

AK 346 PIHLAJAHARJU III RAKENTAMISTAPAOHJE

Rakentamistapaohje, joka ohjaa uudisrakentamista lisälmen kaupungin 8. kaupunginosan kortteleissa 26-47 sekä korttelin 25 tonteilla 5 ja 6. Rakentamistapaohjeet liittyvät asemakaavaan AK 346 (KV hyv 16.4.2012 § 34).



Pidetty nähtävillä 28.3.-29.4.2011
13.2.-13.3.2012

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt:
16.4.2012 § 34

Sisällysluettelo:

Tontti	3
Ilmansuunnat ja puusto	3
Rinnetontti	3
Tonttiliittymä	3
Maanpinnan korkeus	3
Aitaaminen	3
Melu- ja tärinähaittojen ehkäisy	4
Rakennukset	4
Runkosyvyys	4
Julkisivun värit ja materiaalit.....	4
Katto.....	7
Piharakennukset	9
Kaavamääräykset	10
Liito-orava puut tontilla	10
Harjasuuntaviiva ja rajaan kiinni nuoli – merkinnät.....	11
Yleiset alueet (taajamametsät ja katualueet)	12
Maavallit	12
Katualueet	12



Tontti

Tonttia suunniteltaessa tulee huomioida mm. asemakaava, ilmansuunnat, talousrakennusten sijoittaminen, maanpinnan muodot, maisema sekä tontin tulevat käyttötarkoitukset.

Ilmansuunnat ja puusto

- Suotuisin piha-alue aurinkoisuuden ja lämmön kannalta on etelään ja länteen. Suojaisuutta pihaan saadaan myös mm. istutuksilla ja talousrakennuksien sijoittamisella.
- Tontille tulee järjestää viheralueita ja mahdollisuuksien mukaan säilyttää rakentamisvaiheessa olemassa olevaa puustoa ja aluskasvillisuutta.

Rinnetontti

- Tasamaalle tarkoitettu talotyyppi ei sovellu rinnetontille, koska se johtaa runsaisiin pengerryksiin tontilla.
- Rakennuslupapiirustuksissa on osoitettava maanpinnan olevat ja tulevat korkeudet koko tontin osalta sekä maanpintojen liittyminen naapuritonttien korkeustasoihin.
- Rakennuksen lattiataso ja julkisivuverhous tulee porrastaa maanpinnan korkeusaseman mukaan, jos maasto laskee rakennusalan matkalla 1-1.2 metriä.

Tonttiliittymä

- Tontille saa tehdä yhden liittymän.
- Liikenneturvallisuuden vuoksi auton säilytyspaikka on sijoitettava tontille niin, että autotallista ei ajeta suoraan kadulle.

Maanpinnan korkeus

- Tontin maanpinnan suunnitellut korkeusolosuhteet ja pintavesien johtamissuunnitelma on osoitettava rakennuslupaa haettaessa.
- Tontin rajoille ei saa tehdä massiivisia maantäyttöjä. Korkeuserot on hoidettava tontilla. Sulamis- ja sadevesiä ei saa johtaa naapuritontille. Käytännössä tämä usein ratkaistaan siten, että tonttien rajalla on painanne (oja), jonne valumavedet imeytyy.

Aitaaminen

- Tontit tulee aidata kadun puolelta ja naapuritonttien rajoilla pensasaidalla. Yleisten alueiden rajoilla tontin raja/t on osoitettava pensas/puu aidalla tai –rivillä.
- Pensasaidan sisäpuolelle voidaan tarvittaessa rakentaa huomaamaton, enintään 1200mm korkea aita.
- Jos maasto on niin kallioista, ettei pensasaita kasva, voi tontin aidata myös lauta-aidalla. Jos lauta-aitoja toteutetaan, lähtökohtana on, että aitaaminen toteutuu korttelin matkalla kadun varressa yhtenäisenä (joko pensasaitaa tai lauta-aitaa).
Lauta-aidan tulee soveltua ympäristöönsä:
 - murrettu värisävy
 - korkeus max. 1200mm
 - laudoituksen tulee olla pystysuuntainen säleaita ja malliltaan yksinkertainen
 - aita ei saa olla täysin umpinainen
 - aidan tulee olla porrastettu maaston mukaan

