

RAKENNUSTAPA OHJEET

KALAJÄRVI

304- 306

28.4.2009

PERÄSEINÄJOEN 31. KAUPUNGINOSAN KORTTELEITA 304-306 KOSKEVAT RAKENNUSTAPAOhJEET



1 OHJEIDEN TARKOITUS

Maankäyttö ja rakennuslain 117§ todetaan että "rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset." Tämä rakennustapaohje selventää niitä vaatimuksia mitä rakentamista koskevat säännökset ja määräykset Kalajärven rannan kortteleille 304- 306 rakentamiselle asettavat. Rakentamistapaohjeet tuovat esille sellaisia kaavan periaatteita, joita on teknisesti vaikeaa esittää asemakaavassa. Nämä rakentamistapaohjeet ovat kaavan selostuksen liitteenä ja valtuuston hyväksymiä. Tontinluovutussopimuksessa sitoudutaan noudattamaan rakennustapaohjeita. Myös korkeimman oikeuden viimeaikaiset päätökset painottavat rakennustapaohjeen sitovuutta.

Nämä ohjeet täydentävät asemakaavaa ja selvittävät myös mitä mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja kaavamääräykset antavat rakentamiselle. Niiden tarkoitus on ohjata rakentajaa mahdollisimman hyvään tontinkäyttöön siten, että alueelle muodostuu perusolemukseltaan yhtenäinen asuinympäristö.

Kalajärven rannan alueen tiiviin luonteen vuoksi ja alueen herkän metsänpohjan säilyttämiseksi alueen asemakaava ja rakentamistapaohje ovat poikkeuksellisen tarkat ja yksityiskohtaiset. Kaavamääräyksellä määritelty seinien ja katon väri, ikkunoiden ja räystään väri on vapaa, mutta tummuusaste on määritelty 15%. Kalajärven alueella on päärakennuksen harjansuunta määritetty asemakaavamääräyksellä järven puoleisille tonteille niin että pääty on järvelle päin. Katot on oltava harjakattoisia, tämä koskee myös ulkorakennuksia. Toivomme mahdollisimman kapearunkoisia rakennuksia joissa mittasuhteet ovat yleensä paremmat ja sisätilat valoisammat. Toivomme myöskin keveitä rakenteita ja avoräystäitä ja muutoinkin hienostuneen yksinkertaista rakennusta. On syytä muistaa että rakennus on pitkäikäinen. Kaikenlaisia muotioikkuja on syytä välttää sekä väriyksessä että muodoissa, ne vain vaikuttavat kummallisilta vuosien kuluttua. Myös rakennusteknisesti on viisainta pysyä koetuissa ratkaisuisissa. Rakennukset on varustettava rossipohjilla ja kastuessaan vaurioituvat rakennusosat on rakennettava +106,40 N60 tason yläpuolelle.

Jo hyvissä ajoin ennen rakennusluvan hakemista on myös syytä selvittää rakennustarkastajan kanssa oman ratkaisun sopivuus tontille.

