

KH x.x.2023
KV x.x.2023



Siilinjärvi

Kasurila 4

asuinkorttelit (AO ja AP) 5603–5613

Suunnittelu- ja rakentamistapaohje

Siilinjärven kunta, Elinvoima- ja konsernipalvelut 2023

1. YLEISTÄ

Rakennusten ja rakennuspaikan suunnitteluun liittyviä kysymyksiä on käsitelty laajemmin rakentamishojeiden yleisessä osassa. Tässä oppaassa annetaan **aluekohtaiset rakentamishojeet Kasurila 4 -alueen asuinkortteleiden 5603–5613 rakentamista varten**.

Ohjeiden pääpaino on tiedottavassa ja opastavassa aineistossa. Asemakaavamääräyksiä täydentävät sitovat ohjeet on alleviivattu. Ohjeiden noudattamiseen sitoudutaan tontinluovuttamisen yhteydessä. Ohjeiden laatimisen tavoitteena on ohjata rakentamista viihtyisäksi ja yleisilmeeltään laadukkaaksi asuinalueeksi, jossa kuitenkin sallitaan vaihtelevat yksityiskohdat ja persoonalliset suunnitteluratkaisut annetuissa puitteissa.

Rakennuspaikan haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Rakentajaa suositellaan käyttämään ammattisuunnittelijaa jo rakennuspaikan valinnassa. Rakennussuunnittelun aikana on hyvä keskustella rakennusvalvontaviranomaisen kanssa suunnitteluratkaisusta varsinaisen rakennuslupamenettelyn sujuvoittamiseksi.

2. YLEISET SUUNNITTELUOHJEET

Alueen maaperän kantavuus vaihtelee, jonka vuoksi edellytetään kairaamalla tehtävän maaperätutkimuksen tekemistä perustamisratkaisun suunnittelun pohjaksi. Pääosa rakennuspaikoista on normaalisti perustettavia, mutta lähemmäksi peltoalueen reunoja mentäessä maaperän kantavuus heikkenee. Korttelin 5613 rivitalorakennuspaikka sijaitsee vedenhankinnalle tärkeällä Harjamäki-Kasurilan pohjavesialueella mikä aiheuttaa suunnitteluun lisävaatimuksia (Kasurila 4 asemakaava; kaavamääräys pv-6).

Rakennettava alue on pääosin miltei tasaista tai loivasti pohjoiseen ja koilliseen maapainanteen sekä junaradan suuntaan laskevaa viljelyksessä ollutta peltoaluetta. Rakennuksen ja sen lähiympäristön korkeusasemaa määriteltäessä lähtökohtana on maaston luonnollinen pinnanmuodostus sekä suunnitellun kadun ja kunnallistekniikan korkoasema. Rakennukset sovitetaan suunnitteluvaiheessa hienovaraisesti maastoon ja turhia maatäyttöjä tulee välttää.

Asuinrakennukset ja talousrakennukset sijoitetaan siten, että asuinrakennuspaikoilla muodostuvat suojaisat piha-alueet lämpimään ja valoisaan ilmansuuntaan. Asemakaava-aineiston ja rakentamistapaohjeen havainnekuvat ja näkymät esittävät yhden vaihtoehdon rakennusten sijoittelusta, mutta muunlainenkin sijoittelu on mahdollista asemakaavan määrittämien rakennusalojen rajoissa. Havainnekuvasa kuvattu rakennusten muoto ja koko eivät ole sitovia. Päärakennuksen terassi, kuisti, erkkeri tai aputilojen siipi on mahdollista ulottaa asemakaavassa talousrakentamiseen varatulle rakennusalalle.

Ota maaston ja kadun korkeusasemat, ilmansuunnat sekä naapurit huomioon suunnittelussa. Älä tyydy yksinkertaisimpiin ratkaisuihin. Viimeistele rakennuksesi harkituilla yksityiskohdilla. Jätä pelivaraa myös tulevaisuudessa muuttuville tarpeille.

3. KATTOMUOTO

Rakennusten kattomuodon tulee olla joko harjakatto tai lape- eli pulpettikatto. Varsinkin syvärunkoisissa taloissa voi porrastettu lapekatto olla luontevin ratkaisu. Rakennukset ovat pääosin yhtenäisissä riveissä, joten auma-, tasa- ja mansardikattoisia taloja ei niitten vahvasti erilaisen luonteen vuoksi saa rakentaa. Vältä pitkiä ja monotonisia rakennusmassoja harjaa porrastamalla.