Melu- ja värinäuhaittojen ehkäisy

- Piharakennuksilla voidaan suojata piha-aluetta melulta. Etenkin kortteleissa 35 sekä kortteleiden 37 ja 38 eteläisimmillä tonteilla suositellaan piharakennusten rakentamista tontille siten, että se muodostaa suojaa rautatien melun kantautumista vastaan. Kortteleissa 31 ja 32 talousrakennuksille on kaavassa osoitettu oma rakennusala tonttien itäreunaan. Näillä tonteilla tulee talousrakennus rakentaa talousrakennuksen rakennusosalalle. Asuinrakennuksen yhteen voidaan kuitenkin rakentaa autokatos tai -talli. Tonteille saa rakentaa useampia talousrakennuksia.
- Radan läheisyyteen rakennettaessa on huomioitava mahdolliset värinän ja melun aiheuttamat haitat. Mm. rakennuksen rakentaminen yksikerroksina ja perustamistapa vaikuttavat rakennuksen värinäälähtöön. Rakenne- ja suunnitteluratkaisuilla voidaan rakentamisvaiheessa vähentää melun kantautumista asuintiloihin.

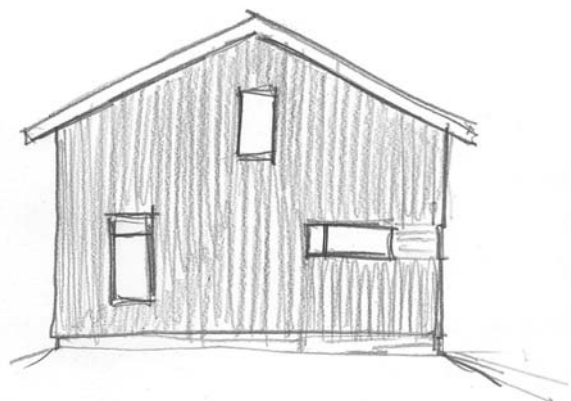
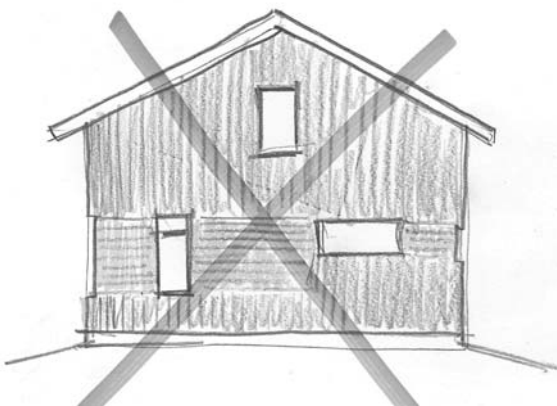
Rakennukset

Runkosyvyys

- Rakennuksen suurin sallittu runkosyvyys on 9 metriä.

Julkisivun värit ja materiaalit

- Julkisivut voivat olla rapattuja tai lautaverhoiltuja. AO-4 tonteilla sallitaan ainoastaan puujulkisivut.
- Rakennuksissa on aina oltava yksi selkeä pääjulkisivumateriaali ja väri. Julkisivumateriaalin tulee nousta yhtenäisenä sokkelilta räystäälle.
- Lautaverhouksen tulee olla yhdensuuntainen.



- Oman ja naapurin yksityisyyden vuoksi pääikkunoiden on hyvä avautua omalle tontille, puistoon tai kadulle päin eikä naapuritontille.

