



Vanhatien korttelit 191-194

PYHÄJOEN KUNTA





VANHATIENTEN KORTTELIN 191-194 RAKENTAMISTAPA-OHJEET

Ohjeen tilaajana on toiminut Pyhäjoen kunta.

Ohjeen suunnittelu: Ramboll Finland Oy

Sisältö

YLEISTÄ	4
Rakentamistapaohjeiden tarkoitus	4
Rakentamistapaohjeiden sisältö	4
Ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa	4
Rakentamista koskevat lait ja määräykset	4
Asemapiirros	4
Suunnittelijan pätevyys	4
KAAVAMÄÄRÄYKSET	5
TONTTIEN SUUNNITTELU	5
Yleisperiaatteet	5
RAKENNUKSET	6
PYSÄKÖINTI JA HUOLTO	6

YLEISTÄ

Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat Vanhatien korttelien 191-194 asemakaavamuutosten alueita. Pyhäjoen kunnanvaltuusto on hyväksynyt alueelle kolme asemakaavamuutosta kesällä 2015. Kaavamuutokset kohdistuvat kortteleihin 191, 192, 193 ja 194. Ohjeet ovat kaavaselostuksien liitteaineistoa ja näin täydentävät asemakaavoja ja pyrkivät edistämään yhtenäisen ja laadukkaan rakennetun ympäristön muodostumista sekä alueen käyttäjien viihtyisyyttä. Uuden rakentamisen tulee sopeutua ympäristöön mutta myös rikastuttaa sitä. Osana rakentamisen ohjausta tulee huomioida myös Vanhatie, joka on osa Pohjanmaan rantatienä tunnettua valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallisesti arvoitettua ympäristöä (www.rky.fi/ Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY. Museovirasto 2009).

Korttelin 191 eteläosan kerrosalasta vähintään ½ on osoitettu käytettäväksi liike- ja toimistotiloja varten (AL-1). Kerrosluku tällä alueella on III. Rakentamistapaohjeet eivät koske tätä korttelialuetta. Tätäkin korttelialuetta koskee kuitenkin kaavan yleismääräys, jonka mukaan rakentamisen tulee olla korkeatasoista ja sopeutua Pohjanmaan rantatienä tunnetun Vanhatien ympäristöön. Tämä koskee myös julkisten piha- ja pysäköintialueiden jäsentelyä mm. puuston ja istutusten avulla.

Rakentamistapaohjeiden sisältö

Alueen perusrakenne on määrätty asemakaavassa. Yksi esimerkki rakennusten sijoittelusta on esitetty havainnepiirroksessa, joka on laadittu kaavamuutoksia koskevien kortteleiden alueelle. Rakentamistapaohjeet määrittelevät Vanhatien varren 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.

Rakentamista koskevat lait ja määräykset

Rakentamista ohjaa Maankäyttö- ja rakennuslain ja asemakaavan lisäksi Suomen rakentamismääräyskokoelma.

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.

Suunnittelijan pätevyys

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

KAAVAMÄÄRÄYKSET

Vanhatien varren asemakaavamuutoksissa olevat määräykset ohjaavat rakentamista ja rakentamistapaa ja niitä tulee rakentamisessa noudattaa. Asemakaavamuutosten yleismääräys ohjaa lisäksi huomioimaan valtakunnallisesti merkittävän kulttuurihistoriallisesti arvotetun Vanhatien ympäristön alueen uudisrakentamisessa ja olemassa olevien kiinteistöjen peruskorjauksessa. Rakentamisen tulee olla korkeatasoista ja sen tulee sopeutua ympäristöön.

Valtatien 8 läheisyys edellyttää, että rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa on huomioitava valtioneuvoston päätöksen (VNp 1992/993) mukaisten melutason ohjearvojen toteutuminen alueella.

TONTTIEN SUUNNITTELU

Yleisperiaatteet

Alueen rakennusinventointiraportissa todetaan, että rakennuskanta on eri-ikäistä ja rakennusten tyyli, rakennusmateriaalit, kerrosluvut ja julkisivun suunnat suhteessa tiehen vaihtelevat. Paloasema ja sen pohjoispuoleiset seitsemän taloa muodostavat kuitenkin Vanhatietä rajaavan suhteellisen tiiviin raittijakson, jossa tien vanha mutkitteleva linjaus tulee hyvin esille rakennusten sijoituksen ja mittasuhteitten ansiosta. Kokonaisuus on ajallisesta ja tyyllillisestä vaihtelevuudestaan huolimatta mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään ehyt ja monipuolisuudessaan perinteisen kirkonkylämäinen. Nämä ominaispiirteet (rakennusten sijoittamisen tapa, mittasuhteet, rakennusten massoittelun tavasta ja rakennusten koosta syntyvä alueen mittakaava ja yleisilme) tulee alueen täydentämisessäkin säilyttää.

Yksittäisen rakennettavaksi tulevan tontin ominaisuuksista ja niiden hyödyntämisestä tulee suunnittelun alkuvaiheessa huomioida pienilmasto (ilmansuunnat, auringonvalo, tuulen suunnat), maastonmuodot, kasvillisuus, puusto, maaperä, kivet sekä muut suunnitteluun vaikuttavat elementit.

