

**Kiinteistö Oy Jaalan Sahaniemi
Jaalan kunta**

KALLIOISTENNIEMEN RAKENTAMISOHJEET

SISÄLTÖ

1	YLEISTÄ	2
1.1	Ohjeiden tarkoitus	2
1.2	Ohjeiden sisältö ja vaikutukset.....	2
1.3	Alueen yleiskuvaus	2
2	YLEISET OHJEET	4
3	TONTTIEN SUUNNITTELU.....	4
3.1	Yleistä.....	4
3.2	Rakennusten sijoittelu, pihapiirien ja katutilan muodostaminen	5
3.3	Maaperä ja maaston käsittely	7
3.4	Ranta-alueen käsittely	8
3.5	Liittyminen vesihuoltoverkkoon.....	11
4	RAKENNUKSET	11
4.1	Yleistä.....	11
4.2	Massoittelu ja pohjaratkaisu.....	11
4.3	Rinne - ja tasamaaratkaisut	12
4.4	Perustamistapa.....	13
4.5	Kattomuodot ja –kaltevuudet	13
4.6	Julkisivumateriaalit ja väritys.....	14
4.7	Tontin rajausta, aidat	15
4.8	Talouksrakennukset, rantasauna, laituri	15
4.9	Aluekohtaiset ohjeet.....	16
5	KASVILLISUUS JA MAISEMANHOITO.....	18
5.1	Kasvillisuusvyöhykkeet	18
5.2	Yleiset viheralueet.....	20
5.3	Tonttialueet.....	23

Liitteet:

1. Tiivistelmäkartta
2. Kasviluettelo

KIINTEISTÖ OY JAALAN SAHANIEMI JAALAN KUNTA

KALLIOISTENNIEMEN RAKENTAMISOHJEET

1 YLEISTÄ

1.1 Ohjeiden tarkoitus

Tämä rakentamisohjeisto koskee Jaalan Kallioistenniemen asuinaluetta. Ohjeisto liittyy 14.1.2003 Jaalan kunnanvaltuustossa hyväksytyyn Kallioistenniemen asemakaavaan. Ohjeisto koskee asuinkortteleiden toteutusta.

Hyvä asuinalue on omaleimainen ja yhtenäinen kokonaisuus, jota persoonalliset yksityiskohdat rikastuttavat. Asemakaavaa täydentävä rakentamisohjeisto edistää tähän päämäärään pyrkimistä. Rakentamisohjeilla ei ole tarkoitus estää yksilöllisyyttä, vaan auttaa rakennussuunnittelijaa ja rakentajaa suunnittelemaan ja valitsemaan aluekokonaisuuteen soveltuvat yksilölliset rakentamisratkaisut. Toisaalta rakentamisohjeistolla pyritään estämään sellaisten virheiden syntyminen, jotka myöhemmin vähentävät alueen asuttavuutta ja kaikkien asukkaiden tuntemaa viihtyisyyttä.

1.2 Ohjeiden sisältö ja vaikutukset

Alueen perusrakenne on määrätty asemakaavassa. Siinä on annettu määräyksiä mm. kerrosluvusta, rakennusoikeudesta ja rakennusten sijoittamisesta (Ote asemakaavasta, kuva 1).

Rakentamisohjeisto sisältää täydentäviä suosituksia rakennusten sijoittamisesta tonteille, maaston käsittelystä, kattomuodoista ja kattokaltevuuksista, julkisivumateriaaleista ja väreistä sekä pihatilan muodostuksesta ja istutuksista. Rakentamisohjeita voidaan sisällyttää tonttien luovutusehtoihin.

Ohjaustoiminnasta vastaa kunnan rakennusvalvonta. Ohjeista voidaan rakennusvalvonnan suostumuksella perustelluista syistä poiketa. Poikkeaminen ei kuitenkaan saa oleellisesti muuttaa korttelin tai taloryhmän yleisvaikutelmaa.

Neuvottelut rakennushankkeesta kannattaa aloittaa mahdollisimman aikaisin kunnan rakennusvalvonnan kanssa, jotta jo alusta alkaen saadaan käsitys siitä, mitä suunnitelmilta juuri sillä alueella vaaditaan ja vaatiiko suunniteltu toimenpide rakennusluvan tai toimenpideluvan/ -ilmoituksen.

1.3 Alueen yleiskuvaus

Kallioistenniemen alue sijaitsee Jaalan kunnan taajaman kaakkoispuolella Pyhäjärven rannalla. Alue on suurimmaksi osaksi vanhaa saha-aluetta, jossa on asemakaavan laatimisen jälkeen suoritettu maa-aineksen vaihto. Alueen eteläosa on luonnontilaista ja kallioista rantarinnettä. Suunnittelualueelta avautuu hieno maisema Pyhäjärvelle. Alueen lähistöllä sijaitsee linnustollisesti arvokas Kyrönlahden Natura-alue.

