



ÄHTÄRIN KAUPUNKI

Moksunniemen asemakaavan muutos hotelli Mesikämmenen
itäpuolisilla alueilla

MOKSUNNIEMEN ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEEN RAKENTAMISTAPAOHJEET

Ohjeen tilaajana on toiminut Ähtärin kaupunki
ja työtä on ohjannut tekninen johtaja
Ilkka Kajander.

Ohjeen suunnittelu:
Pöyry Finland Oy /
Kaupunki- ja aluesuunnittelu
Kimmo Kautto
Suunnittelupäällikkö

Sisältö



SISÄLLYS

YLEISTÄ	4
Rakentamistapaohjeiden tarkoitus	4
Rakentamistapaohjeiden sisältö	4
Ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa	4
Suunnittelijan pätevyys	4
TONTTIEEN SUUNNITTELU	4
Yleisperiaatteet	4
Piha-alueen toiminnot	5
Maaston käsittely	6
RAKENNUKSET	6
Rakennusten sijoittaminen	6
Kattorakenteet	7
Materiaalit ja värit alle IV –kerroksisissa rakennuksissa	7
Materiaalit ja värit RM-4 alueen kerrostaloissa	8
VIRKISTYSALUEIDEN RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT	9
OPASTEET	Error! Bookmark not defined.
EKOLOGISUUS, ENERGIATALOUS JA KESTÄVÄ RAKENTAMINEN	10
ASEMAKAAVAN KERROSLUKUMERKINNÄT	Error! Bookmark not defined.
PYSÄKÖINTI JA HUOLTO	Error! Bookmark not defined.

YLEISTÄ

Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Nämä rakentamistapaohjeet koskevat Moksunniemen asemakaavan muutosaluetta Mesikämmenen itäpuolisilla alueilla. Ohjeet täydentävät asemakaavaa ja pyrkivät edistämään alueen käyttäjien viihtyisyyttä sekä yhtenäisen, omaleimaisen ja laadukkaan rakennetun ympäristön muodostumista.

Rakentamistapaohjeiden sisältö

- Alueen perusrakenne ja rakennusten sijoittelu on määritelty asemakaavassa. Esimerkki rakennusten sijoittelusta on esitetty myös havainnepiirroksessa. Rakentamistapaohjeet määrittelevät maaston ja kasvillisuuden käsittelyä sekä rakennusten ja piha-alueiden ulkoista ilmettä. Huomioitavaa on, että rakennusluvassa on esitettävä myös pihajärjestelyt. Maisemaa muuttavissa toimenpiteissä edellytetään maisematyölupaa.
- Rakentamistapaohjeista voidaan rakennusvalvonnan suostumuksella perustelluista syistä poiketa.

Ennakkoneuvottelu rakennusvalvonnan kanssa

- Ohjaustoiminnasta vastaa kunnan rakennusvalvonta.
- Neuvottelut rakennushankkeesta ja rakennusten ulkoasua koskevista vaatimuksista kannattaa aloittaa mahdollisimman varhain Ähtärin kaupungin rakennusvalvonnan kanssa. Tällöin rakennusluvan hakemisen yhteydessä ei enää tule yllätyksiä, jotka voisivat viivyttää rakentamisen aikataulua.

Suunnittelijan pätevyys

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

TONTTIEN SUUNNITTELU

Yleisperiaatteet

Tontin ominaisuuksiin on hyvä tutustua huolellisesti eri vuorokauden- ja vuodenaikoina. Huomioitavia seikkoja ovat esimerkiksi pienilmasto (ilmansuunnat, auringonvalo, tuulen suunnat), maastonmuodot, kasvillisuus, puusto, maaperä, kivet sekä muut suunnitteluun vaikuttavat elementit.