Kattokaltevuus saa vaihdella välillä 1:2 - 1:4. Talousrakennuksissa sekä päärakennuksen vähäisissä osissa ja takapihalle suuntautuvissa lappeissa voi kattokaltevuus olla kattomateriaalin salliessa loivempikin.

4. KERROSLUKU JA KORKEUSASEMA

Alueella sallitaan enintään kaksikerroksisten rakennusten rakentaminen. Rakennus tulee sovittaa maastoon ilman suuria täyttöjä, pengerryksiä ja leikkauksia piha-alueilla. Asuinrakennuksille on esitetty ohjeellinen korko kadun suhteen. Yleinen periaate on, että sisäänkäyntikerroksen lattia on vähintään 50 cm kadunpintaa ylempänä. Myös autotallin lattian tulee olla vähintään 30 cm kadunpintaa ylempänä. Rakennuksissa ei sallita kellareita alueen tasaisuuden vuoksi. Maantasokerroksen porrastaminen on suositeltavaa, kun esim. sisään-tulotaso on jouduttu nostamaan nykyisestä maanpinnasta kadun pinnan suhteen. Tällä vältetään isoja täyttöjä ja pengerryksiä piha-alueilla.

Rakennuspaikkojen välisellä rajalla ei sallita täyttöjä, luiskauksia tai pengerryksiä ilman naapureiden yhteistä suunnittelua. Rakennuspaikkojen rajoilla on huomioitava myös kauempaa tulevien pintavesien esteetön kulku.

5. MATERIAALIT JA VÄRIT

Rakennuskohtainen värityssuunnitelma tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä värimalleineen, joka voidaan korvata nimikoiduilla kolmiulotteisilla värillisillä havainnekuvilla kadun tasolta kahdelta suunnalta katsottuna.

Vesikate

Vesikatteen materiaaliksi käy tiili, pelti tai huopa. Tiiltä jäljittelevä pelti ei ole suositeltava ratkaisu. Katteen värin tulee olla tumma. Musta, tumman harmaa ja tumman ruskea ovat suositeltavat värit.

Julkisivut

Rakennuksessa tulee olla yksi selkeä päämateriaali. Ulkoverhouksena voi käyttää kuultotai peittomaalattu puuta, puhtaaksi muurattua tiiltä tai rappausta. Puuverhouksen tulee olla yhdensuuntainen tehostealueita lukuun ottamatta. Muurauksen tai rappauksen tulee ulottua pääosin vesikattoon saakka. Hirsirakennukset ovat alueella sallittuja, mutta pyöröhirsisiä tai pitkänurkkaisia (ulkonema yli 50 mm) hirsitaloja ei alueelle saa rakentaa.

Julkisivun värinä voidaan käyttää mitä tahansa taajama-alueelle soveltuvaa väriä. Väriytyksen soveltuvuutta naapurirakennusten väreihin on kuitenkin hyvä pohtia. Piharakennusten värit tulee olla samankaltainen kuin päärakennuksessa.

Täydentävät rakennusosat

Pääsisäänkäyntien korostamiseksi on suositeltavaa maalata ulko-ovet julkisivuista erottuvilla tummemmilla tehosteväreillä. Räystäslautojen, karmien, puitteiden ja listojen värit valitaan julkisivun pääväriin sopiviksi.

Sokkeli

Korkeat sokkelit verhotaan pääjulkisivumateriaalilla. Erillisen sokkelimateriaalin väri valitaan julkisivun pääväriin ja katon väriin sopivaksi. Yleensä sopivimmat sävyt ovat harmaita tai ruskeita.

6. TALOUSRAKENNUKSET

Talousrakennuksien rakentamisessa tulee huomioida asemakaavan määräykset. Useimilla omakotitalon rakennuspaikoilla erillinen autosuojan sisältävä talousrakennus on mahdollista toteuttaa. Autosuojan sisäänajon edessä kadun puolella tulee olla vapaata tilaa rakennuspaikalla vähintään 5 m. Rakennettaessa talousrakennus 3 m päähän kadun puoleisesta rajasta, autosuojan sisäänajoa ei voi toteuttaa suoraan kadulta. Autosuojan sijoituksessa päärakennuksen yhteyteen, suositellaan katon ja julkisivun porrastamista. Omakotitalon rakennuspaikalla suositellaan kahden pakollisen autopaikan lisäksi kolmannen pysäköintipaikan rakentamiseen varautumista.