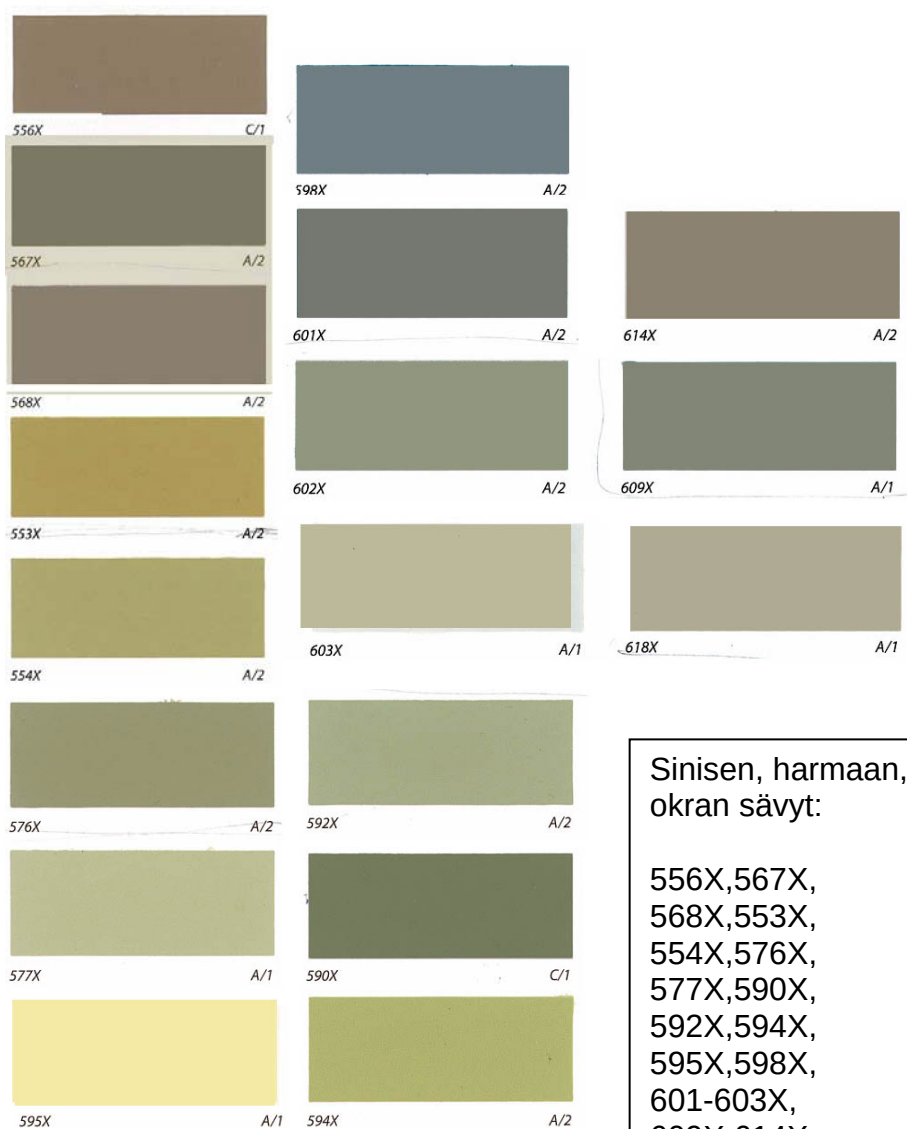
- Rakennuksissa käytettävän julkisivuväriytyksen tulee olla murrettu.
 - o Puhdasta valkeaa värisävyä ei tule käyttää. Myöskään erittäin tummia sävyjä ei tule käyttää.
 - o Alueella ei myöskään sallita kirkkaita pastellinsävyjä, vaan myös ne tulee taittaa maanläheisempään sävyyn.
 - o Alla on esimerkit alueelle soveltuvista sävyistä Tikkurilan puutalot värikartan sävyinä. VÄRIT EIVÄT TOISTU TULOSTEISSA TÄYSIN OIKEIN, JOTEN VÄRISÄVY ON AINA TARKISTETTAVA VÄRIKARTASTA. Myös muita vastaavia värisävyjä voidaan käyttää. Värisävyyn soveltuvuudesta on keskusteltava rakennustarkastuksen kanssa.



