	0.20	239
2503	3	1178	0.20	236
2503	4	1178	0.20	236
2503	5	1177	0.20	235
2503	6	1165	0.20	233
2504	1	1173	0.25	293
2504	2	1130	0.25	283
2505	1	1209	0.25	302
2505	2	1218	0.25	305
2505	3	1234	0.25	309
2506	1	1196	0.20	239
2506	2	1207	0.20	241
2507	1	1145	0.20	229
2507	2	1167	0.20	233
2507	3	1120	0.20	224



ORIMATTILAN KAUPUNGIN YHTEYSHENKILÖT

puhelin 03 888 111 (vaihde)
sähköposti: etunimi.sukunimi@orimattila.fi
käyntiosoite Erkontie 9, 16300 ORIMATTILA

Rakennusluvat

Johtava rakennustarkastaja Jorma Hämäläinen	040 521 6732
Rakennustarkastaja Timo Tarkkala	040 749 7065

Rakennuspaikkojen varaus ja myynti

Maankäyttöinsinööri Ossi Hosiaisluoma	040 734 0798

Kaavatiedot ja kartat

Kaavoitusinsinööri	040 515 5183
Kaavasuunnittelija	044 781 3624
Maankäyttöinsinööri Ossi Hosiaisluoma	040 734 0798

Katusuunnitelmat tms.

Kunnallistekniikan työnjohtaja Janne Komulainen	044 781 3619
Suunnittelu- ja vihertyöasiantuntija Mari Kauppinen	044 781 3964
Tekninen johtaja Seppo Määttä	044 781 3870

Vesi- ja viemäriasiat

Orimattilan Vesi Oy, Tokkolantie 3	044 781 3579
www.orimattilanvesi.fi	

