



Niskanmäen asemakaavan muutos

PYHÄJOEN KUNTA

Ohjeen tilaajana on toiminut Pyhäjoen kunta.

Ohjeen suunnittelu: Pöyry Finland Oy /
Kimmo Kautto,
Suunnittelupäällikkö,
arkkitehti SAFA

NISKANMÄEN ALUEEN RAKENTAMISTAPAOHJEET

Sisältö

YLEISTÄ	4
Rakentamistapaohjeiden tarkoitus	4
Rakentamistapaohjeiden sisältö	4
Ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa	4
Suunnittelijan pätevyys	4
TONTTIEN SUUNNITTELU	4
Yleisperiaatteet	4
Istutukset	4
Maaston käsittely	5
Tontin rajaaminen aidalla tai istutuksilla sekä piha-alueen käsittely	4
KAAVAMÄÄRÄYKSET	5
RAKENNUKSET	6
Rakennuksen sijoittaminen	6
Piharakennukset	6
Kattorakenteet	7
Rakennusten massoittelu	7
Materiaalit ja värit korttelin 455 ja korttelin 456 tontin 2 osalla	7
Istutukset	8
VIRKISTYSALUEIDEN RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT	8
OPASTEET	8
	9
	9
EKOLOGISUUS, ENERGIATALOUS JA KESTÄVÄ RAKENTAMINEN	10
PYSÄKÖINTI JA HUOLTO	10

YLEISTÄ

Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat Niskanmäen asemakaava-aluetta. Ohjeet ovat selostuksen liiteaineistoa ja näin täydentävät asemakaavaa ja pyrkivät edistämään yhtenäisen ja laadukkaan rakennetun ympäristön muodostumista sekä alueen käyttäjien viihtyisyyttä siten, että uusi rakentaminen sopeutuu ja rikastuttaa olevaa ympäristöä.

Rakentamistapaohjeiden sisältö

Alueen perusrakenne ja rakennusten sijoittelu on määrätty asemakaavassa. Esimerkki rakennusten sijoittelusta on esitetty myös havainnepiirroksessa. Rakentamistapaohjeet määrittelevät maaston ja kasvillisuuden käsittelyä sekä rakennusten ja piha-alueiden ulkoista ilmettä. Huomioitavaa on, että rakennusluvassa on esitettävä myös pihajärjestelyt. Maisemaa muuttavissa toimenpiteissä edellytetään maisematyölupaa.

Ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa

Rakentamisen ohjaustoiminnasta ja rakentamistapaohjeen noudattamisesta vastaa kunnan rakennusvalvonta. Neuvottelut rakennushankkeesta ja rakennusten ulkoasua koskevista vaatimuksista kannattaa aloittaa mahdollisimman varhain rakennusvalvonnan kanssa. Tällöin rakennusluvan hakemisen yhteydessä ei enää tule yllätyksiä, jotka voisivat viivyttää rakentamisen aikataulua.

Suunnittelijan pätevyys

Rakennus- ja erityissuunnitelmien laatijalla tulee olla rakennushankkeen laadun ja tehtävän vaatimuuden edellyttämä koulutus ja kokemus (Maankäyttö- ja rakennuslaki 123 §). Rakennusvalvontaviranomainen toteaa suunnittelutehtävän vaativuuden suhteessa rakennushankkeen ominaisuuksiin ja ympäristön asettamiin vaatimuksiin. Pää- ja rakennussuunnittelijat ilmoitetaan rakennuslupahakemuksessa.

TONTTIEN SUUNNITTELU

Yleisperiaatteet

Tontin ominaisuuksiin on hyvä tutustua huolellisesti eri vuorokauden- ja vuodenaikoina. Huomioitavia seikkoja ovat esimerkiksi pienilmasto (ilmansuunnat, auringonvalo, tuulen suunnat), maastonmuodot, kasvillisuus, puusto, maaperä, kivet sekä muut suunnitteluun vaikuttavat elementit.

Alueen maasto ja maaperä

- Suunnittelualue viettää Pyhäjokeen päin. Alueen eteläosassa oleva kumpare on osin avokalliota. Maalajipeitteeltään suunnittelualue on vaihteleva.

