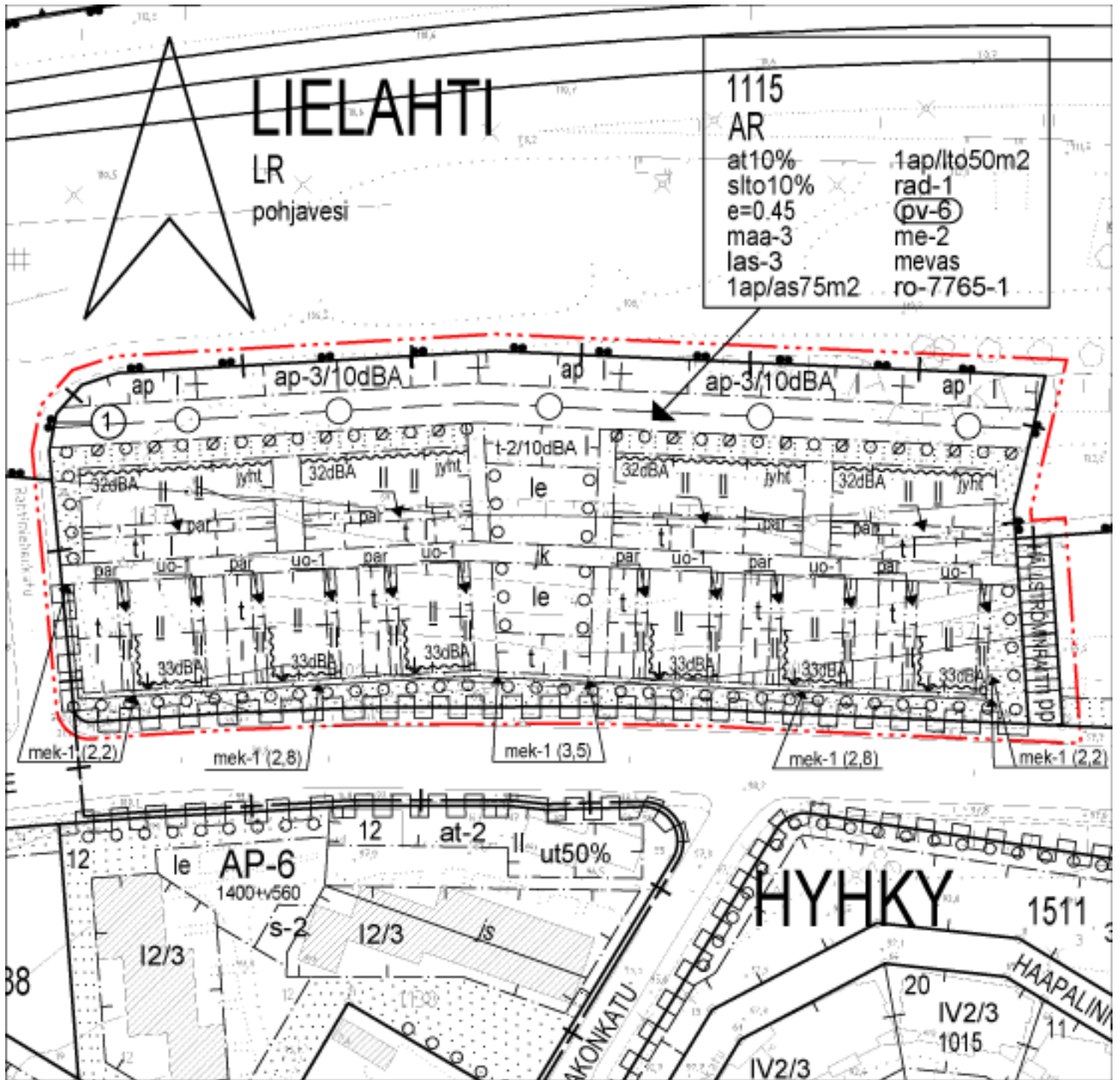


HYHKY
TONTTI 1115-1
Liittyy asemakaavaan no 7765

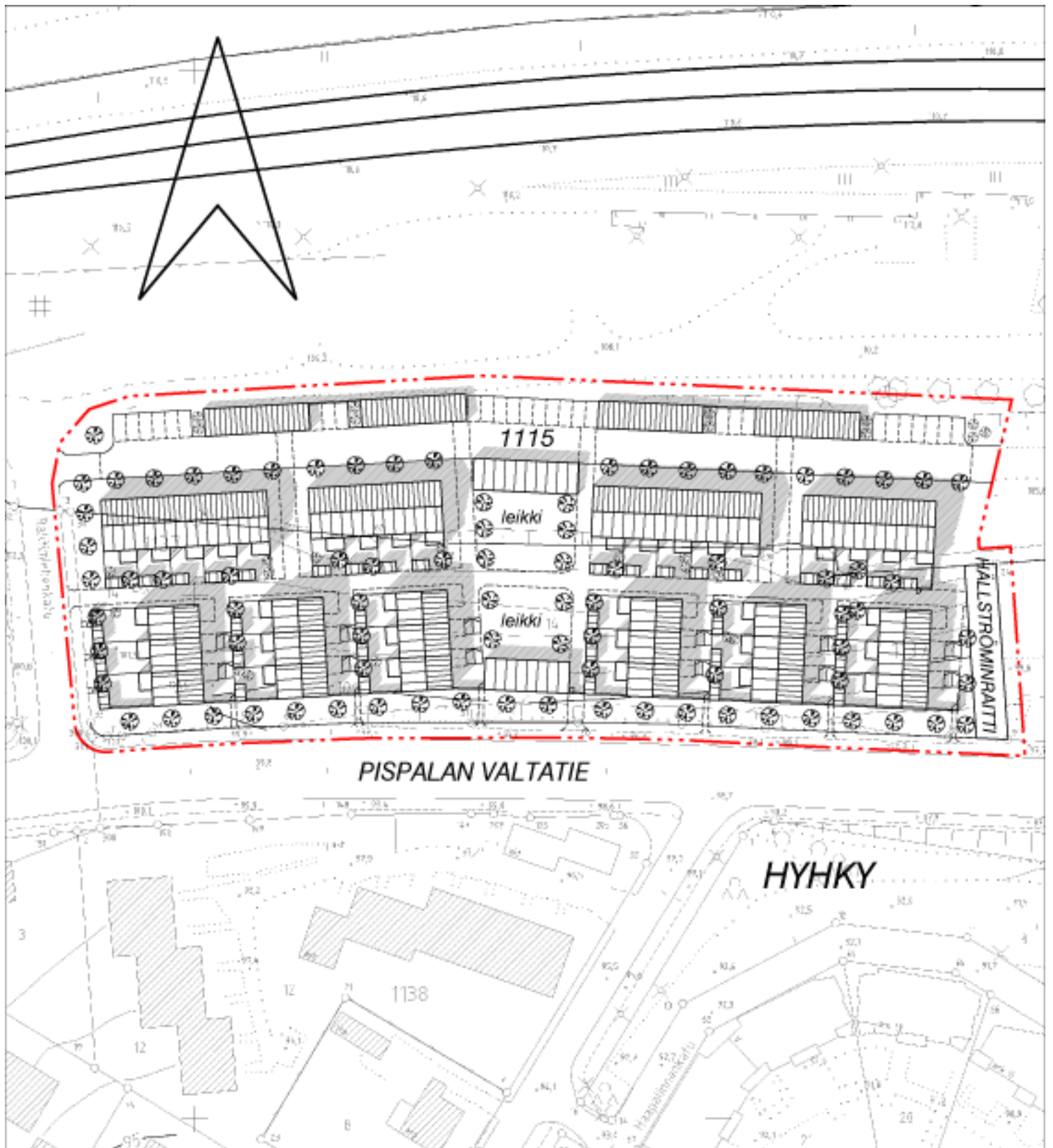


R A K E N T A M I S T A P A O H J E

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on edistää uudisrakentamisen sopeutumista olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön




