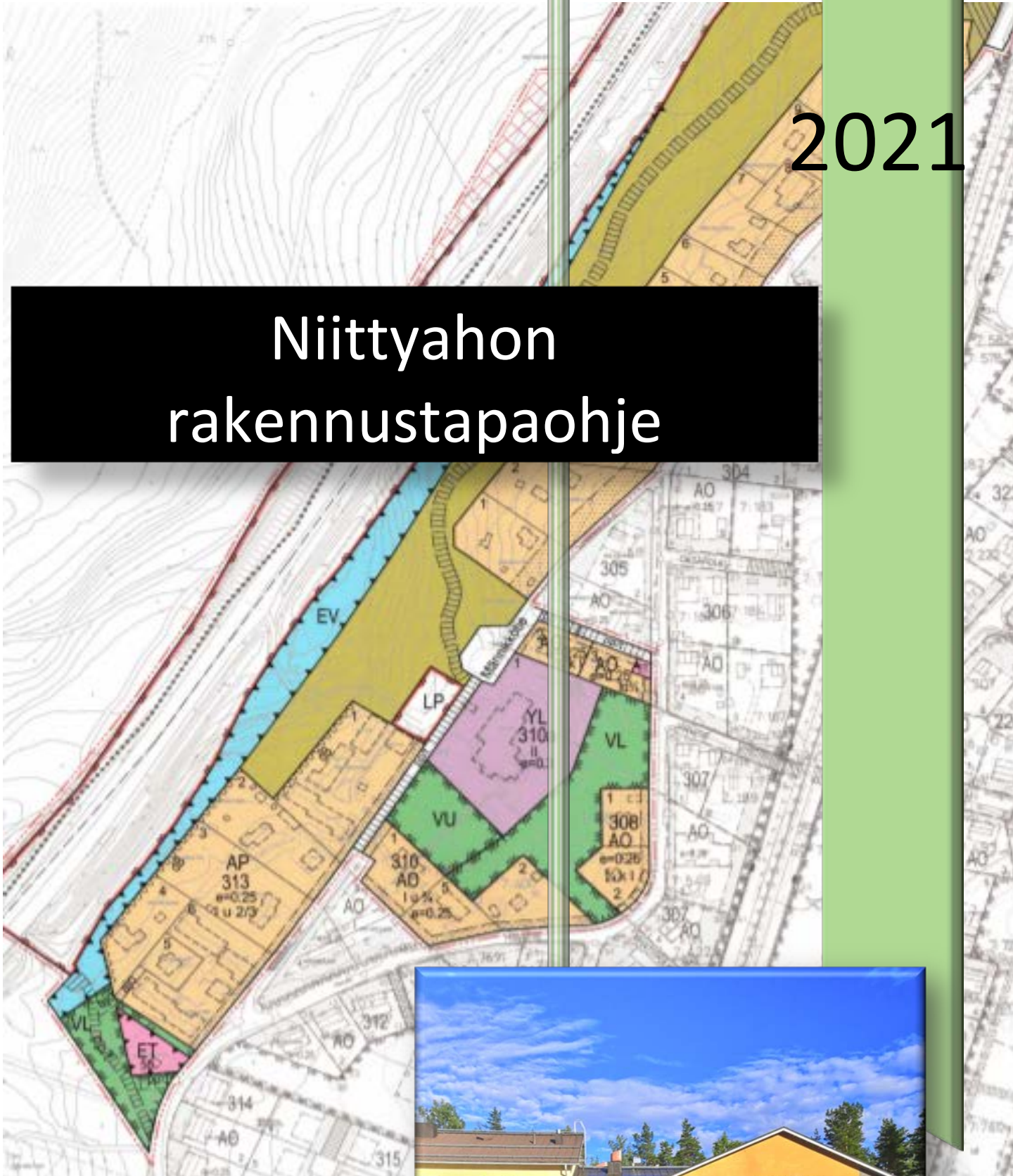


2021

Niittyahon rakennustapaohje



1. Alueen ominaispiirteet

Niittyaho sijaitsee noin viiden kilometrin päässä Muuramen keskustasta ja 20 kilometrin eli noin 13 minuutin päässä Jyväskylästä. Niittyahossa toimii kyläkoulu, jossa on luokat 1–4. Alueen halkoo Havutie, jonka kummallakin puolella sijaitsee kylämäinen jälleenrakennuskauden rakennushistoriallisia piirteitä omaava rakennuskanta. Niittyaho on noin 450 asukkaan kylä, jossa toimii Niittyahon kyläyhdistys sekä Niittyahon vanhempainyhdistys.