Asemapiirros

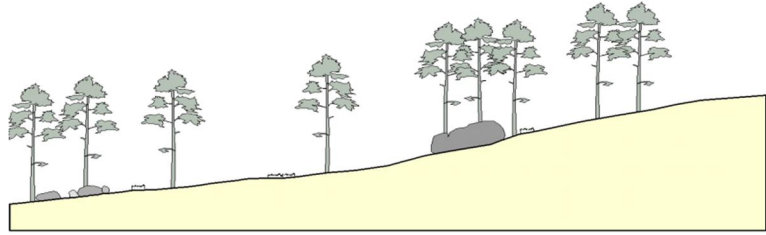
- Rakennusluvan asemapiirroksessa tulee Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 ohjeen mukaisesti esittää rakennuksien lisäksi mm. tontin korkeusasemat, pintarakenteet, istutukset, olemassa olevat säilytettävät puut sekä lähiympäristö tontin rajojen ulkopuolelta vähintään 10 metrin etäisyydeltä.

Istutukset

- Tontilla jo olemassa olevaa kasvillisuutta tulee hyödyntää myös pihakasveina.
- Pihaa suunniteltaessa on lähtökohtana pidettävä olemassa olevaa maaston muotoa, kasvu- paikkaolosuhteita ja kasvillisuutta.

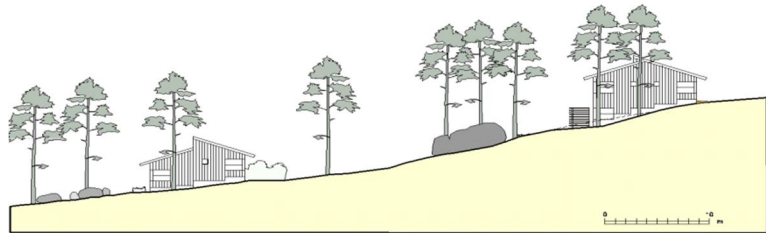
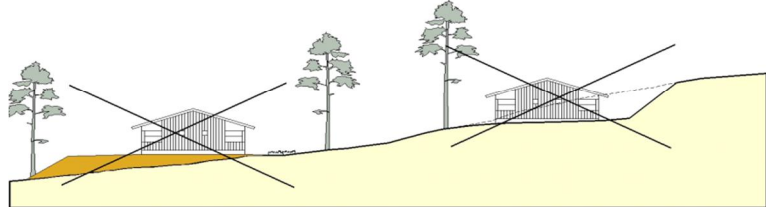
Maaston käsittely

- Maanpintaa ei saa täyttämällä korottaa ja pengertää tarpeettomasti ympäröivää maanpintaa korkeammaksi siten, että siitä aiheutuu haittaa taajamakuvalle tai maisemalle. Sijoitettaessa rakennus mahdollisimman tarkasti maastoa myötäilevästi, voidaan välttyä monilta haitallisilta vaikutuksilta maisemaan ja vesitasapainoon ja säästetään kustannuksia.
- Tontilta mahdollisesti kaivetavat maamassat tulisi pyrkiä käyttämään samalla tontilla.



Tontin rajaaminen aidalla tai istutuksilla sekä piha-alueen käsittely

- Korttelin 457 osalla on kaavamääräyksen mukaisesti rakennettava melueste valtatie melulta suojaamaan. Käytännöllisin toteutus on umpinainen aita tontin reunassa. Aita tulee ulottaa maahan saakka, jotta meluntorjuntavaatimus täyttyy.
- Mikäli alueelle rakennetaan aitoja, tulee niiden olla matalia ($h = n. 1,2 \text{ m}$) ja puurakenteisia lukuun ottamatta kortteli 457.
- Puupinnat tulee peittomaalata.
- Aitarakenne on tilaa rajaava elementti, vaikka se ei olisi kokonaan umpinainen. Aidassa suositellaan käytettävien jäsentäviä elementtejä rytmittämään pitkiä yhtenäisiä osuuksia. Pitkillä aitaosuuksilla on suositeltavaa yhdistellä vaihtelevasti aidan, vapaasti kasvavan pensasaidanteen ja puu- ja pensasryhmien yhdistelmiä.
- Rakennusten, istutusten sekä liikenne- ja kulkuväylien ulkopuoliset alueet nurmetetaan tai istutetaan. Tämä ei koske Kortteliä 457, joka rajoittuu eteläosaltaan luonnontilaiseen metsään.