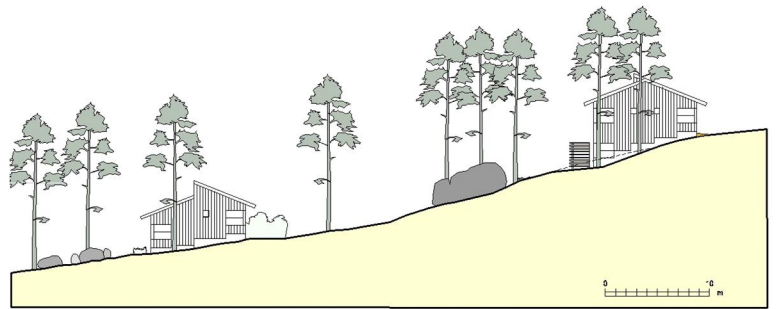
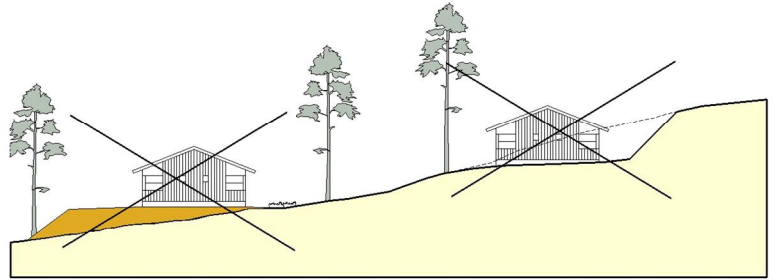
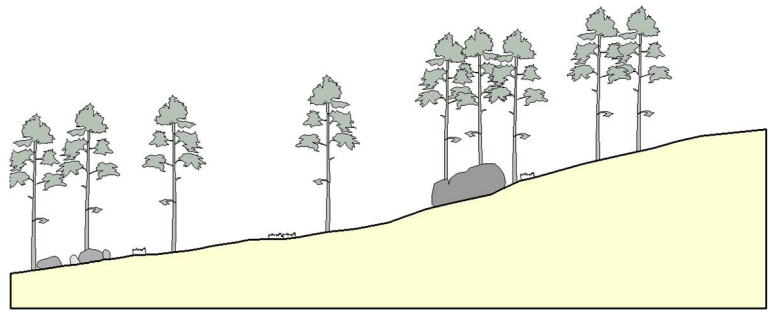
Alueen maasto ja maaperä

- Maastonmuodoiltaan alue on vaihtelevaa ja viettää Hankaveden rantaa kohti korkeuseron ollessa kaava-alueella noin 20 metriä.
- Maalajipeitteeltään suunnittelualue on vaihteleva. Pohjoisosan korkealla oleva alue on harjuainesta (pääosin soraa).



Tonttien korkeusasemat

- Rakennustyyppi valitaan tontin maaston mukaan; tasamaa- vai rinne- ratkaisu. Tarpeettomia maanmuokkauksia tulee välttää. Rakennuksen kerrosluku on määrätty kaavassa.
- Mahdollisesti tarvittavien täyttöjen ja luiskien tulee pysyä tontin puolella. Ajo-yhteyden kadulle on oltava riittävän loiva; kallistus enintään suhteessa 1:8.
- Tontin rajalta sekä autopaikalta asuntoon johtava kulkuyhteys ja sisäänkäynti rakennetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 mukaisesti myös liikkumisesteiselle soveltuvaksi ja rakennuksen maastoon soveltaminen ja sisäänkäynnin sijoittaminen on toteutettava tämä huomioon ottaen.



Asemapiirros

- Rakennusluvan asemapiirroksessa tulee Suomen rakentamismääräyskokoelman osan A2 ohjeen mukaisesti esittää rakennuksien lisäksi mm. tontin korkeusasemat siten että myös esteettömyys voidaan asemapiirroksessa havaita, pintarakenteet, istutukset, olemassa olevat säilytettävät puut sekä lähiympäristö tontin rajojen ulkopuolelta vähintään 10 metrin etäisyydeltä.