2 YLEISET OHJEET

Pientalon rakennushanke on rakennuttajaperheelle yleensä elämän suurin investointi. Rakennuttajaperheellä tulee siksi olla käytettävissään riittävä ammattitaito sekä hankkeen valmistelussa ja suunnittelussa että itse rakentamisen läpiviemisessä. Laadukkaalla suunnittelulla saavutetaan korkeatasoisen ympäristön lisäksi merkittäviä taloudellisia säästöjä sekä rakentamis- että käyttökustannuksissa.

Rakennuksen suunnittelijaa koskevat vaatimukset on määritelty maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 120§): ”Rakennuksen suunnittelussa tulee olla suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaava pätevä henkilö, joka huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset (*pääsuunnitelija*).”

Suunnittelijan pätevyysvaatimuksia tarkennetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA 48 §):

”Rakennussuunnitelman ja erityissuunnitelman laatijalla tulee olla asianomaiseen suunnittelu-tehtävään soveltuva rakennusalan korkeakoulututkinto taikka aikaisempi rakennusalan ammatil-lisen korkea-asteen tai sitä vastaava tutkinto sekä riittävä kokemus kyseisen suunnittelualan teh-tävistä. Pienehkön tai teknisiltä ominaisuuksiltaan tavanomaisen rakennuksen tai teknisen järjes-telmän suunnittelijana voi hankkimaansa kokemusta vastaavasti toimia myös henkilö, joka on suorittanut talonrakennuksen tai asianomaisen erityisalan opintosuunnalla teknikon tai sitä vas-taavan aikaisemman tutkinnon”.

Suosittelavana käytäntönä on pidetty sitä, että rakennuttajaperheellä olisi käytettävissään koko rakennushankkeen ajan oma pientaloasiantuntija, ns. pientalovastaava. Hän voisi toimia pääsuunnittelijana, arkkitehtisuunnittelijana, valvojana tai vastaavana työn-johtajana – tai kaikissa näissä tehtävissä, mikäli ammattitaito on riittävä.

Myös piha-alueiden sekä ympäristön suunnittelussa ja rakentamisessa suositellaan puu-tarha-alan ammattilaisten käyttämistä asiantuntijoina ja toteuttajina. Etenkin maanvaihto-alueilla olisi erityisen tärkeää ja hyödyllistä laatia puutarhasuunnitelma mahdollisim-man varhaisessa vaiheessa, mielellään jo ennen rakennustöiden aloittamista tai niiden alkuvaiheessa.