Omakotitalon yhteyteen tulisi rakentaa aina vähintään yksi varastotila. Se voi olla myös autosuojarakennuksen yhteydestä tai erillisessä rakennuksessa. Mikäli asuinrakennuksessa on tulisijoja, tulee myös puiden varastointitila osoittaa. Jos talousrakennusta tai autosuojaa ei heti rakenneta, tulee rakennuspaikan suunnittelussa varautua sen tekemiseen myöhemmin.

7. HULEVESIEN (SADE- JA SULAMISVEDET) JOHTAMINEN

Kasurila 4 asemakaava-alueella kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien hallintaan. Rakennuspaikan sade- ja hulevesien johtaminen tulee suunnitella siten, ettei valumavesistä aiheudu haittaa naapurin rakennuspaikalle. Rakennuspaikkojen rajalle on toteutettava hulevesipainanne, joka on huomioitava suunnitelmissa molemmin puolin rajaa. Kunta rakentaa asemakaavaan merkityn ojpainanteen korttelialueen 5611 sisällä. Tulevien asukkaiden on huolehdittava jatkossa painanteen tarkoituksenmukaisesta toimimisesta ja kunnossapidosta.

Keskeinen tavoite on säilyttää maanpinta mahdollisimman luonnonmukaisena ja vettä läpäisevänä. Ne hulevedet, jotka eivät ehdi imeytyä maaperään rakennuspaikoilla, johdetaan hulevesiviemäriä ja oja myöten puistoalueille muodostettaviin hulevesiä puhdistaviin imeytyspainanteisiin ja niistä edelleen soistuneen alueen kautta Sammallahteen.

Lopulliset kadunvarsien ojat tekee kunta kadun asfaltoinnin yhteydessä. Ojan syvyys on suunniteltu 300–400 mm tien lopullista korkoa alemmaksi. Rakennuspaikkaliittymien rumpujen (halkaisija enintään 200 mm) korko tulee suunnitella ojan lopullisen syvyyden mukaan. Ojien sadevesikaivot nostetaan viimeistelytöiden yhteydessä lopulliseen korkoonsa.

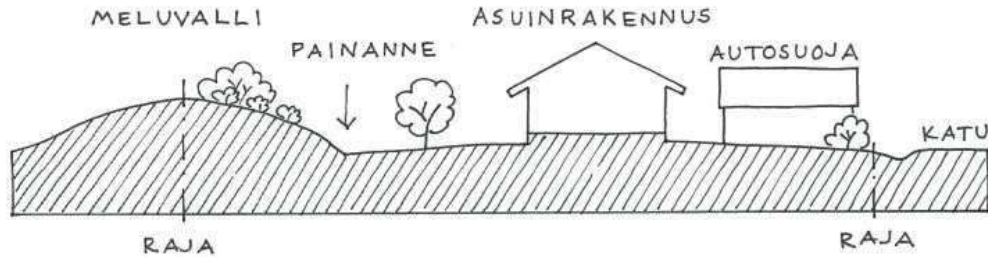
Tavoitteena on myös edistää hulevesien imeytymistä rakennuspaikoilla, jotka eivät sijaitse pohjavesialueella. Piha-alueilla suositellaan käytettävän asfaltoinnin sijaan vettä läpäiseviä sora- tai reikälaattapinnoitteita. Hulevesiä voidaan kerätä pihoilla erilaisiin lapsiturvallisiin säiliöihin puutarhan ja kasvimaan kastelua varten. Kattovedet voidaan johtaa sadevesiverkon sijaan piha-alueelle muodostettavaan viherkaistaleeseen tai painanteeseen, jossa ne ehtivät suurelta osin imeytyä ennen ojiin kulkeutumista. Painanteen kasvillisuutena voidaan käyttää kosteudesta hyötyviä, mutta kuivuutta sietäviä lajikkeita kuten esim. rantakukkaa, ranta-alpia ja iiriksiä. Pensaslajeista mm. kääpiöpunapaju, kääpiökanukka ja useat pensasangervot sopivat istutettaviksi viherpainanteisiin.