2 TONTIN SUUNNITTELU JA VIHERRAKENTAMINEN

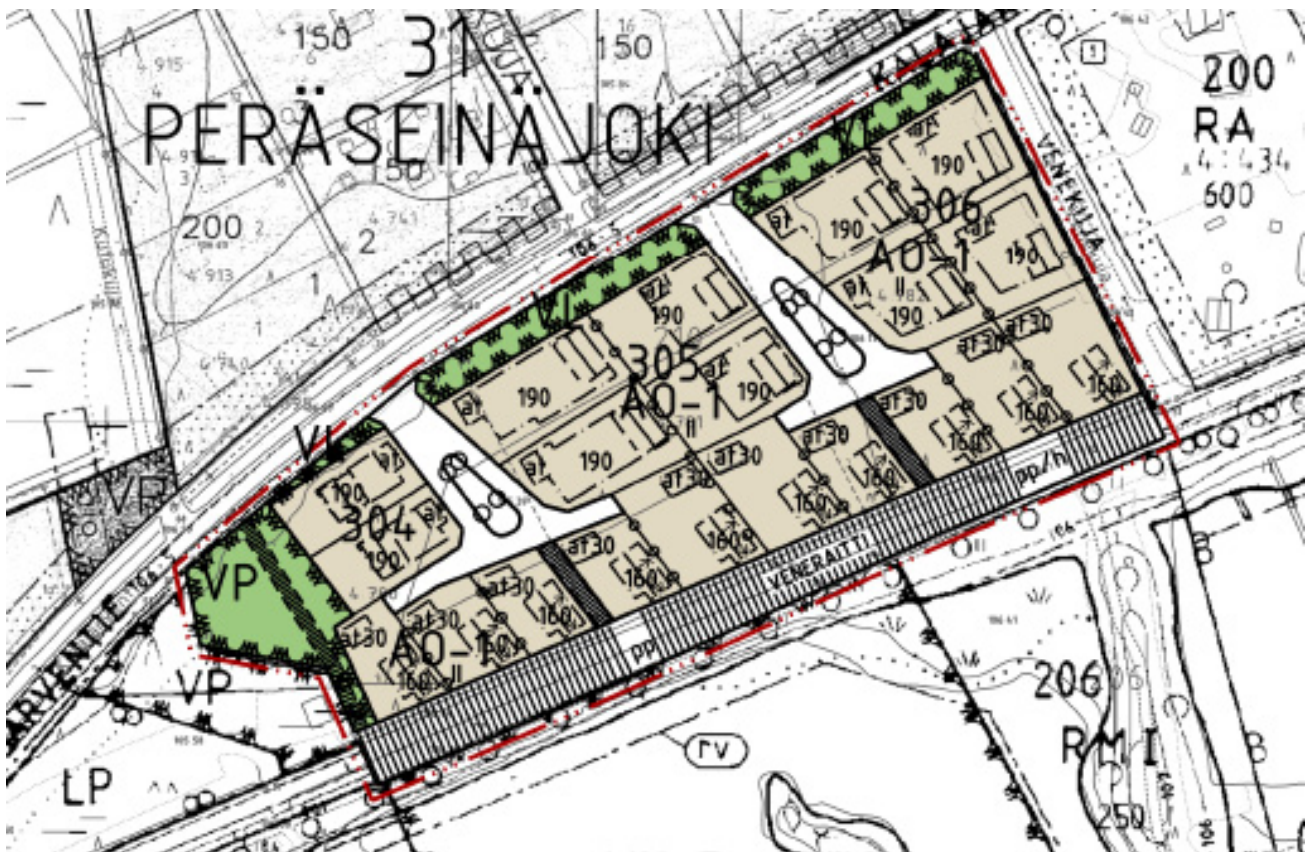
2.1 RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA

Rakennusten sijoittelussa tontille noudatetaan asemakaavamääräystä päärakennuksen harjan suunnasta ja rakennusalan rajasta. Sijoittelussa on pyritty yhtenäiseen ilmeeseen ja siihen että jokaiselle tontille muodostuu suojaisa piha-alue lämpimään ja valoisaan ilmaansuuntaan. Rakennusvalvonta ohjaa rakennuksen sijoittamista tontilla.

Asuinrakennukset on siis suunniteltu rakennettavaksi ilmansuuntien mukaan siten, että oleskelupihat sijoittuvat etelän tai lännen puolelle. Päärakennuksen lisäksi siis autotallin tai kaatoksen ja muiden rakennusten tulisi rajata tontille suojaiset oleskelupihat joita istutukset täydentävät.

Asuinhuoneiden pääikkunoita ei saa sijoittaa kohti naapuritonttia, jotta oma ja naapurin yksityisyys tulisi suojatuksi. Asemakaavamääräyksen mukaan asuinhuoneen pääikkunaa ei saa sijoittaa neljää metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa.