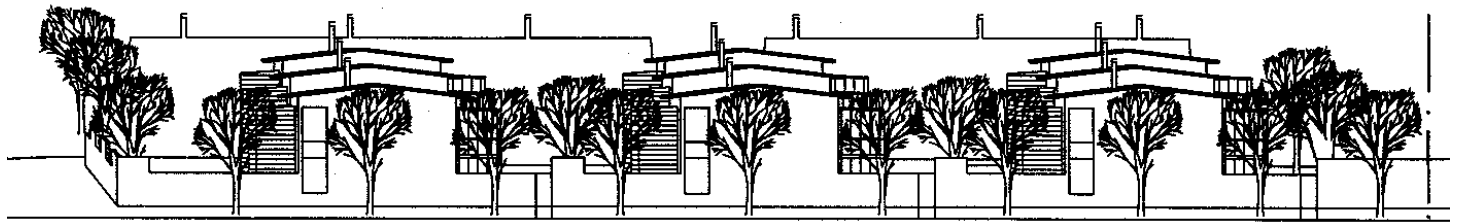
Asemakaavakartta mk 1/1000



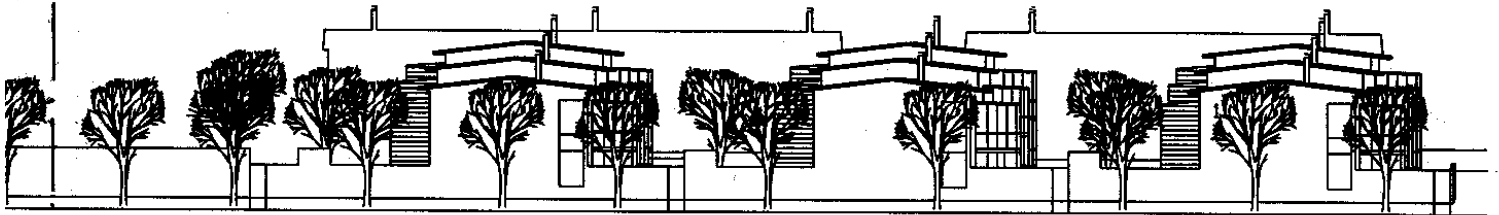
Havainnepiirros mk 1/1000

Suunnittelualueen uudet asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

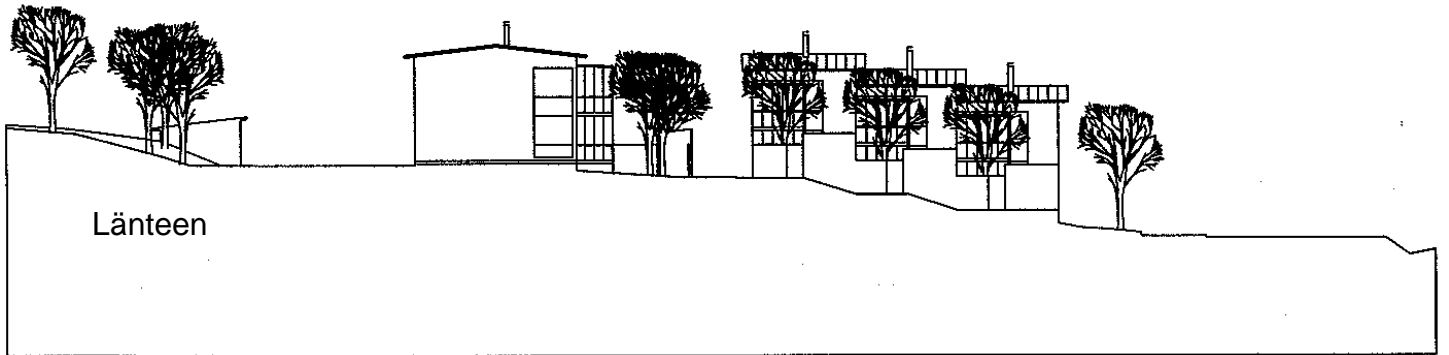
	Rivitalojen ja muiden kytettyjen asuinrakennusten korttelialue.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään rakennusalla osoitetun dBA-luvun mukainen.
	Kaupunginosan raja.		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Istutettava alueen osa.
	Osa-alueen raja.		Istutettava puurivi.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.		Istutettava puurivi tai pensasaita.
	Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Kaupunginosan nimi.		Maanalainen johto.
	Korttelin numero.		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Kadun nimi.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta tulee käyttää maanpäällisiä autosuoja- ja taloustilaa varten.		Merkintä osoittaa, kuinka monta asuintilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää sosiaali-, liike- ja toimistotiloja varten.		Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistotilan kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon sijainti korkean radonpitoisuuden alueella.
	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.		Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueelle sijoitettava toiminta ei saa vahingollisella tavalla huonontaa alueen pohjaveden laatua. Alueella ei saa irrallaan varastoida tai säilyttää pohjavettä likaavia tai pohjaveden laatuun vaikuttavia aineita. Alueella ei saa sijoittaa maanalaista öljy- tai kemikaalivarastoja.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.		Merkintä osoittaa, että julkisivu on rakennettava yhtenäisenä melusuojauksen vuoksi. Tonttirajoilla ja muualla toisiinsa liittyvät parvekkeet tulee varustaa lasi- tai umpiseinäillä merkinnän osoittamalla sivulla.