3 TONTTIEN SUUNNITTELU

3.1 Yleistä

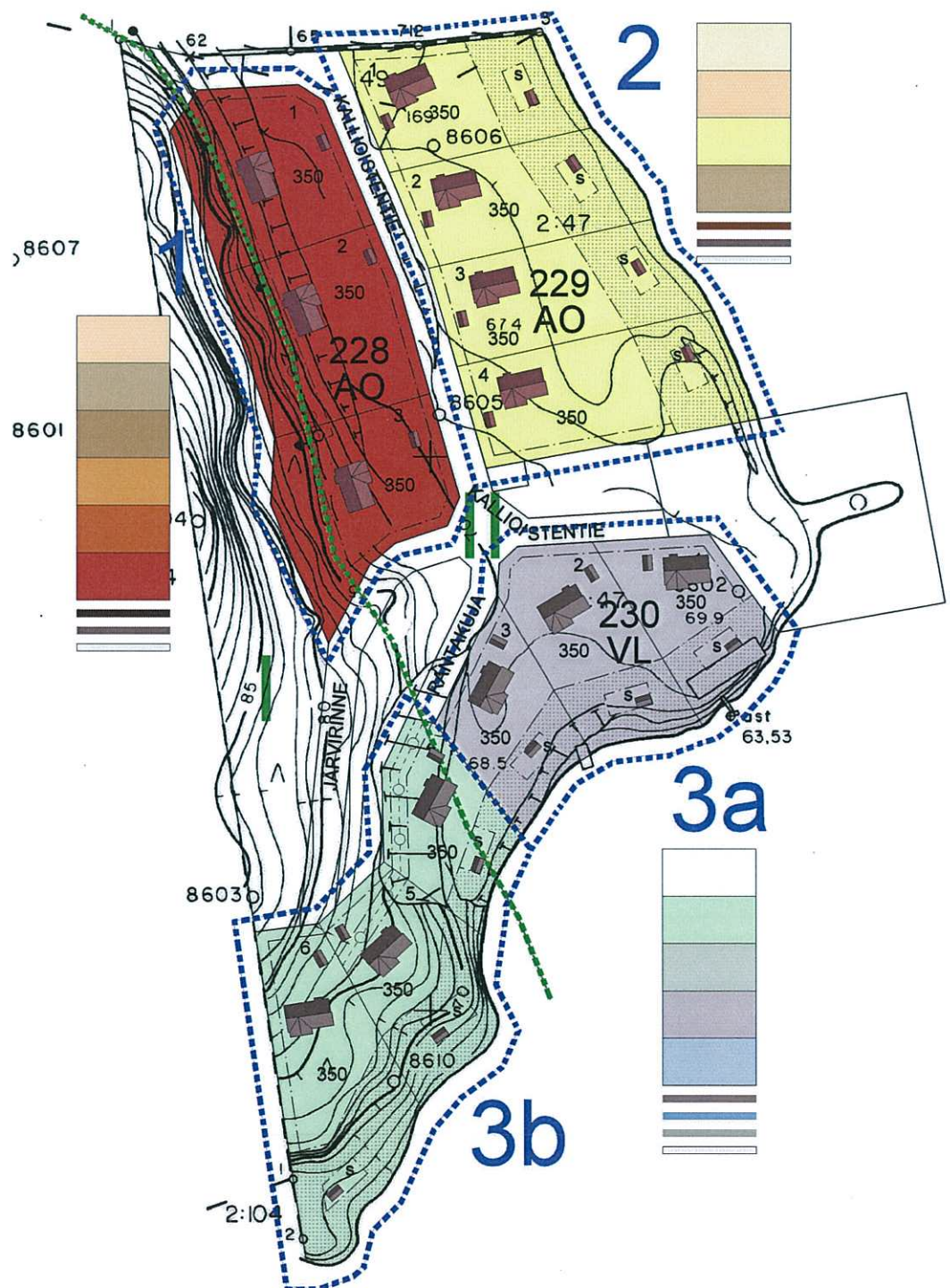
Tontin käytön suunnittelun lähtökohtana on huolellinen tutustuminen tontin ympäristö-ominaisuuksiin. Huomioitavia asioita ovat paikan pienilmasto (ilmansuunnat, vallitseva tuulensuunta), kasvillisuus, maastonmuodot ja kasvupaikkatekijät. Ennen suunnittelua tulisi inventoida huolellisesti puusto, mahdolliset kivet sekä muut suunnitteluun vaikut-tavat luonnonelementit. Inventoitu puusto ja muut luonnonelementit tulee esittää raken-nuslupapaperustusten asemapiirroksessa samoin, kuin tulevat pihajärjestelyt. Rakennuslu-pa koskee myös pihajärjestelyjä, ei ainoastaan rakennuksia.

Tonttia tulisi voida tarkastella rauhassa eri vuorokauden- ja vuodenaikoina. Tällöin voi-daan esim. todeta miten auringonvalo ja tuulet vaikuttavat paikalla. Etelään ja länteen avautuvat alueet tulisi hyödyntää mahdollisimman tarkkaan piha- ja oleskelualueina. Alueen suunnittelussa on erityisesti huomioitava Pyhäjärven selältä puhaltavat tuulet.

3.2 Rakennusten sijoittelu, pihapiirien ja katutilan muodostaminen

Rakennusten sijainti on määritelty asemakaavassa. Vaikka rakennusala käsittääkin kaikissa kortteleissa lähes koko tontin, tulee rakennuksen sijainti harkita aina tarkkaan tontin antamien lähtökohtien mukaan. Alueen rantatonttien rantaan on osoitettu alue, johon on jätettävä tai istutettava suojapuusto. Ko. alueelle on osoitettu saunan rakennusala.

Kortteleittain asuinrakennukset tulee sijoittaa katuun nähden yhtenäisellä rakentamisohjeiden havainnekuvasa (liite 1, ote alla) osoitetulla tavalla. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että muodostuu suojaisia pihoja auringon kannalta edullisimpaan ilmansuuntaan ja että mahdollisuuksien mukaan asunnosta avautuu näkymä Pyhäjärvelle. Vierekkäisten rakennusten etäisyyden tielinjasta tulisi olla suunnilleen sama. Erillispientalojen harjan suunta on osoitettu havainnekuvasa.



Kuva 2. Ote rakentamisohjeiden havainnekuvasa. Kuvassa on esitetty mm. päärakennusten katon harjansuunta ja kullakin osaluueella noudatettava väriskaala (4-6 esimerkiksiä).