2.2 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET



Asemakaava

Omakotitonttien määräykset

Tonteilla joilla on kaavamääräys **AO-1** voi rakentaa yksiasuntoisen omakotitalon. Kaikille tonteille voi tehdä enintään kaksikerroksisen talon. Asemakaavakartassa ja tonttikartassa oleva **pistekatkoviiva** rajaa sen alueen mihin rakennukset saavat sijoittua, kuitenkin niin että kaikki rakenteet on pystyttävä tekemään omalla tontilla, mikä voi vaatia rakennuksen sijoittamista keskemälle tontilla tai rakenteiden huolellista suunnittelua. Rantatonteilla on osoitettu nuolella ne rakennusalan sivut joihin rakennus on rakennettava kiinni. **Katkoviivala** on osoitettu rakennusalueella ohjeelliset rakennuspaikat. Palomääräykset on myös huomioitava jos rakennetaan lähemmäksi kuin 4 metriä naapurin rajasta. Kaikilla tonteilla on osoitettu päärakennuksen **harjan suunta** viivalla ja rakennusala murtoviivalla. Useilla tonteilla on osoitettu erillinen talousrakennuksen tai autotallin rakennusala, jolle se tulee sijoittaa. Rakennusten sijoitteluun voi vaikuttaa lisäksi tontille tuodut omat ja naapuritontin liittymät, jotka on huomioitava. Eristelevyt eivät saa peittää liittymiä. Liittymät selviävät tonttikartasta. Rakentajapalaverissa ohjataan rakennusten sijoittamista ja myös rakennusvalvonnasta kysyä ohjeita rakennusten sijoitteluun.

Autotallin tai katoksen ajoaukkoa ei saa sijoittaa kadun puoleiselle seinälle.

Asuinhuoneen pääikkunaa ei saa sijoittaa 4 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa ja muun ikkunan on oltava vähintään 180 cm lattiasta.

Rakennusoikeus on ilmoitettu tonttikohtaisesti joko 160 k-m² tai 190 k-m². Rakennusoikeus lasketaan seinien ulkopinnan mukaan, rakennusvalvonta selvittää teille laskutavan tarvittaessa tarkemmin. Niille tonteille, joilla on 160 k-m² rakennusoikeus saa lisäksi rakentaa autotalleja tai talousrakennuksia 30 k-m².

Vihreät alueet **VL** ovat virkistysalueita ja niihin on osoitettu katkoviivalla ja viivoituksella mahdolliset ohjeelliset kevyenliikenteen – tai puistoyhteydet.

2.3 MAASTON HUOMIOIMINEN

Vesi, viemäri ja sähköliittymät ja niiden suojaetäisyydet tonteilla tulee huomioida rakennusta suunniteltaessa. Liittymät selviävät virallisen tonttikartan liitteistä. Kopio tonttikartasta on syytä hankkia kaupungin mittauspalvelusta mahdollisimman pian ennen suunnittelun aloittamista, itse virallinen tonttikartta on oltava mukana rakennuslupahakemuksessa. Se kannattaa kuitenkin hakea myöhemmin sillä se on voimassa vain kolme kuukautta.

Alueella ei tonttia saa korottaa maastosta vaan alkuperäistä luontoa on säästettävä mahdollisimman paljon. Talot ja terassit on tehtävä rossipohjaisina eli alapäin tuulettuvina pilariperustalle, jotta luontoa säästyisi. Asemakaavassa on myös annettu alueelle alin mahdollinen kostuessaan vaurioituvien rakennusosien korkeus, mikä osaltaan aiheuttaa sen että rakennukset on syytä rakentaa pilariperustukselle.

Myös muualla tontilla maastonmuoto on huomioitava siten, että vältetään täytoilta ja leikkauksilta. Rakennuslupapiirustuksissa onkin osoitettava maanpinnan olevat ja tulevat korkeudet koko tontin osalta sekä maanpintojen liittyminen naapuritonttien korkeustasoihin. Asemakaavassa on myös annettu rakennuksen ensimmäisen kerroksen lattiakorkeus.

Autotalli tai katos/talousrakennus on usein syytä rakentaa tätä alemmaksi. Myös sen perustamistavassa on huomioitava annettu tulvakorkeus. Suunnittelijan on osoitettava rakennuslupapiirustuksissa harkittu rakennusten korkeus. Tulvavaaran vuoksi talousrakennusta ei

saa lämpöeristää, jotta se voidaan sijoittaa päärakennusta matalammalle. Rakennustarkastus määrittää tarkemmin korkeudet paikan päällä. Rakennustarkastuksen ohjeita on noudatettava.

On syytä käydä suunnittelijan kanssa paikan päällä tarkastamassa oman tontin korkeuserot. Kadun puolella rakennusten ja autopihan korkeus on sovitettava katukorkeuden kanssa. Rakennusvalvonta ohjaa korkeuksia ja rakentajien on syytä toimia yhteistyössä.

Rakennuslupahakemuksen liitteenä on oltava maaperä- ja perustamistapaselvitys.