	Rakennus on porrastettava luonnollisen maanpinnan mukaisesti.		Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluntorjuntasuunnitelma. Asemakaavassa vaadittuja melusuoja- rakenteita on tarvittaessa korotettava.
	Tontilla parvekkeet tulee varustaa lasiseinän.		Merkintä osoittaa sen osan eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välisestä rajasta, jolle on rakennettava vähintään sulussa olevan luvun osoittaman metrinäärän korkuinen umpiseinäinen melukaide.
	Rakennusala.		Alueen suojukseen tarkoitetut melusteet tulee rakentaa valmiiksi ennenkuin alue otetaan asutokäyttöön.
	Parvekkeen rakennusala.		Merkintä osoittaa, että tätä asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohjeistot, jotka ovat asemakaavaselostuksessa. Ensimmäinen luku tarkoittaa asemakaavan numeroa ja toinen luku viittaa siihen ohjeistoon, joka koskee kyseistä tonttia tai tontteja.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.		Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista on huolehdittava siitä, että ympäristömyrkyt on poistettu ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymien käsittelysuunnitelmien mukaisesti.
	Talousrakennuksen rakennusala. Alueelle on muodostettava rakennuksista, poikkeavasta meluseinästä tai niiden yhdistelmästä vähintään 2m korkea melusuoja, jonka ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan on vähintään ilmoitetun dB(A)-luvun mukainen.		
	Auton säilytyspaikan rakennusala ja pysäköimispaikka.		
	Auton säilytyspaikan rakennusala ja pysäköimispaikka. Alueelle on muodostettava rakennuksista, poikkeavasta meluseinästä, maavallista tai niiden yhdistelmästä yhtenäisen vähintään 2,5 m korkea melusuoja, jonka ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan on vähintään ilmoitetun dB(A)-luvun mukainen.		
	Rakennusalan osa, johon saadaan rakentaa julkisivupinnasta ulkoneuvia rakennuksen osia, kuitenkin siten, että niiden yhteenlaskettu pituus on enintään puolet julkisivun pituudesta.		