Keltaiset ja punaiset sävyt:

503X, 504X,
510X, 511X,
513X, 514X,
519X, 520X,
522X, 523X,
527X, 528X,
529X, 531X,
535X, 536X,
539X

(sävyt: Tikkurila puutalot
värikartta)



Sinisen, harmaan, vihreän ja
okran sävyt:

556X, 567X,
568X, 553X,
554X, 576X,
577X, 590X,
592X, 594X,
595X, 598X,
601-603X,
609X, 614X,
618X

(sävyt: Tikkurila puutalot
värikartta)

Katto

- Rakennuksessa tulee olla lape- tai harjakatto. Harjakatto saa olla myös ns. murrettu.
- Katteen värin tulee olla murrettu punertava sävy: RAL 3016, RAL 8004 tai vastaava kortteleissa:
 - o 25-28
 - o 33-36
 - o kortteleiden 45 ja 46 Huokaustensillantiehen rajoittuvilla tonteilla
- Katteen värin tulee olla tumma harmaa: RAL 7024, RAL 7043 tai vastaava kortteleissa:
 - o 29-32
 - o 37- 40
 - o 45- 46 lukuun ottamatta Huokaustensillantiehen rajoittuvia tontteja
- Katemateriaaleina sallitaan pelti-, huopa- tai tiilikate. Katemateriaalina ei tule käyttää palahuopaa.
- Kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:1,5 - 1:3. Lapekatteisessa rakennuksessa kattokaltevuuden tulee olla n. 1:4



Kattokaltevuus 1:3 (noin 18°)

Sopii etenkin kaksikerroksisiin taloihin. Yksikerroksissa taloissa talon hahmosta tulee hieman lättänä näin pienellä kattokulmalla.



Kattokaltevuus 1:2 (noin 26°)

Sopii hyvin etenkin yksikerroksisiin taloihin. Käytetty myös puolitoistakerroksisissa taloissa, joissa yläkerrasta on käytössä keskiosa.



Kattokaltevuus 1:1,5 (noin 33°)

Sopii puolitoistakerroksisille taloille, joissa lähes koko yläkerta käytössä. Yksikerroksisessa talossa tällä kattokaltevuudella katon osuus korostuu liikaa suhteessa julkisivuihin.

Piharakennukset

- Autotallien ja muiden talousrakennusten tulee olla 1-kerroksisia, asuinrakennuksia kapeampirunkoisia ja matalampia. Huomiota on etenkin kiinnitettävä ns. kahden auton autotallien harjakorkeuteen ja kattokaltevuuteen sekä niiden lattiatason korkoon, jotta niistä ei tule liian suurikokoisia.
- Leveää piharakennusta (runkosyvyys yli 5m) ei saa sijoittaa siten, että sisäänajo/katososan pääty on suoraan kadulle päin. Tästä voidaan poiketa, jos piharakennus sijaitsee tontin peräosassa, asuinrakennusta kauempana kadusta. (Katso alla olevat kuvat)



Autotalli pihan peräosassa.



- Autotallin saa rakentaa myös asuinrakennuksen yhteyteen siten, että se on porrastettu asuinrakennuksen julkisivulinjasta vähintään 1.2 metriä taaemmas. Lisäksi autotalliosan tulee sopia asuinrakennukseen kattomuodon, koon ja materiaaliensa puolesta.
- Piharakennuksissa tulee käyttää pääsääntöisesti samoja materiaaleja ja väritystä kuin päärakennuksessa.