2.4 PIHA JA AITA

Talo ja sen ympäristö muodostavat kokonaisuuden, jossa rakennus tai rakennukset määrittävät perusjäsenyyksen. Piha puolestaan liittyy rakennuksen kaupunkiin, kylään ja maisemaan. Pihan toiminnallisessa jäsentämisessä on huomioitava oleskelu-/leikki- ja huolto- sekä autopaikkojen sijoitus. Lisäksi kannattaa huomioida rakennukseen johtavat tai sitä sivuavat tiet ja kunnallistekniikka, jotka voivat rajoittaa pihan suunnittelua.

AITA JA PORTTI JÄRVEN PUOLELLA

Veneraitin puolelle on rakennettava koko tontin matkalta padon pinnasta 180 cm korkeinen puinen aita joka on punamullattava italianpunaisella keittomaalilla. Aitaan on hyvä tehdä portti ja portilta voidaan tehdä padolle kulkusilta. Kulkusilta on oltava helposti irrotettava ja siirrettävä, sillä patoa huolletaan tarpeen vaatiessa.

KATUAITA

Kadun ja tonttien väliin suositellaan istutettavaksi pensasaita mikäli mahdollista. Kasvavan pensasaidan suojaamiseksi tontti suositellaan aidattavaksi punamullatulla puuaidalla joka peittää kasvavan pensasaidan sisään.

TONTTIEN VÄLIAIDAT

Myös tonttien välit suositellaan aidattavaksi mieluiten pensas- ja/tai puuaidoin. Aita suositellaan sijoittamaan rajalle, mutta tähän tarvitaan naapurin suostumus.

2.5 VIHERRAKENTAMINEN

Kasvillisuuden suunnittelun lähtökohtana on pihan tavoiteltu luonne ja olemassa oleva kasvillisuus, siksi rakennuspaikoilla säilytetään tervettä ja elinvoimaista kasvillisuutta, joka liittyy rakennetun ympäristön luonnonympäristöön. Kuitenkaan kaikkea puustoa ei tarvitse eikä voi säilyttää. Pihavalaistus tulee sovittaa pihan luonteen ja toiminnan mukaiseksi ja suunniteltava siten, ettei valaistus häiritse naapureita.

2.6 ASEMAPIIRROS

Asemapiirroksen tarkoituksena on kuvata tonttia ennen ja jälkeen rakennustoimenpidettä niin, että suhde tontin ja sen lähiympäristön sekä virallisiin määräyksiin ilmenee. Siksi asemapiirustuksessa on esitettävä Suomen rakentamismääräyskokoelman A2 mukaisesti seuraavat asiat :

- Kiinteistön ja sitä rajoittavien alueiden tunnuksiset sekä kaavamerkinnot
- Tontin tai rakennuspaikan rajat
 - päämitat
 - lähiympäristön kiinteistöjen rajat ja rakennukset
 - kortteleiden, katujen ja muiden alueiden rajat
- Rakennettavat rakennukset ja rakennelmat
 - sijainti
 - päämitat
 - etäisyydet rajoista, rakennuksista tai tunnetuista pisteistä
- Teknisen ja muun huollon järjestely
 - pintavesien poisjohtaminen
 - kiinteistön käyttöön ja huoltoon kuuluvat tilat
 - vesimittarin sijainti
 - alimman viemäroidyn tason korkeusasema
 - yleisen viemärin padotuskorkeus
- Pihamaan järjestely
 - autopaikat
 - ajo- ja kulkutiet
 - leikki- ja oleskelualueet
 - kuivatus- ja tuuletusalueet
 - jätehuollon järjestely
 - säilytettävät istutukset ja puusto
 - istutettavat alueet
 - pihavalolaistus
 - lipputanko
- Korkeussuhteet
 - rakennuspaikan kulmapisteiden, rajojen, rakennuksen nurkkapisteiden ja pihamaan eri kohtien suunnitellut ja viralliset korkeussuhteet (sen mukaan kuin tiedot ovat käytettävissä)
- Ilmansuunnat