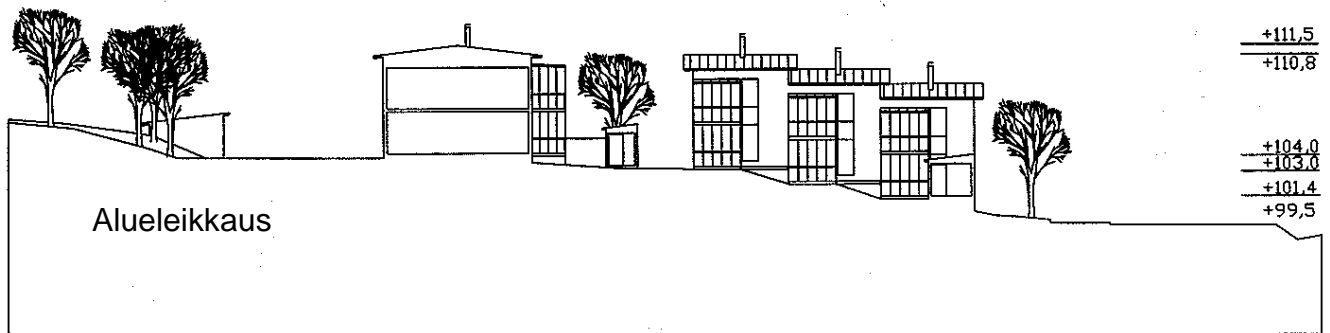
Etelään



etelä jatkuu



Länteen



Alueleikkaus

+111,5
 +110,8
 +104,0
 +103,0
 +101,4
 +99,5

ALUEJULKISIVUT ja -LEIKKAUS
 Arkkitehtitoimisto SIGGE OY:n tekemien luonnossuunnitelmien mukaan (päiväty
 13.08.2003)

HYHKY
Tontti 1115 – 1
Liittyy asemakaavaan no 7765

Asemakaavan tietoja:

Kaavan rakenne: Liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten tontti 1137-14 sekä osa siihen liittyvää rautatiealuetta muutetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakentaminen sopeutetaan ympäristön rakennuskantaan sekä alueen maasto-olosuhteisiin. Alueen suojautumiseen liikennemelulta on kiinnitetty erityistä huomiota.

Mitoitus: Kaava-alueen koko on 1,0750 ha, josta asuinrakennusten korttelialueen pinta-ala on 1,0550 ha. Asuntoalueen tonttitehokkuus on 0,45, joka vastaa 4747,5 kem² rakennusoikeutta. Kymmenen prosenttia rakennusoikeudesta eli 475 kem² tulee käyttää maanpäällistä autosuojaa ja taloustilaa varten. Kymmenen prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää sosiaali-, liike- ja toimistotiloja varten.

Jalankululle ja pyöräilylle varatun katualueen pinta-ala on 0,0200 ha.

Arvioitu tuleva asukasmäärä on noin 100, kun laskentaperusteena on 1 asukas / asuintilan 40 m².

Korttelialueet: Tontti 1115-1 osoitetaan rivitalojen ja kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi. Uusi tontti muodostuu n. 5997 m² suuruisesta osasta vanhaa tonttia 1137-14 ja n. 4554 m² suuruisesta osasta rautatiealuetta.

Tontille on osoitettu kuusi Pispalan valtatiehen nähden poikittain sijoittuvaa rakennusala ja niiden pohjoispuolelle neljä korkeuskäyrien suuntaista rakennusala. Rakennusalat jakautuvat neljään vyöhykkeeseen seuraavasti: yksikerroksiselle talusrakennukselle varattu rakennusala, parvekkeille varattu rakennusala, jossa kerrosluku on kaksi, rakennusala ehdottomasti kaksikerroksiseksi rakennettavalle rakennukselle ja rakennusalan osa, johon saadaan rakentaa julkisivupinnasta ulkonevia rakennuksen osia, kuitenkin siten, että niiden yhteenlaskettu pituus on enintään puolet julkisivun pituudesta. Ulkoneville rakennuksen osille varattua vyöhykettä ei ole käytetty neljässä korkeuskäyrien suuntaisessa rakennusalassa. Pispalan valtatiehen nähden poikittain sijoittuvilla rakennusaloilla rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan eteläsivuun. Rakennukset on porrastettava