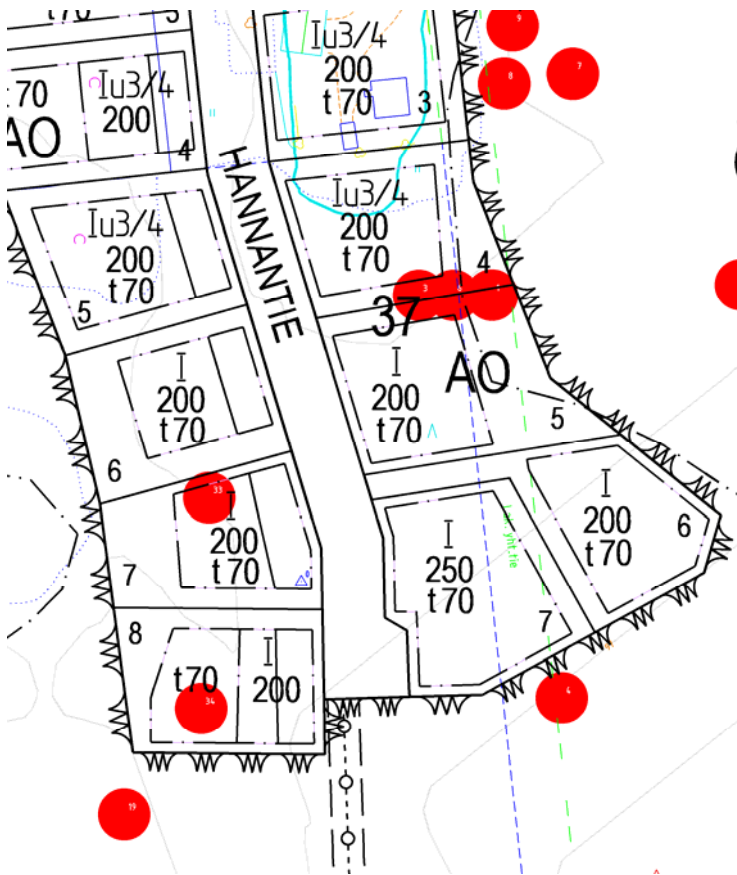
Periaatekuva autotallista talon yhteydessä.

Kaavamääräykset

Liito-orava puut tontilla

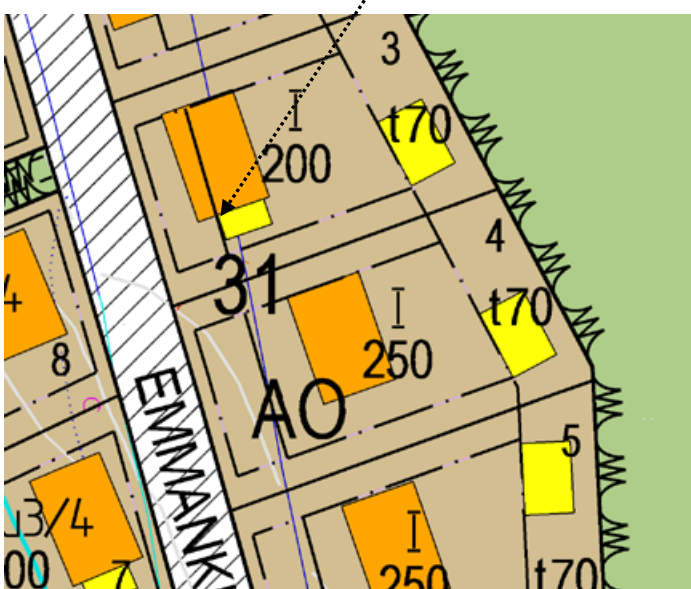
Hannantien varressa tonteilla on liito-oravakartoituksessa havaittuja puita. Korttelin 37 tonteilla 4 ja 5 puut jäävät rakennusalojen ulkopuolelle. Nämä puut tulee säilyttää rakentamisen yhteydessä.