Kuva 1. Esimerkkikuva osoittaa rakennuksen sijoitusperiaatteet rinteesen pientalon tapauksessa. Tontilla tulee inventoida luonnonolosuhteet ja korkeusasemat. Rinteen täyttämistä ja leikkaamista tulee vält-

KAAVAMÄÄRÄYKSET

Niskanmäen asemakaavassa olevat määräykset ohjaavat rakentamista ja rakentamistapaa ja niitä tulee rakentamisessa noudattaa:

ASEMAKAAVAA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Autopaikkojen vähimmäismäärä AP-korttelissa ja AK-korttelissa on 1 ap 80 kerrosneliometriä kohti, kuitenkin vähintään 1 ap asuntoa kohti. Lisäksi on rakennettava AK-korttelissa 1 vieraspaikka kuutta asuntoa kohti.

Rakennussuunnittelussa on otettava huomioon meluntorjunta sisätiloissa siten, etteivät valtioneuvoston päätöksen (VNP melutason ohjearvoista 20.10.1992/993) mukaiset ohjearvot ylitä. Piha-alueet ja aidat tulee rakentaa niin, että oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla päästään valtioneuvoston ohjearvojen mukaisiin melutasoihin.

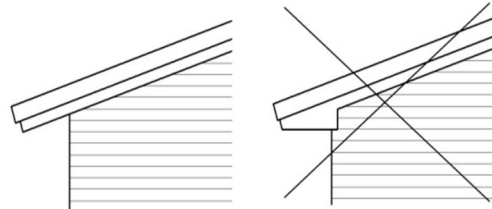
Rakennukset tulee pyrkiä porrastamaan maaston muodon mukaisesti.

Mikäli kiinteistön jätevesiä ei voida johtaa kunnan viemäriverkkoon viettoviemärillä, vastaa kiinteistö jäteveden pumppaamisesta omalla kustannuksellaan. Rakennusten etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Tämä ei koske kortteleiden 455 ja 457 talousrakennuksia.

Korttelin 455 asuinrakennusten julkisivumateriaali tulee olla punatiili ja asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:2-1:3,5. Korttelin 455 asuinrakennukset on toteutettava kerrosluvun, kattokaltevuuden, pintamateriaalien, värityksen ja päämuodon osalta yhteneväistä rakentamistapaa noudattaen.

RAKENNUKSET

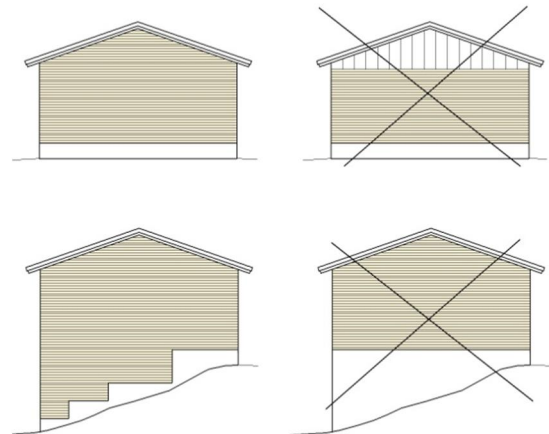
- Rakennussuunnitelmat tulee luonnosvaiheessa hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.
- Suunnittelussa tulee huomioida Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 liikkumisesteisiä koskevat vaatimukset. RM-alueilla liikkumisesteisiä koskevasta vaatimuksesta voidaan perustelluista syistä poiketa, jolloin asia mainitaan rakennusluvan ehdoissa.