tontilla luonnollisen maanpinnan mukaisesti. Rakennusalojen jakamisella vyöhykkeisiin on pyritty saamaan asemakaavan muutokseen riittävästi joustavuutta kuitenkin varmistaen rakennusten runkosyvyyden säilymisen kohtuullisena. Rakennusten sijoittelu antaa mahdollisuuden rakentaa pienet asuntokohtaiset oleskelupihat ja suunnata asuntojen oleskelutilat etelään ja länteen.

Tontin keskiosaan on merkitty leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueenosa, jonka jakaa kahteen osaan itä-länsisuuntainen tontin läpi johtava alueen sisäistä jalankulkua varten varattu alueen osa. Korttelipihan etelä- ja pohjoisreunalle on osoitettu rakennusalat yksikerroksisille talousrakennuksille, jotka toimivat myös melusuojaelementteinä.

Auton säilytyspaikan rakennusala ja pysäköimispaikka on osoitettu aivan tontin pohjoisrajan tuntumaan. Tontin pohjoisosassa on itä-länsi-suuntainen varaus maanalaiselle johdolle.

Tontilla on istutettava puurivit Pispalan valtatie ja Hällströminraitin varteen. Myös osalle Rahtimiehenkadun vartta ja yhteispihan reunoille on merkitty istutettavat puurivit. Pysäköinnille varatun tontinosan ja rakennusten välille on istutettava puurivi tai pensasaita. Istutettavaksi alueenosiksi on merkitty Pispalan valtatie, Rahtimiehenkadun ja Hällströminraitin varret sekä pysäköintialueen eteläsivu.

Liikennealueet:

Pispalan valtatie ja Lielahden asema-alueen välisen kevyen liikenteen yhteyden mahdollistamiseksi osoitetaan tontin 1137-14 itäosasta 200 m² suuruinen alue jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi.

Rakentamistapaohjeet ro-7765

Yleistä: Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on asemakaavassa annettujen määräysten lisäksi ohjata tontin 1115-1 uudisrakentamista siten, että korttelista muodostuu kaupunkikuvallisesti laadukas ja ympäristöönsä sopiva kokonaisuus sekä asukkailleen viihtyisä asuinpaikka. Rakentamistapaohjeiden suositukset ovat lähtökohtana rakennuslupaa edeltävässä lupatarkastuksessa. Mikäli suosituksesta poiketaan, poikkeamiseen tulee olla erityinen syy ja sen vaikutukset koko alueen kaupunkikuvaan tulee selvittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Arkkitehtitoimisto Sigge Oy on tehnyt alueen yleissuunnitelman, jonka yhteydessä on määritelty alueelle tulevien talotyyppien, alueen sisäisten kulkuyhteyksien ja melusuojauksen periaatteet.

Rahtimiehenkadun uudella asuinalueella pyritään kaupunkimaiseen mutta samalla mittakaavaltaan pientalomaiseen toteutukseen. Asuinalueen tiiveys ja ympäristön liikennemelu tekevät rakennus- ja asuntosuunnittelusta haasteellista ja vaativaa, joka tulee huomioida suunnittelijavalintoja tehtäessä. Julkisen, puolijulkisen ja yksityisen tilan erottelu sekä Pispalan valtatiealuejulkisivun hallinta ovat onnistuneen toteutuksen avainkysymyksiä.