Piha-alueen toiminnot

Istutukset ja materiaalit

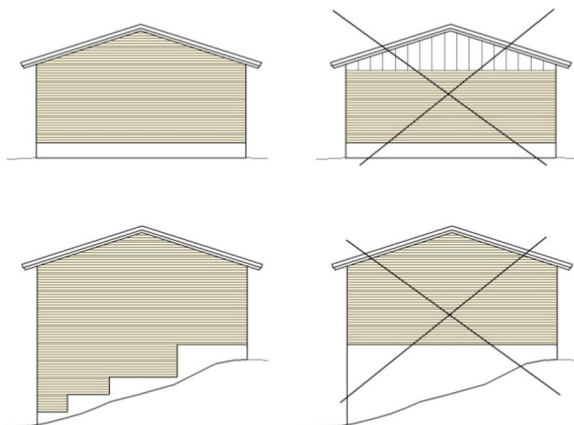
- Rakentamisen yhteydessä maan pintakerros eli kunta tulee poistaa uudisrakennuksen paikalta ja rakentamisen tieltä niiltä osin kuin se tulisi tuhoutumaan esim. koneiden liikku- misen yhteydessä ja se tulee pyrkiä säilyttämään ja pitämään elinkelpoi- sena rakentamisen ajan ja istuttaa takaisin paikalleen. Oleva kuntakerros voidaan korvata myös siirrettävällä metsänpohjalla.
- Nurmen istuttamista piha-alueilla tai liikenne- ja kulkuväylillä ja ym. alueilla ei sallita.
- Luonnontilaiseen metsään rajoittuvat tontin rajat tulisi olla häilyviä siten, että tontin loppumista ja virkistysalueen tai luonnontilaisen metsän alkamista ei huomaa.
- Mikäli tontilta ja korttelialueilta joudutaan kaatamaan puustoa, tulee sitä istuttaa takaisin siten, että tontilla kasvaa vähintään yksi kotoperäinen havupuu kutakin tontin 200 neliömetriä kohti.

Esimerkkikuva osoittaa rakennuksen sijoitusperiaatteet rinteeseen pientalon (lomarakennus) tapauksessa. Tontilla tulee inventoida luonnonolosuhteet ja korkeusasemat. Rinteen täyttämistä ja leikkaamista ei sallita.

Kuvassa esimerkki korttelin 714 (Naava Resort) toteutuneista rakennuksista ja niiden ympäristöstä. Vastaava rakentamistapa on tavoitteena asemakaavan RM ja RM-3 alueilla. Kuvasta käy ilmi myös alueen hyvin toteutet- tu tonttien viimeistely ja soveltaminen maastoon.



- Tontilla jo olemassa olevaa kasvillisuutta tulee hyödyntää myös pihakasveina.
- Pihaa suunniteltaessa on lähtökohtana pidettävä olemassa olevaa maaston muotoa, kasvu-
paikkaolosuhteita ja kotoperäisiä havupuita.



Maaston käsittely

- Maanpintaa ei saa täyttämällä korottaa ja pengertää tarpeettomasti ympäröivää maanpintaa korkeammaksi siten, että siitä aiheutuu haittaa taajamakuvalle tai maisemalle. Sijoitettaessa rakennus mahdollisimman tarkasti maastoa myötäilevästi, voidaan välttyä monilta haitallisilta vaikutuksilta maisemaan ja vesitasapainoon ja säästetään kustannuksia.
- Tontilta mahdollisesti kaivettavat maamassat tulisi voida käyttää samalla tontilla.

Julkisivuverhous tulee ulottaa yhtenäisenä vesikaton ja julkisivun leikkauskohtaan asti ja rinneatkaisussa porrastaa siten, ettei synny liian korkeita betonisoskeleita.

Jätehuolto

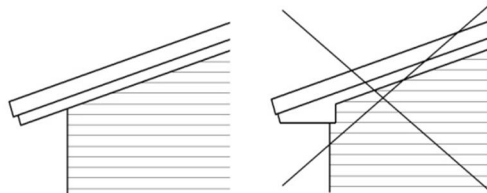
- Roskien säilytyspaikka ja ulkovarastointi on suojattava aitauksella ja se voidaan sijoittaa piharakennuksen ja ajoneuvoliittymän yhteyteen.
- Jäteauton tulee päästä vähintään kolmen metrin päähän siirrettävistä jäteastioista.
- Jäteastioiden siirtämiseen käytettävien alueiden ja väylien tulee olla riittävän kovapintaisia ja tasaisia ja kaltevuuden enintään 1:10.