8. MELUVALLI, MELULTA SUOJAUTUMINEN

Viitosen tieliikenne aiheuttaa meluhaittaa asuinalueelle. Melulta suojaamiseksi kunta rakentaa Viitosen itäreunalle meluvalleja, joiden korkeus on sijainnista riippuen 1–2,5 m tienpinnan yläpuolella ja 3–3,5 m maanpinnasta. Korttelin 5613 asuinpienaloalueen melusuojaus hoidetaan tiensuuntaisesti sijoittuvilla autokatoksilla. Lisäksi puistoalueisiin liittyvillä kohdilla, joissa kulkee kunnallistekniikkaa, voidaan käyttää melusuojaukseen 3–3,5 metrin korkuisia meluaitoja. Näin asuinrakennusten rakenteisiin ei vaadita meluntorjunnan ratkaisuja ja pihojen ulko-oleskelutilat saadaan pidettyä melutason ohjearvoissa.

Meluvallia vasten sijoittuvien rakennuspaikkojen ala ulottuu meluvallin harjalle saakka. Meluvallin rakennuspaikan puoleisen luiskan istuttaminen ja hoitaminen kuuluvat rakennuspaikan haltijan tehtäviin. Meluvallin kuvetta voi käyttää sopivalla tavalla piha-alueen osana, esim. perustamalla sille nurmikon tai niityn sekä istuttamalla sille puita ja pensaita.

Meluvallin rakennuspaikan puoleiselle reunalle kunta rakentaa ojpainanteen pintavesien ohjaamiseksi. Piha-alueen ja vallin taitekohdan painanne on otettava suunnittelussa huomioon niin, että sille kertyvät pintavedet kulkevat ja purkautuvat painannetta pitkin rakennuspaikkojen rajoille toteutettaviin hulevesipainanteisiin tai vallin päädyistä maastoon, eivätkä esimerkiksi kerääny jollekin rakennuspaikalle lammikoksi. Tulevien asukkaiden on huolehdittava jatkossa painanteen tarkoituksenmukaisesta toimimisesta ja kunnossapidosta.



9. BIOJÄTTEEN KERÄYS

Uusi jätelaki ja sitä täydentävät asetukset uudistuivat ja tulivat voimaan vuonna 2021. Jätelain muutoksen myötä biojätteen erilliskeräysvelvoite tulee pakolliseksi kaikille kiinteistöille, myös pienkiinteistöille, yli 10 000 asukkaan taajamissa. Velvoite tulee voimaan 30.9.2024 ja koskee Jättekun toimialueella, Siilinjärven kunnassa vakituksia asuinkiinteistöjä Siilinjärven keskustaajaman ja Toivala-Vuorela taajaman alueella.

Kasurila 4 asemakaavassa on mahdollistettu tonttikatujen varsille asukkaiden / kiinteistöjen haltijoiden itsensä järjestämä biojätteenkeräys eli ns. biokimppa, varaamalla katujen kääntöpaikoille sekä lähivirkistysalueille ohjeellisia paikkoja yhteisille biojäteastioille (j-2). Asemakaavassa osoitetut ohjeelliset paikat ovat biokimppa-astioiden ensisijaisia sijoituspaikkoja, mutta astioiden tarkempi sijainti tulee sopia keräykseen osallistuvien kesken sekä kunnan teknisten palveluiden kanssa.

Biokimppalla tarkoitetaan naapurien yhteistä biojätteenkeräyksen järjestämistä. Biokimppaan kuuluvilla on käytössään yhteinen biojäteastia ja tyhjennyskulut jaetaan kimppaan kuuluvien osakkaiden kesken. Biokimpassa voi olla korkeintaan 15 kiinteistöä. Kiinteistöjen on sijaittava saman kadun varrella tai lähietäisyydellä toisistaan. Biokimppaan osakkaat sopivat keskenään kimppaan perustamisesta sekä kimppaan yhteyshenkilöstä, minkä jälkeen tulee saada maanhaltijan suostumus (sijoitussopimus) kimppakeräyspaikan toteuttamiseen. Biokimppaan perustamisesta ilmoitetaan kirjallisesti Jättekukolle lomakkeella mm. laskutuksen toteuttamiseksi. Samalla ilmoitetaan tiedot keräyspaikasta, astiakoosta ja kimppaan yhteyshenkilöstä. Yhteyshenkilö on velvollinen ilmoittamaan kimppaan tapahtuvista muutoksista sekä tiedottamaan muita kimppaan osapuolia.