Tontin käyttösuunnitelma: Ennen rakennusluvan hakemista on laadittava tontin käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvontayksikössä. Hyväksytty tontin käyttösuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen. Suunnitelmassa (1:200) esitetään rakennusten sijoittelu, pihajärjestelyt ja materiaalit, liittyminen ympäristöön, valaistuksen periaatteet, pysäköinti ja tontin rajautuminen, maaston korkeustasot sekä tasoerojen ratkaisutapa, istutukset sekä melunsuojaurakenteiden tyypit. Tonttia reunustavat alueet tulee esittää käyttösuunnitelmassa viiden metrin etäisyydeltä tontin rajoista.

Rakennukset

Materiaalit ja väriyty: Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta, rappausta tai pintavaikutelmaltaan sileähköä tiiltä. Alueen rakennusten väriyty tulee suunnitella ja toteuttaa aluekohtaisesti yhtenäisesti siten, että käytetyt värisävyt muodostavat harmonisen ja yhtenäisen kokonaisuuden. Suositeltavaa on käyttää valitun päävärin lisäksi harkitusti tehostevärejä julkisivun yksityiskohdissa.

- Kattomuoto:** Kattomuotona tulee käyttää satulakattoa, myös pulpettikattoisia osia sallitaan (esim. talousrakennuksissa). Vähäisissä rakennusosissa kuten sisäänkäyntikatoksissa voidaan käyttää myös tasakattoa. Vaikka kattokaltevuutta ja kattomateriaalia ei ole määritelty, tulee katot toteuttaa aluekohtaisesti yhtenäisesti sekä materiaalin että kattokaltevuuden osalta.
- Aluejulkisivu Pispalan valtatielle:** Pispalan valtatieä vasten rakennetaan meluaita, jonka tehollinen korkeus suhteessa tien tasaukseen on noin 3,5 metriä (asemakaavassa osoitettu varsinaisen aidan vähimmäiskorkeus on 2,8 metriä). Meluaidan (l. melukaiteen) tulee liittyä asuinrakennusten päätyihin ja varistorakennusten julkisivuihin ja yhdessä ne tulee rakentaa kaupunkikuvallisesti kiinnostavasti. Meluaidan ja siihen liittyvien julkisivujen visuaalista korkeutta voidaan madaltaa liittämällä ne luonnonkivipintaiseen tukimuriin tai matalaan maapenkereeseen. Pispalan valtatie puoleisten julkisivujen ja meluaidan julkisivumateriaalina tulee olla puu.
- Talousrakennukset:** Piharakennusten sijoittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueelle muodostuvaan tilahierarkiaan. Sijoittelun tulee tukea tilan selkeää jäsentymistä julkisiin, puolijulkisiin ja yksityisiin ulkotiloihin. Asuntoihin liittyvien pihavarastojen enimmäisleveys on 2,5 metriä. Suositeltavaa on liittää pihavarastot asuntokohtaista pihaa rajaavaan aitaan. Yhteispihaa rajaavien talousrakennusten enimmäisleveys on 6,0 metriä.

Piha-alueet ja alueen sisäiset kulkuväylät

- Pihakatumainen ajoväylä:** Tontin pohjoisosassa on pihakatumainen ajoväylä, jonka varrelle pysäköinti on keskitetty. Koska ajoväylän kautta saavutaan pohjoisen rakennusrivin asuntoihin, on sen viihtyvyyteen kiinnitettävä erityistä huomiota. Pihakatumaisen, korttelin sisäisen kulkuyhteyden ajoväylä voi olla pääosin asfalttipintainen kuten myös autokatosten ja pysäköintipaikkojen alat. Korttelin sisääntulokohtia (liittymiä) ja sisäisten reittien risteämäkohtia korostetaan luonnonkivi- tai betonikivikiveyksin. Ajonopeuksien pitämiseksi pihakadulla riittävän alhaisena kiveyskohdat rakennetaan korotettuina. Asuntojen sisääntulokohtia voidaan korostaa esim. valaistuksen, pinnoitteiden tai istutusten avulla. Asfalttipinta ei missään kohdin saa tulla asuinrakennusten välittömään läheisyyteen. Sisääntulokohdan jäsentelyllä tulee selkeästi osoittaa muutos puolijulkisesta tilasta yksityiseen tilaan.
- Piharaitti, asuntopihat ja yhteispiha:** Tontin halkaisee itä-länsi-suunnassa kulkeva alueen sisäiselle kevyelle liikenteelle ja huoltoajolle varattu kulkuyhteys. Kulkuväylä kivetään ainakin osittain betoni- tai luonnonkivellä. Piharaittia reunustavat varastokopit, aidat, rakennusten päädyt, kulkuväylän pintamateriaali ja valaistus suunnitellaan siten, että piharaitin luonne alueen keskeisenä kevyen