RAKENNUKSET

- Rakennussuunnitelmat tulee luonnosvaiheessa hyväksyttävä rakennusvalvonnassa.
- Suunnittelussa tulee huomioida Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 liikkumise-
steisiä koskevat vaatimukset. RM alueen rakennuksissa liikkumisesteisiä koskevasta vaatimuk-
sesta voidaan perustelluista syistä poiketa, jolloin asia mainitaan rakennusluvan ehdoissa.
- Huonejärjestelyissä on jokaisen tontin erikoisluonne otettava huomioon. Ilmansuunnat, tontti-
liittymän sijainti, olemassa oleva kasvillisuus, mahdolliset kalliokohdat, maaston kaltevuus ja
viettosuunta vaikuttavat talotyypin ja huonetilojen sijoitukseen.
- RM-4 alueen rakennusten tulee massoitteeltaan ja ulkoasultaan sopeutua hotelli Mesikä-
menen päärakennukseen.

Rakennusten sijoittaminen

- Rakennus tulee sijoittaa asemakaavassa
määritellylle rakennusalueelle.
- Havainnepiirros esittää esimerkin rakennusten
sijoitteluperiaatteesta.
- Rakennuksen sijainti määräytyy aina tontin
omien olosuhteiden mukaan. Sijoittelussa tu-
lee pyrkiä mukauttamaan rakennus maastoon
siten, ettei keinotekoista maaston muokkaus-
ta tarvita. Rakennuksien sijoituksessa tulee
pyrkiä avaamaan rakennuksen oleskelutiloja
ja terasseja lämpimiin ilmansuuntiin; etelään
ja länteen.
- Rakennusten sijoittelulla voidaan suojata
pihaa kylmiltä pohjois- ja luoteistuulta. Tontin
pohjois- ja itäisivulle voidaan sijoittaa suojaksi
istutuksia tai piharakennuksia. Rakenteiden
tulee tyyllisesti ja väriykseltään sopia päära-
kennukseen.



Räystäiden tulee olla avoimia. Koteloituja räystäitä ei sallita

Piharakennukset

- Tontille voidaan sijoittaa myös piharakennuksia, kuten jätekatos tai varastorakennus.
- Piharakennus sijoitetaan vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajasta ja mikäli se sijoitetaan lähemmäs tai rakennusalan ulkopuolelle, tulee siitä sopia kirjallisesti naapuritontin omistajan kanssa.
- Tontille sijoitettavien piharakennusten tulee olla puuverhoiltuja ja tyyllisesti ja väriykseltään sopia päärakennukseen ja noudattaa päärakennuksen rakentamistapaa. Katoksen, vajan tai muun vastaavan rakennelman rakentamiseksi on haettava lupa kunnan rakennusvalvonnalta.

Kattorakenteet

- Katteen tulee olla heijastamatonta materiaalia kuten huopakatetta tai tiilikatetta ja väriltään musta tai tummanharmaa.
- Kattokaltevuudet ja -materiaali tulee olla kortteleittain yhtenevät lukuun ottamatta korttelia 759, jossa RM-4 alueella nelikerroksisten rakennusten osalla kattokaltevuudet voivat poiketa matalammista rivitalotyypisistä rakennuksista.
- Katot tulee toteuttaa avoräystäillä (koteloimaton) lukuun ottamatta RM-4 alueita. Räystäät tulee kulkuväylien ja ovien kohdilla varustaa lumiesteillä.

Materiaalit ja värit alle IV –kerroksisissa rakennuksissa

- Julkisivumateriaalin tulee olla tumman ruskeaksi, vihertävän harmaaksi tai harmaaksi tai niiden sekoitukseksi maalattua puuta ja vaakasuuntainen.
- Sama materiaali on ulotettava räystäääseen saakka myös rakennusten päädyissä.
- Väriytyksen tulee olla kortteleittain yhteneväinen.
- Samassa rakennuksessa ei tule käyttää erisuuntaisia laudoituksia.
- Rinnetaloissa julkisivuverhous toteutetaan porrastamalla siten, ettei synny ylikorkeita sokkeleita (seuraavan sivun kuva).
- Piharakennuksissa tulee olla päärakennusta pienempi runkosyvyys ja korkeus. Piharakennuksen pintamateriaalit ja värit tulee olla samat kuin päärakennuksessa.
- Rakennuksissa ei tule käyttää valkoisia koristelaudoituksia. Rakennusten räystäslautojen tai ikkunoiden ja ovien vuorilautojen tulee olla rakennuksen päävärin mukaisia. Tehostevärejä voidaan käyttää esim. ikkunanpuitteissa ja ovissa mutta niiden tulee olla tummia.