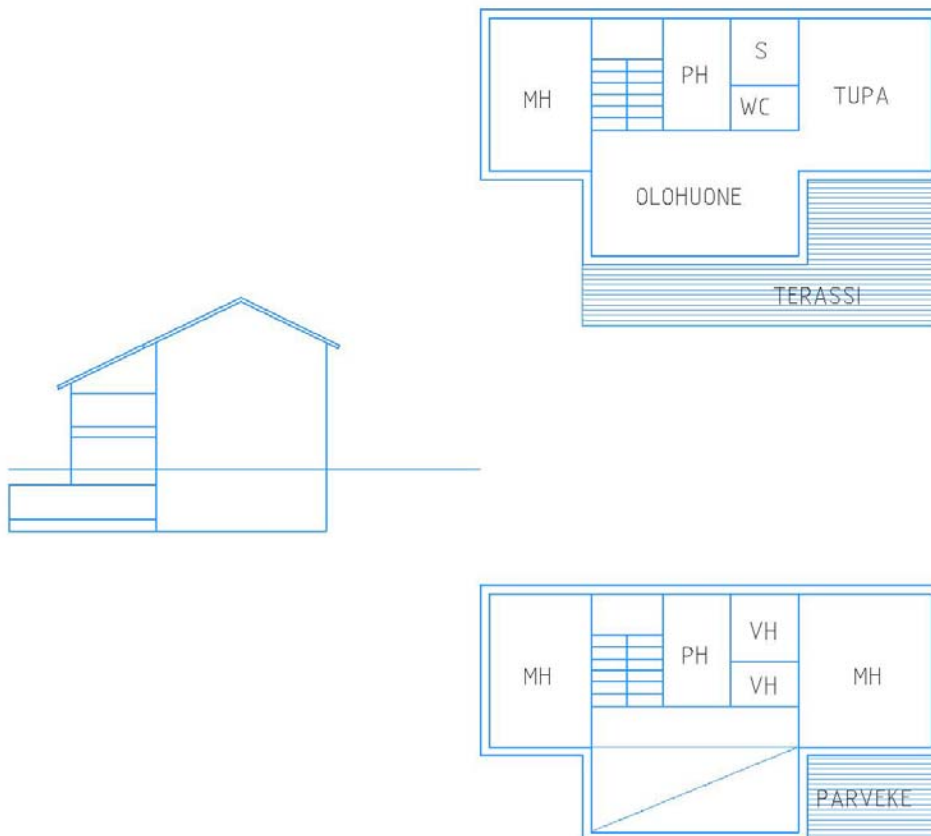
Lisäksi nimiölehdellä on ilmoitettava tontille rakennettavien rakennusten tilastotiedot; rakennuksen tilavuus ja kerrosalalaskelman peruste, jolla osoitetaan rakennusoikeuteen laskettava kerrosala.

3 RAKENNUSTEN YLEISILME

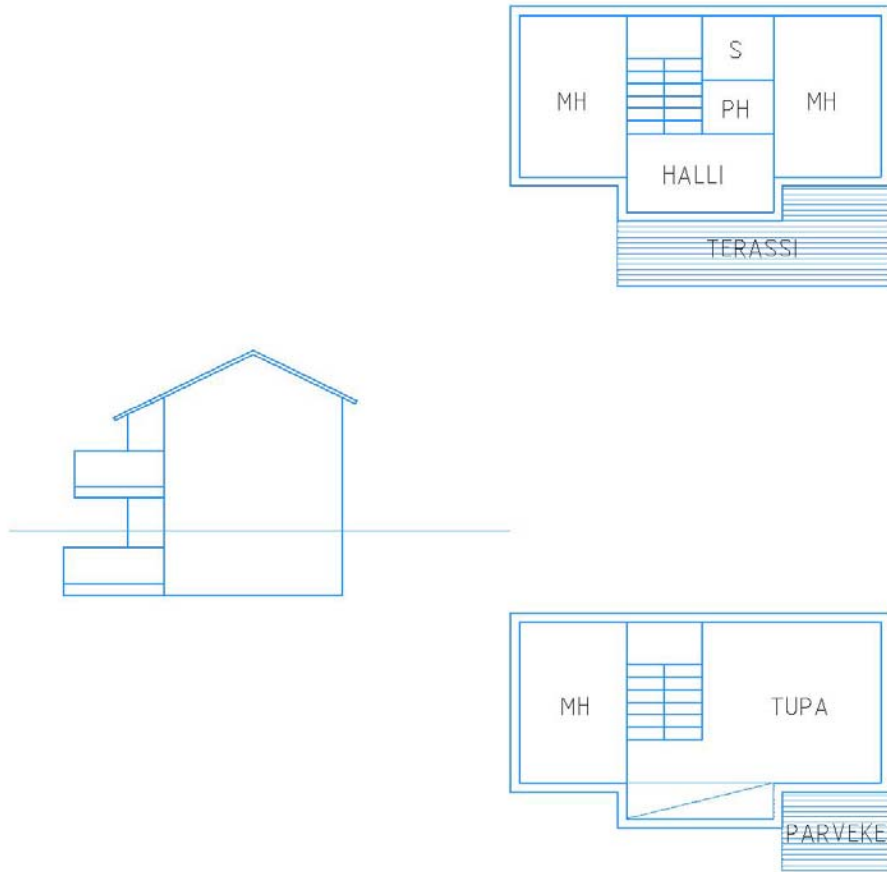
Päärakennuksen tulisi olla sopusuhtaisen massoittelem ja huoneiden valoisuuden vuoksi suhteellisen kapearunkoinen. Oleskelutilat ja niihin liittyvät terassit on syytä suunnata oleskelupihalle lämpimään ja valoisaan ilmansuuntaan. Keittiöstä tai tuvasta on myös hyvä olla näköyhteys sisääntulosuuntaan.