Biokimppaan-astian paikka valitaan siten, ettei sen tyhjennys aiheuta vaaraa tai haittaa tyhjentäjälle, kiinteistöjen käytölle, jäteautolle eikä muulle liikenteelle. Biokimppaan-astian tulee sijoittua ajoradan ulkopuolelle siten, että katujen ylläpito ja lumien auraus voidaan suorittaa normaalisti. Katujen reunaojien tulee myös toimia kimppaan-astian kohdalla suunnitellusti eli vesien virtausta ojissa ei saa muuttaa. Katujen kääntöpaikoilla voi olla mahdollista sijoittaa astia levennetylle piennaralueelle. Lähivirkistysalueen kohdalla astia tulee sijoittaa kauemmas tiestä, joka edellyttää joko sillan tai rummullisen penkereen rakentamista kadun reunaosan yli.

Keräyspaikan ylläpidosta eli tarvittaessa astian alustan parantamisesta, mahdollisista rakenteista ja rakentamisesta, ympäristön siistinä pitämisestä, aurauksesta sekä hiekoituksesta vastaa biokimppaan kuuluvat osakkaat. Osakkaat ovat velvollisia huolehtimaan yhdessä yhteisastian ja yhteisen keräyspaikan ja niiden lähiympäristön siisteydestä. Sijoitusehtojen ja -velvoitteiden laiminlyönneistä voidaan sijoitussopimus purkaa. Myös jätteenhoitoviranomaisen voi päätöksellään lakkauttaa kimppaan-astian käytön kokonaan tai osittain, jos yhteisten jätteenastian ylläpidossa ja käytössä on toistuvia laiminlyönnejä.

10. PUUTARHA

Kasurila 4 -alueen maapohja on entistä viljeltyä peltoa, mikä luo perustan vihannan pihan ja puutarhan rakentamiselle. Multaa saadaan omalta rakennuspaikalta. Multa kannattaakin kuoria rakennusten alle jääviltä alueilta ja varastoida se rakennuspaikan kulmalle myöhempiä pihan perustamistöitä varten.

Alueen haasteena on puuttomuus. Avara ja miltei puuton alue on useita vuosia rakentamisen jälkeen altis viimoille ja tuulille, aina siihen asti, kunnes istutettu puusto ja muu kasvillisuus kasvavat suojaksi. Tämän vuoksi suositellaan kiinnittämään erityistä huomiota myös pihan ja puutarhan suunnitteluun ja käyttämään vihersuunnittelun asiantuntijaa.

Rakennuspaikalle tulee rakentamisen yhteydessä istuttaa puustoa, joka esitetään rakennusluvan asemapiirroksessa tai erillisessä istutussuunnitelmassa. Istutuksia suunniteltaessa on syytä ottaa huomioon, että täysikokoiseksi varttuneiden puiden tilantarve on olennaisesti suurempi kuin kasvuvaiheessa. Puita voikin istuttaa aluksi tiheämpään, mutta niiden myöhempi harventamistarve kannatta pohtia jo edeltä käsin niin, että kokonaisuus on kaikissa kehitysvaiheissa hallittu ja toivottu.

11. ALUEELLE SUOSITELTAVAT PUU- JA PENSASLAJIT

Kotimaisia puulajeja tulee suosia. Huomioi suunnitelmissa täysikasvuisen puun ja juuriston tilatarve.

Suosittelvat puulajit: koristeomenapuu *Malus spp*, pilvikirsikka *Prunus pensylvanica*, kotipihlaja *Sorbus aucuparia*, rauduskoivu *Betula pendula*, balsamipihta *Abies balsamea*, siperianpihta *Abies sibirica* ja kuusi *Picea abies*.

Suosittelvat pensaslajit: marjatuomipihlaja *Amelanchier alnifolia*, syreenit *Syringa juhanusruusu* *Rosa pimpinellifolia Plena*, suviruusu *Rosa Poppius*, rusopajuangervo *Spiraea Billiardiihybr.* ja virpiangervo *Spiraea chamaedryfolia*.

Pihoille istutettavista kasveista on hyvä muodostaa ryhmiä. Kasvivalinnoissa tulee huomioida kasvupaikkatyyppi ja valoisuus.