Rakennuksen sijoittaminen

- Rakennus tulee sijoittaa asemakaavassa määritellylle rakennusalalle.
- Havainnepiirros esittää esimerkin rakennusten sijoitteluperiaatteesta.
- Rakennuksen sijainti määräytyy aina tontin omissa olosuhteiden mukaan. Sijoittelussa tulee pyrkiä mukauttamaan rakennus maastoon siten, ettei keinotekoisista maaston muokkausta tarvita (katso kuva 1). Rakennuksien sijoituksessa tulee pyrkiä avaamaan pihon lämpimiin ilmansuuntiin; etelään ja länteen ja myös laajojen ikkunapintojen tulisi sijoittua etelän ja lännen suuntiin.
- Rakennusten sijoittelulla voidaan suojata pihon kylmiltä pohjois- ja luoteistuulilta. Tontin pohjois- ja itäisivulle voidaan sijoittaa suojaksi istutuksia, keveitä rakennelmia tai piharakennuksia. Rakenteiden tulee tyylillisesti ja väritykseltään sopia päärakennukseen.

Kuva 2. Räystäiden tulee olla avoimia. Koteloituja räystäitä ei sallita (ei koske korttelia 455).



Kuva 3. Julkisivuverhous tulee ulottaa yhtenäisenä vesikaton ja julkisivun leikkauskohtaan asti ja rinneratkaisussa porrastaa siten, ettei synny liian korkeita betonisokkeleita.

Piharakennukset

- Tonteille voidaan sijoittaa myös piharakennuksia, kuten autotalli tai -katos tai varistorakennuksia.
- Korttelin 457 osalla on melnsuojauksen takia suotavaa rakentaa autotalli ja varistorakennus valtatie puoleiselle sivulle ja näiden välinen osuus toteuttaa umpiaidalla. Umpiaidan korkeus ja rakenne tulee olla sellainen, että se vastaa

melusuojaustarpeeseen.

- Piharakennus sijoitetaan vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta ja mikäli se sijoitetaan lähemmäs tai rakennusalan ulkopuolelle, tulee siitä sopia kirjallisesti naapuritontin omistajan kanssa.
- Tontille sijoitettavien katosten tulee olla rankarakenteisia ja puuverhoiluja. Niiden tulee tyylillisesti ja väriykseltään sopia päärakennukseen. Katoksen, vajan tai muun vastaavan rakennelman rakentamiseksi on haettava lupa kunnan rakennusvalvonnalta.
- Autokatoksen katemateriaalin tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Itsekantavia profiilipeltikattoja ei sallita.
- Piharakennuksissa tulee olla päärakennusta pienempi runkosyvyys ja korkeus. Piharakennuksen pintamateriaalit ja värit tulee olla samat kuin päärakennuksessa.

Kattorakenteet

- Katteen tulee olla heijastamatonta materiaalia kuten mattapintaista muovipinnoitettua peltikattotetta tai tiiltä ja väritään musta tai tummanharmaa. Korttelin 455 osalla tulee käyttää peltikatetta.
- Kattokaltevuudet ja -materiaali tulee olla kortteleittain kaikissa rakennuksissa yhtenevät.
- Katot tulee toteuttaa avoräystäillä (koteloimaton). Räystäät tulee kulkuväylien ja ovien kohdilla varustaa lumiesteillä.
- Korttelin 455 osalla kaavassa määrätään asuinrakennuksiin rakennettavaksi harjakatto ja kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:2 – 1:3,5.

Rakennusten massoittelu

- Huonejärjestelyissä on jokaisen tontin erikoisluonne otettava huomioon. Ilmansuunnat, tontti-liittymän sijainti, olemassa oleva kasvillisuus, mahdolliset kalliokohdat, maaston kaltevuus ja viettosuunta vaikuttavat huonetilojen sijoitukseen.
- Korttelin 455 mahdollisissa kerrostaloissa tulisi käyttää kokonaan tai osittain rungon sisään vedettyjä parvekkeita.
- Sisätilojen valaistukselle ja toimivuudelle on eduksi, kun rakennusmassa on riittävän kapea ja suhteellisen pitkänomainen.