Maaston käsittely

- Maanpintaa ei saa täyttämällä korottaa ja pengertää tarpeettomasti ympäröivää maanpintaa korkeammaksi siten, että siitä aiheutuu haittaa taajamakuvalle tai maisemalle.
- Alueen tonttien korkotason määrittelyssä tulee erityisesti noudattaa yhteensopivuutta Vanhatien korkotason linjaukseen

Tontin rajaaminen aidalla tai istutuksilla

- Vanhatiehen rajautuville tontinosille tulee istuttaa lehtipuita tienvarteen. Lajeiksi valitaan isokasvuisia kotimaisia, menestymisvyöhykkeellä V menestyviä lajeja, esim. koivuja.
- Puuistutusten lisäksi Vanhatiehen rajautuville tontinosille voidaan istuttaa tonttia rajaavia vapaasti kasvavia pensasaidanteita tai leikattavia pensasaitoja. Tällöin istutuksiin tulee valita joko matalakasvuinen laji tai aita tulee pitää leikkaamalla alle 1,5 metrin korkuisena.
- Tonttien välisessä rajauksessa tulee suosia ensisijaisesti vapaasti kasvavia pensasaidanteita tai pensasaitoja ja mahdollisesti jo olemassa oleva kasvillisuutta ja puustoa.
- Sisäpihoilla pysäköintialueisiin rajautuvat tontinosat tulee rajata matalilla pensasistutuksilla tai matalarakenteisilla aidoilla.
- Mikäli alueelle rakennetaan aitoja, tulee niiden olla matalia ($h = n \cdot 1,2 \text{ m}$) ja puurakenteisia. Lautapinnat 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.

Istutukset

- Tontilla jo olemassa olevaa puustoa ja kasvillisuutta tulee hyödyntää myös pihakasveina.

- Rakennusten sekä liikenne- ja kulkuväylien ulkopuoliset alueet nurmetetaan tai istutetaan.

RAKENNUKSET

Rakennussuunnitelmat tulee luonnosvaiheessa hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Suunnittelussa tulee huomioida Suomen rakentamismääräyskokoelman vaatimukset.

Päärakennuksen sijoittaminen ja massoittelu

- Rakennus tulee sijoittaa asemakaavassa määritellylle rakennusalalle.
- Vanhatiehen rajautuvilla tonteilla päärakennukset tulee sijoittaa Vanhatien varteen ja ne tulee sijoittaa julkisivuiltaan joko Vanhatien suuntaisesti tai päädyiltään kohtisuoraan tietä kohden. Havainnepiirros esittää yhden esimerkin rakennusten sijoitteluperiaatteesta.
- Asemakaavoissa eri kortteille esitetyt rakennusten kerroslukuja ei saa ylittää.

Piha-alueiden rakennukset ja rakennelmat

- Tonteille voidaan sijoittaa myös piharakennuksia, kuten autotalli tai –katos, oleskelu- tai varistorakennuksia.
- Piharakennuksia ei saa sijoittaa rajaamaan Vanhatien reunaa, vaan ne tulee sijoittaa tontin sisäosiin.
- Piharakennuksissa tulee olla päärakennusta pienempi runkosyvyys ja korkeus.
- Tontille sijoitettavien piharakennusten tulee olla rankarakenteisia ja puuverhoiltuja. Niiden tulee tyyllisesti ja väriykseltään sopia päärakennukseen.
- Piharakennusten ja -rakennelmien tulee noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa.

Materiaalit ja värit

- Päärakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuverhoiltuja tai rapattuja.
- Rapattujen julkisivujen tulee olla vaaleita. Peittomaalattujen julkisivujen väriyksissä sallitaan perinteiset punaisen ja keltaokran sävyt sekä erilaiset vaaleat sävyt.
- Lautaverhoiltujen rakennusten nurkkalautojen ja muiden vastaavien detaljien tulee olla värisävyiltään julkisivun pääväristä vähintään vaaleus-/tummuusasteeltaan eroavia.

Kattorakenteet

- Kattomuodon tulee olla harja- eli satulakatto. Piharakennusten kattomuotona tulee kyseeseen myös pulpettikatto.
- Kattomateriaalin on oltava kattotiiltä, betonikattotiiltä tai saumattua peltiä. Piharakennusten kattomateriaalina voidaan sallia myös huopakate (bitumikermi).
- Kattokaltevuuden on oltava välillä 1:2 - 1:3.
- Kattokaltevuuksien ja -materiaalien tulee olla kortteleittain yhtenevät.
- Katot tulee toteuttaa avoräystäillä (koteloimaton). Räystäät tulee kulkuväylien ja ovien kohdilla varustaa lumiesteillä, peltikatoilla kuitenkin ensisijaisesti perinteisin vedenohjaimin.

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 sijoitettavaa rakennukseen tai katokseen. Se voidaan sijoittaa autotallin/–katoksen yhteyteen tai rakentaa erillinen jätekatos ajoneuvoliittymän yhteyteen. Jätekatosten materiaaleja ja väriytyksiä koskevat samat ohjeet kuin muitakin piharakennuksia ja –rakennelmia.
- 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.