liikenteen reittinä korostuu. Häiritseviä näköyhteyksiä jalankulkuraililta asuinhuoneisiin tulee välttää.

Asuntopihat rajataan yhteisalueesta istutuksin ja / tai pihavarastoin sekä näihin liittyvin aidoin ja maanpinnan tasoeroin. Suositeltavaa on yhdistää aidassa rakenteita ja kasvillisuutta. Tasoeroissa tarvittavat tukimuurit ovat luonnon- tai betonikivipintaisia.

Koska virkistysaluetta ei ole lähituntumassa, alueen yhteispihan merkitys korostuu. Yhteispihan leikki- ja oleskelualueet rakennetaan pääosin kivituhkapintaisiksi. Valaistuksen tulee tukea pihan monipuolista käyttöä.

Istutukset:

Tontille istutetaan puurivit Pispalan valtatie puoleiselle sivulle, yhteispihan sivuille sekä Rahtimiehenkadun ja Hällströminraitin varteen asemakaavassa osoitettuihin paikkoihin. Istutettavan puun rungon ympärysmittana tulee olla vähintään n. 18-22 cm metrin korkeudella. Pysäköintialue rajataan asunnoista, joko puurivillä tai pensasaidalla. Asuntokohtaiset pihat suositellaan istutettavaksi nurmikon lisäksi esim. hedelmäpuilla tai myös talviaikaan vihreyttä tuovilla matalakasvuisilla havupuilla.

Pysäköinti ja melusuojaus:

Alueen asuinympäristön viihtyisyyden kannalta on tärkeää, että pysäköintitilat ja –alueet toteutetaan korkeatasoisesti. Pysäköinti on osoitettu alueen pohjoisosaan. Autopaikkarivien väliin vähintään 40 metrin välein on jätettävä istutettavia vyöhykkeitä. Pysäköintialueet tulee erottaa ajoväylästä esim. kiveyksellä. Avoimet pysäköintialueet tulee rajata istutuksin.

Melunsuojauksen kannalta suunnittelualue sijaitsee ongelmallisessa paikassa Porin radan ja vilkasliikenteisen Pispalan valtatie välissä. Asemakaavassa on melunsuojasta koskevia määräyksiä, joita noudattamalla asuinalueen melu voidaan saada sallitulle tasolle. Pääperiaatteena on, että Pispalan valtatie aiheuttamaa liikennemelua leikataan yhtenäisen rakennuksista ja aidoista koostuvan meluseinän avulla (ks. Aluejulkisivu Pispalan valtatielle) ja että raideliikenteen melulta suojaudutaan autokatosrakennelmien ja asuinrakennusten tarkoituksenmukaisella sijoituksella. Alueen mahdollisessa vaiheittaistoteutuksessa tulee melunsuojaus puuttuvilta osiltaan toteuttaa siten, että käyttöönotettavalla asuinalueella täyttyvät valtioneuvoston asuinalueille asettamat melun ohjearvot.

Asemakaavassa edellytetään, että parvekkeet tulee varustaa lasiseinin. Lisäksi on tietyin osin rakennusten ulkoseinille asetettu ääneneristävyysvaatimuksia.