Ikkunoiden sijoitusta julkisivussa on syytä harkita tarkkaan, ei ainoastaan julkisivun kannalta, vaan myös huoneista avautuvien näkymien ja ilmansuuntien mukaan. Oman ja naapurin yksityisyyden vuoksi pääikkunoiden on hyvä avautua omalle tontille, järvelle tai kadulle päin eikä naapuritontille. Riittävän suurten ikkunoiden tulee jäsentää ja rytmittää julkisivua sekä tuoda valoa sisään. Kun rakennuksen runkosyvyys on kohtuullinen niin rakennuksen sisäosiin riittää valoa. Jos mahdollista, jokaiseen huoneeseen on syytä avata ikkuna ainakin kahdelta eri ilmansuunnalta.

Ohessa kaksi tyyppiäpiirustusta alueelle sopivasta ratkaisusta:



Tyyppi 1. Kerrosala noin 140 k-m²



Tyyppi 2. Kerrosala noin 120 k-m²

Molemmat tyytit ovat perusratkaisultaan sellaisia että naapuritontin puoleiselle pitkälle sivulle ei tarvitse sijoittaa huoneen pääikkunoita, vaan kaikki ikkunat voidaan sijoittaa tontille tai järvelle päin. Tyyppejä voi vapaasti muokata ja yhdistellä.

4 KATOT

Katon materiaali ja väri on määritelty asemakaavamääräyksellä tiilenpunaiseksi bitumikat-tohuovaksi. Suosittelemme kolmiorimakatetta.

Kattomuodoksi suositellaan perinteistä yksinkertaista harjakattoa kaltevuudeltaan 1:4-1:2.5. Alueella on rannassa määrätty päärakennusten harjan ja räystään korkeus jotta talorivistöön saadaan yhtenäinen ilme. Muualla vesikattokaltevuuksissa sallitaan vaihtelevuutta. Sivurakennuksessa voi hyvin olla ja usein on syytäkin olla matalampi kattokaltevuus kuin päärakennuksessa ja sen katon harjan suunta voi olla toinen kuin päärakennuksessa. Sivurakennuksen on syytä olla päärakennusta vaatimattomampi. Räystäät on tehtävä avoräystäinä, ja ne on maalattava 15% peittomaalilla.

5 JULKISIVUT

5.1 YLEISTÄ JULKISIVUISTA

Alueen rakennukset on maalattava italianpunaisella keittomaalilla eli punamullalla. Falunpunaista ei saa käyttää. Italianpunainen on tiilenpunaista ja sävy on falunpunaista oranssimpi. Julkisivumateriaalina voi olla hirsi- tai rimalauta eli perinteiset materiaalit. Tehosteväreinä ovissa, ikkunoissa, räystäissä yms. käytetään 15% sävytettyä peittomaalia, koska näin vältetään turhan jyrkkiä kontrasteja. Puhtaan valkoista ei tule käyttää. Suosittelemme perinteistä öljymaalaa. Perinteisestä värimaailmasta voi hyvin ottaa oppia. Emme suosittele kylmiä vihreitä tai sinisiä julkisivuvärejä vaan lämpimiä sävyjä.