Vasemmalla esimerkki kerrostalosta, joka ilmentää Moksuniemen RM-4 alueen kerrostalojen tavoiteltua rakentamistapaa. Rakennuksessa on raikkaalla ja tavalla yhdistetty perinteistä ja modernia muotokieltä.



Kuvassa esimerkki kerrostalosta, jossa betonielementissä on onnistuneesti löydetty tummanruskea puuverhouksen yleisilme. Myös rakennuksen muotokieli on selkeä ja ilmentää lomarakentamista. Moksuniemen alueella ei kuitenkaan sallita valkoisia koristelaudoituksia tai julkisivun osia.

Materiaalit ja värit RM-4 alueen kerrostaloissa

- Julkisivumateriaalin värityksen tulee olla tumman ruskea, vihertävän harmaa tai harmaa tai niiden sekoitus ja vaakasuuntainen.
- Julkisivumateriaali tulee olla pääosin vaakasuuntaista puuta (puukerrostalo) tai julkisivun tulee jäljitellä vaakasuuntaista puupintaa (uritus) kuten viereisessä kuvassa. Vinyyliverhousta tai metallisia puujäljitelmiä ei sallita.
- Katemateriaali tulee olla väritykseltään musta tai tummanharmaa ja heijastamatonta materiaalia kuten mattapintaista muovipinnoitettua peltikatetta.



Erityisesti RM-4 alueen rakennusten tulee sopeutua olemassa olevan Mesikämmenen hotellirakennuksen yleisilmeeseen ja niiden yleisilmeen ja muotokielen tulee hakea vaikutteita hotellin arkkitehtuurista. Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu korttelin 713 tontin 2 rakennus Mesikujan varrelta katsottuna ja siten kuin se tulisi kaavallisesti ja rakentamistapaohjeen mukaisesti toteuttaa. Esimerkissä on nelikerroksisen rakennuksen lounaaseen avautuva julkisivu kokonaan parvekettä aivan kuten Mesikämmenen päärakennuksen majoitussiivissäkin ja lisäksi esimerkissä varustettu parvekelasituksella.



VIRKISTYSALUEIDEN RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

- alueen virkistysalueille rakennettavien rakennusten ja rakennelmien tulee noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa.
- Rakennukset ja rakennelmat tulee olla pääosin puurakenteisia ja rakennusten puuverhoiluja.
- Puuverhouksen tulee olla pääosin vaakasuuntainen.
- Rakennusten ja rakennelmien pääväri tulee olla tummanruskea.
- Alueen virkistysalueille rakennettavien opasteiden tulee sopeutua materiaaleiltaan ja värytykseltään virkistysalueiden rakentamistapaan.



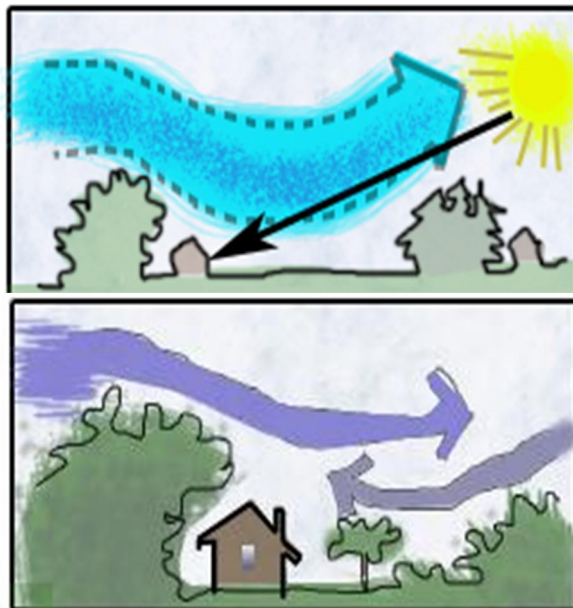
Mikäli aitaamista käytetään alueella tulee sen sopeutua muuhun rakentamistapaan. Esimerkki hyvästä aitatyyppistä joka sopii alueen ympäristörakentamiseen. Aita tulee olla värytykseltään puurakennusten julkisivuvärytyksen mukaisia.