Materiaalit ja värit korttelin 455 ja korttelin 456 tontin 2 osalla

Koskipuiston rannan rakennuksissa Korttelin 455 osalla sekä korttelin 456 tontin 2 osalla tavoitteena on yleisilmeeltään kaksimateriaalisuus – punatiili ja musta tai tumman harmaa metallipinnoite kuten oheisissa kuvaesimerkeissä.

- Korttelin 455 osalla kaavassa määrätään asuinrakennusten julkisivumateriaaliksi punatiili. Punatiiltä tulee käyttää julkisivuissa kauttaaltaan lukuun ottamatta pellityksiä ja parvekerakenteita sekä räystäsrakenteita (katso kuvat), joissa tulee käyttää mustaa tai tumman harmaata peltiä.
- Myös korttelin 456 tontin 2 osalla rakentamisessa tulee julkisivujen osalla käyttää punatiiltä, kuten olemassa oleva rakennuskin on. Lisäksi tulee käyttää julkisivuissa mustaa tai tumman harmaata peltiä kuten korttelin 455 osalla. Katossa tulee käyttää mustaa tai tumman harmaata peltiä tai vastaavaksi maalattua peltiä.

- Kyseisten kortteleiden rakennuksiin ei suositella kapeita metalliritilöityjä tuuletusluukkuikkunoita.



Kuva 4. Kuvassa esimerkki korttelin 455 ja 456/2 tavoiteltavasta materiaalinkäytöstä, jossa vaihteleva vanhaan tiilenpolttotyyliin sopiva punatiili on yhdistetty mustan metallipinnan kanssa.

Istutukset

- Tontilla jo olemassa olevaa kasvillisuutta tulee hyödyntää myös pihakasveina.
- Pihaa suunniteltaessa on lähtökohtana pidettävä olemassa olevaa maaston muotoa, kasvupaikkaolosuhteita ja kasvillisuutta.

VIRKISTYSALUEIDEN RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

- Niskanmäen ja Koskipuiston alueen virkistysalueille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien tulee noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa.
- Rakennukset ja rakennelmat tulee olla pääosin puurakenteisia ja rakennusten puuverhoiluja. Suositeltava väritys rakenteille on tumma peittomaalaus.
- Puuverhouksen tulee olla pääosin vaakasuuntainen.
- Rakennusten ja rakennelmien pääväri tulee olla musta tai tummanharmaa.

OPASTEET

- Niskanmäen alueen virkistysalueille rakennettavien opasteiden tulee sopeutua materiaaleitaan ja värykseltään virkistysalueiden rakentamistapaan ja etenkin vanhaan kosken voimalaympäristöön.



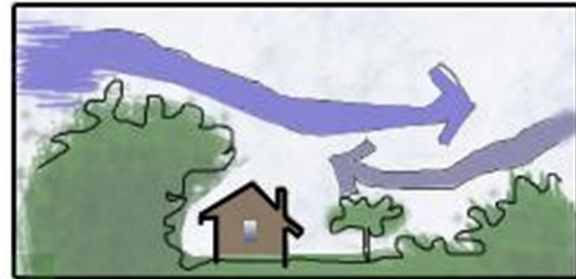
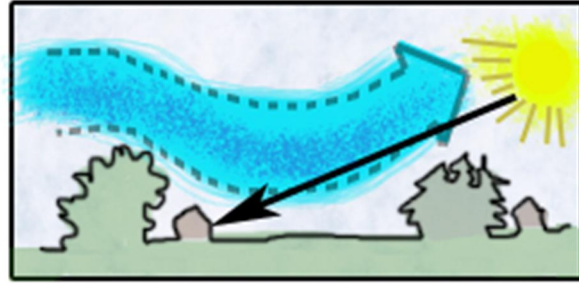
Kuvat 4ja 5. Vasemmanpuoleisessa kuvassa on edellisen sivun rakennus kauempaa kuvattuna. Kuvasta käy ilmi myös muiden rakenteiden sopivuus eli portti ja äita on tehty myös tummasta metallista. Alakuvassa on veden äärelle rakennetut kerrostalot, joissa on perinteestä ammentava massoittelu ja arkkitehtuuri, joka voisi soveltua myös Niskanmäen alueelle.