Perinteisiä Suomessa käytettyjä öljyvärejä

Tutut ja turvalliset julkisivumateriaalit ja värit ovat koeteltuja ja pitkäikäisiä, erikoisuuksia tulee välttää. Julkisivujen väryksessä tulee pyrkiä rauhalliseen yleisilmeeseen käyttämällä vain 1-3 väriä. Muotivärit vanhenevat nopeasti, mutta koetut perinteiset värisävyt miellyttävät silmää vielä vuosienkin kuluttua. Nämä värit myös varmasti sopivat toisiinsa.

Julkisivuissa on syytä välttää kaikenlaista tilpehööriä, turhia jakoja ja monen suuntaisia paneelointeja jotka aiheuttavat edelleen turhia pellityksiä ja listoitusta. Tällainen kikkailu on tarpeetonta rakennuksessa jonka suhteet ovat kunnossa.

Erillisen talousrakennuksen hahmon ja väryksen on syytä olla päärakennusta vaatimattomampi ja yksinkertaisempi.

Kadun puolelle sijoitetaan selvästi havaittavaan paikkaan valaistu osoitenumero.

6 AJONEUVOLIITTYMÄT

Tontille sallitaan vain yksi ajoneuvoliittymä, jonka sijoittelussa tulee huomioida sähkö- ja muiden kaapeleiden kytkentäpisteet.

Ajoneuvoliittymän voi tehdä enintään 4 metriä leveäksi ja muutoin tontti kehotetaan ai- taamaan katua vasten. Varsinaisen rummun on oltava vähintään 2 metriä pidempi kuin liittymä on leveä. Autoille on rakennettava tarpeelliset säilytys- ja kääntöpaikat tontille, aina kaksi autopaikkaa asuntoa kohden. Liikenneturvallisuuden vuoksi auton säilytyspaikka on sijoitettava niin ettei kadulle jouduta peruuttamaan. Autotallia tai katosta ei saa sijoit- ta korkeudeltaan liian ylös jotta sinne on helppo ajaa.

Kaavamääräyksen mukaan ei kadunpuoleiseen julkisivuun saa sijoittaa autotallin ovea tai katoksen ajoaukkoa kadun puoleiseen seinään. Tarkoitus on siis muutoinkin että autotallin ovet sijoitetaan pihalle päin ja että auton kääntöpaikka on omalla pihalla.

7 POSTILAATIKOIDEN SIOITUS

Postilaatikot tulee sijoittaa ryhmiin niin, etteivät postinhakumatkat muodostu kohtuuttoman pitkiksi. Postilaatikoiden sijoittelussa tulee huomioida liikenneturvallisuus ja katujen kunnos- sapito. Postinjakelu tulee voida myös suorittaa suoraan autosta. Postilaatikot tulee sijoittaa kaduittain samalle puolen katua.

Postilaatikkoryhmien ohjeelliset sijoituspaikat ilmoitetaan myöhemmin ja niistä toimitetaan kartta. Laatikkoteline on sijoitettava metrin etäisyydelle ajoradan asfaltin reunasta. Laati- koiden yläreunojen korkeuden on oltava metrin korkeudella ajoradan pinnasta. Ohjeesta poikkeavaan laatikon tai laatikkoryhmän sijoitukseen on saatava postikonttorin suostumus.

Laatikoiden ulkonäkö vaikuttaa katukuvaan, siksi niiden värissä ja mallissa tulisi pyrkiä yh- tenäisyyteen kaduittain tai ainakin laatikkoryhmittäin. Pyydettyäessä tullaan postin toimesta merkitsemään laatikkoryhmien tarkka sijoitus maastoon. Postista on mahdollisuus myös os- taa postilaatikoita ja laatikkotelineitä paikalleen asennettuina.

Laatikot tulee sijoittaa telineeseen ryhmittäin osoitenumerojärjestykseen. Osoitenumero ja mahdollisesti myös nimi tulee merkitä laatikkoon selvästi näkyviin.

Martti Norja
Yleiskaava-arkkitehti
arkkitehti SAFA
martti.norja@seinajoki.fi
06-4166340/040-7748501
Seinäjoen kaupunki
Tekniikkakeskus/kaavoitus

Rakennusvalvonta tulkitsee asemakaavaa ja sen määräyksiä sekä tätä rakennustapaoh- jetta ja muutoinkin ohjaa rakentamista.