Korttelissa 38 tonteilla 7 ja 8 rakennukset tulee sijoittaa siten, että tonteille jäävät liito-oravahavaintopuut voidaan säilyttää, vaikka ne sijoittuvat kaavan mukaisille rakennusaloille.

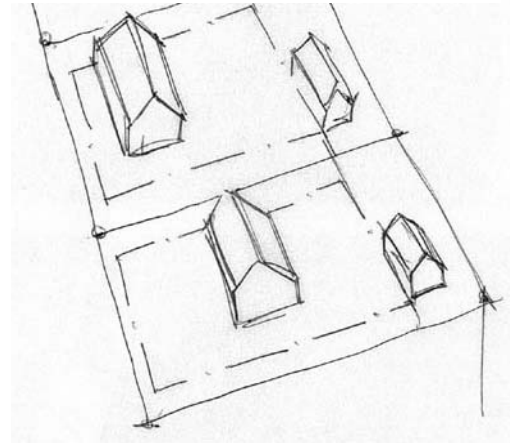


Harjasuuntaviiva ja rajaan kiinni nuoli – merkinnät

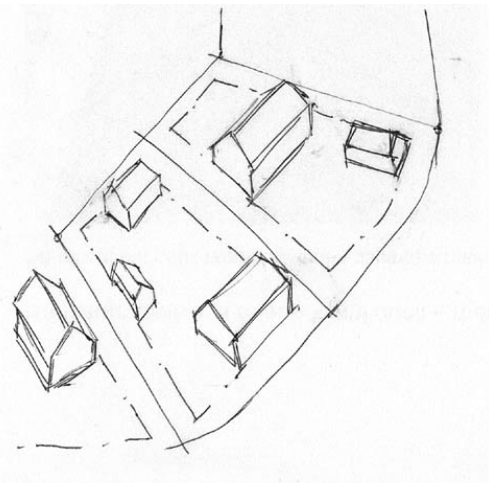
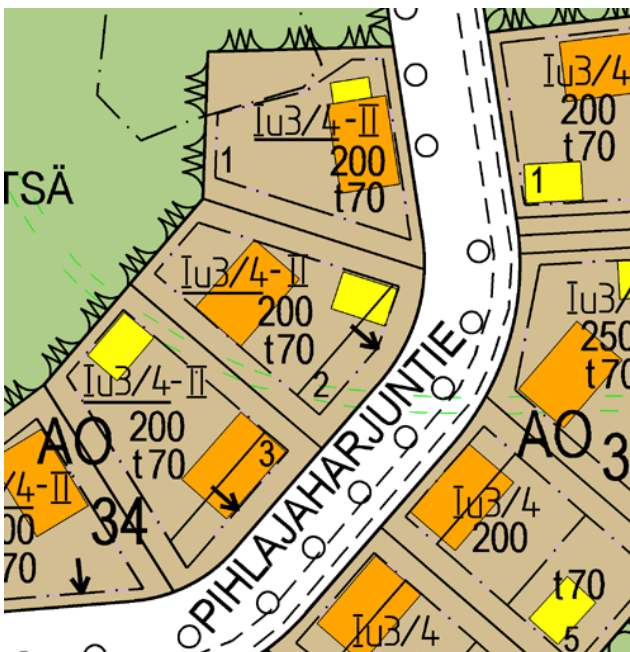
Harjansuuntaviiva tarkoittaa tontin asuinrakennuksen harjansuuntaa.



Kuva: oranssit isommat suorakaiteet kuvaavat asuinrakennusta ja pienemmät keltaiset talousrakennuksia.



Rajaan kiinni nuoli – merkintä voidaan tulkita Pihlajaharjun asuinalueella tarkoittamaan päärakennuksen lisäksi myös talousrakennuksen rakentamista rakennusalan nuolen osoittamaan rajaan. Tällöin asuinrakennus voidaan niin haluttaessa rakentaa tontin peräosaan.