Kuvassa sisäänkäyntiportti eläinpuistoon. Portti on jo aikaa nähty mutta luonnonmukainen rakenne on harmaantunut kauniisti sekä kestänyt hyvin aikaa ja pienellä punaisen värin uusintamaalauksella toimii edelleen hyvin. Sen sijaan vieressä olevat vihreät teolliset tuotteet eivät istu hyvin ympäristöön ja silmään pistää vihreävalkoisen metalliopasteen vinous, jonka puinen tai puunrungosta työstetty opaste antaisi anteeksi.

EKOLOGISUUS, ENERGIATALOUS JA KESTÄVÄ RAKENTAMINEN

- Energiatehokkaan, –taloudellisen sekä samalla ekologisen rakennuksen perustekijöitä ovat:
 - Rakennuksen sijoittelu tontille ottaen huomioon mm. ilmansuunnat, aurinko, tuuli ja suojapuusto
 - Ilmansuuntien huomioiminen pienilmaston luomiseksi, tilasuuntauksissa ja aukotuksissa
 - Rakennuksen pelkistetty muoto
 - Kestävät suunnitteluratkaisut ja materiaalit
 - Rakennusosien hyvä lämmöneristävyyss (katto, alapohja, seinät, ikkunat, ovet)
 - Rakennuksen ulkovaipan ilmanpitävyys
 - Lämmön talteenotto ilmanvaihdon poistoilmasta hyvällä hyötysuhteella
 - Vettä säästävät käyttövesilaitteet.
- Energiatehokas rakennus on ekologinen ja usein kokonaistaloudellisesti edullinen ratkaisu. Rakennuksen ulkomuodon tulee olla yksinkertainen; monimuotoisuus kasvattaa ulkovaipan pinta-alaa ja ulkonurkkien ilmanvuotomäärää. Mikäli rakennus on vähänkin suurempi, on energiaterohkkaampaa rakentaa se kahteen kerrokseen. Samalla säästyy tonttimaata.
- Hyvä ja huolellinen suunnittelu palvelee myös ympäristön kestävä kehitystä. Hyvällä suunnittelulla, oikeilla materiaalivalinnoilla ja rakennustavoilla voidaan vaikuttaa myös asumisen terveellisyyteen, hyvään sisäilmaan ja käyttöturvallisuuteen.
- Matalaenergia- tai passiivienergiatalon rakennuskustannukset saattavat olla jonkin verran korkeammat kuin tavallisen talon, mutta parannetun lämmöneristuksen lisäkustannukset voidaan säästää esim. kevyemmässä lämmitysjärjestelmässä ja lämmitysenergian säästössä.
- Oleskelutilat suurempine ikkunoineen tulee pyrkiä sijoittamaan talon eteläpuolelle. Auringon lämpöenergia varastoituu seinä- ja lattia-materiaaleihin ja luovuttaa sitä yöllä.



Kuva 8. Rakennus tulee sijoittaa siten, että se on tuulensuojassa, mutta pystyy hyödyntämään aurinkonsäteilyä. Maastoa ja kasvillisuutta voi käyttää tuulensuojana. Pohjoistuulen suojaksi suositellaan istutettavaksi havupuita, jotka suojaavat tuulilta myös talvella ja eteläpuolelle lehtipuita, jotka varjostavat liialta auringonlämmöltä kesällä, mutta päästävät lehdettöminä auringon lämmittämään talvella. Rakennuksen suuret ikkunat kannattaa sijoittaa aurinkoon päin ja sinne voi sijoittaa myös viherhuoneen.