Kuva 6. Esimerkki Persoonallisesta alueopasteesta, joka soveltuu ympäristöön, jossa on vanhaa ja uutta rakentamista. Myös Koskipuiston voimalan alueen opasteissa on käytetty korrosoitua terästä.

EKOLOGISUUS, ENERGIATA- LOUS JA KESTÄVÄ RAKENTA- MINEN

- Energiatehokkaan, –taloudellisen sekä samalla ekologisen rakennuksen perustekijöitä ovat:
 - Rakennuksen sijoittelu tontille ottaen huomioon mm. ilmansuunnat, aurinko, tuuli ja suojapuusto
 - Ilmansuuntien huomioiminen pienilmaston luomiseksi, tilasuuntauksissa ja aukotuksissa
 - Rakennuksen pelkistetty muoto
 - Kestävät suunnitteluratkaisut ja materiaalit
 - Rakennusosien hyvä lämmöneristävyyden (katto, alapohja, seinät, ikkunat, ovet)
 - Rakennuksen ulkovaipan ilmanpitävyys
 - Lämmön talteenotto ilmanvaihdon poistoilmasta hyvällä hyötysuhteella
 - Vettä säästävät käyttövesilaitteet.
- Energiatehokas rakennus on ekologinen ja usein kokonaistaloudellisesti edullinen ratkaisu. Rakennuksen ulkomuodon tulee olla yksinkertainen; monimuotoisuus kasvattaa ulkovaipan pinta-alaa ja ulkonurkkien ilmanvuotomäärää. Mikäli rakennus on vähänkin suurempi, on energiategokkaampaa rakentaa se kahteen kerrokseen. Samalla säästyy tonttimaata.
- Hyvä ja huolellinen suunnittelu palvelee myös ympäristön kestävä kehitystä. Hyvällä suunnittelulla, oikeilla materiaalivalinnoilla ja rakennustavoilla voidaan vaikuttaa myös asumisen terveellisyteen, hyvään sisäilmaan ja käyttöturvallisuuteen.
- Matalaenergia- tai passiivienergiatalon rakennuskustannukset saattavat olla jonkin verran korkeammat kuin tavallisen talon, mutta parannetun lämmöneristykseen lisäkustannukset voidaan säästää esim. kevyemmässä lämmitysjärjestelmässä ja lämmitysenergian säästössä.
- Oleskelutilat suurempine ikkunoineen tulee pyrkiä sijoittamaan talon eteläpuolelle. Auringon lämpöenergia varastoituu seinä- ja lattiamateriaaleihin ja luovuttaa sitä yöllä.



Kuva 8. Rakennus tulee pyrkiä sijoittamaan hyvän pienilmaston mukaan huomioiden kylmät tuulet ja aurinkoinen ilmansuunta.

PYSÄKÖINTI JA HUOLTO

Autopaikoitus

- Autotalli tai –katos tulee sijoittaa erilliseen rakennukseen, jolloin sitä voidaan hyödyntää pihatilan rajaamisessa. Autotallien- ja katosten tulee sijaita kaavassa määrätyn rakennusalan sisällä.
- Autotallin tai –katoksen tulee olla korkeudeltaan ja runkomitoiltaan huomattavasti pienempi kuin päärakennus.
- Autopaikkojen määrästä on säädetty kaavamääräyksillä.

Jätehuolto

- Roskien säilytyspaikka ja ulkovarastointi on sijoitettava rakennukseen tai katokseen ja se voidaan sijoittaa autotallin/–katoksen ja ajoneuvoliittymän yhteyteen.
- Jäteauton on päästävä vähintään kolmen metrin päähän siirrettävistä jäteastioista.
- Jäteastioiden siirtämiseen käytettävien alueiden ja väylien tulee olla riittävän kovapintaisia ja tasaisia ja kaltevuuden enintään 1:10.