Yleiset alueet (taajamametsät ja katualueet)

Maavallit

Maavalleja on suunniteltu toteuttavaksi liikennemelua vastaan. Pihlajaharjussa maavalleja voidaan toteuttaa EV, eli suojaviheralueilla sekä VL-7 alueella. Maavalleja on suunniteltu Ylivieskan radan varteen. Toinen mahdollinen paikka on alueen koillisosassa oleva nykyinen peltoalue (VL-7), jota viljelytoiminnan loputtua voidaan muotoilla matalahkoilla kumpareilla paremmin virkistyskäyttöön sopivaksi. Maavalleja on suunniteltu tarkemmin Pihlajaharjun ympäristöyleissuunnitelmassa.

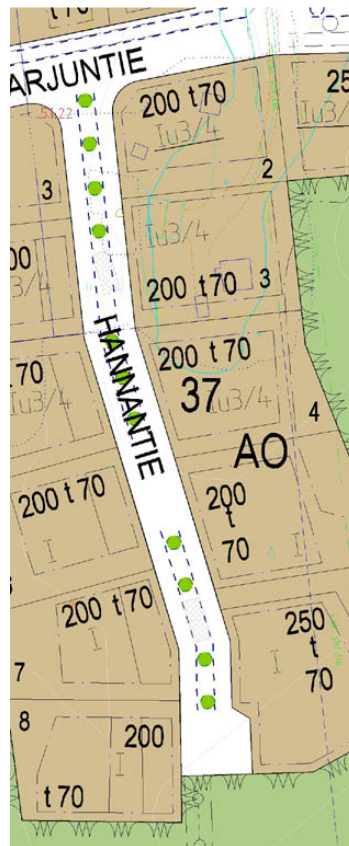
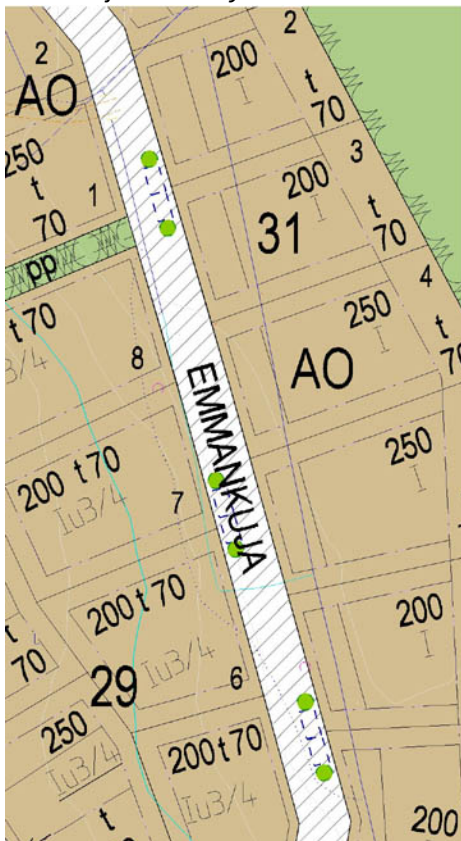
Katualueet

Katualueet vaihtelevat sen mukaan, millaisesta kadusta on kyse. Alueen pääkatu rajataan puurivillä ja sille rakennetaan kevyenliikenteen väylä.

Emmankujasta on tarkoitus muodostaa hidaskatu, jossa on puuistutuksia ja muutaman ruudun vieraspysäköintipaikkoja katualueen reunoilla vaihtelevasti. Vaihtelevilla ajolinjoilla pyritään hidastamaan kadun liikennöintiä ja siten saamaan se turvallisemmaksi.

Hannantielle tulee istuttaa puurivi/puuryhmiä ajokaistojen väliin ja siten jakaa katutilaa normaalista poikkeavalla tavalla, jos se on kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä mahdollista.

Kaavoittajan näkemys katutiloista:



Vihreät ympyrät ovat puita. Siniset suorakaiteet vieraspysäköintipaikkoja (Emmankujalla).