Niittyahon tarjoamia liikuntamahdollisuuksia ovat muun muassa talvella hiihtoladut ja koulun pihaan jäädytetty luistinrata sekä kesällä on lenkkeilypolut, joista alikulkukäytävän kautta on yhteys Harjulle ja Ratastien uimaranta.

2. Yleistä

Tämä ohjeisto koskee tontteja 301–11 (AO-1) sekä 308–1 ja 2, 310a 2 ja 3 ja 310–1 ja 5 (AO).

Rakennustapaohjeen lisäksi rakentamista ohjaavat:

- maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)
- asemakaava
- Suomen rakentamismääräyskokoelma
- kunnan rakennusjärjestys.

Rakennustapaohjeilla täsmennetään niitä periaatteita, joita erityisesti halutaan toteuttaa.

Rakennustapaohjeet auttavat sekä rakentajia että viranomaisia alueen suunnittelu-, valvonta- ja rakentamistehtävissä. Rakentajat sitoutetaan näiden ohjeiden noudattamiseen tonttikaupan yhteydessä. Ohjeet liitetään kauppa-asiakirjoihin.

Tavoitteena on tasokas ja viihtyisä, ympäristöönsä soveltuva sekä tyylikäs rakennettu kokonaisuus energia- ja kustannustehokkaasti.

2.1 Yleiset säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 117 §:n mukaan "rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopuisuuden vaatimukset".

Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaan "julkisivupiirroksien tulee osoittaa, että suunniteltu rakentaminen arkkitehtuuriltaan täyttää kauneuden ja sopuisuuden vaatimukset huomioon ottaen rakennus sellaisenaan sekä sen suhde ympäröiviin rakennuksiin ja maisemaan". Rakennetussa ympäristössä liittyminen viereisiin rakennuksiin on suunnitelmissa esitettävä riittävän laajasti.

Kuntakohtaisen rakennusjärjestyksen määräykset koskevat mm. rakennuksen sijoittamista rakennuspaikalle, sopeutumista ympäristöön, rakennustapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia sekä ympäristön hoitoa. Nämä ohjeet liitetään kunnan luovutusasiakirjoihin noudatettavaksi.

Muuramen rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.9.2017 § 79 ja se on tullut voimaan 1.1.2018. Rakentamisessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

” 9 § Rakennuksen sopeutuminen ympäristöön

Uudisrakennuksen, täydennysrakentamisen ja korjausrakentamisen on sovellettava ympäröivän alueen yleisesti noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Suunnittelussa on otettava huomioon rakennuksen sijoitus, koko, muoto, ulkomateriaalit, värit, valaistus sekä julkisivujäsentely. Rakennuspaikan rakennusten tulee muodostaa ympäristökuvaltaan sekä maisemaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennukset tulee suunnitella rakennuspaikalle maaston muodot huomioon ottaen.”

Muuramen rakennusvalvonta

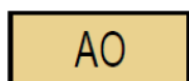
2.2 Pääsuunnittelija

Rakennushankkeelle on oltava nimettyä pääsuunnittelija, jonka vaatimustaso on määritelty Suomen rakentamismääräyskokoelmassa; https://www.ym.fi/fi-FI/Maankaytto_ ja_rakentaminen/Lainsaadanto_ ja_ohjeet/Rakentamismaarayskokoelma/Suunnittelu_ ja_valvonta. Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat täyttävät niille asetetut vaatimukset. Hyvä suunnittelija osaa ottaa suunnittelussa huomioon rakentajan yksilölliset tarpeet, rakennuspaikan ja lähiympäristön ominaispiirteet, ilmansuunnat sekä maaston ja rakennuspaikan tarjoamat mahdollisuudet.

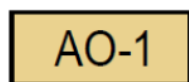
Rakentajan/suunnittelijan ja rakennusvalvontaviranomaisen väliset neuvottelut suunnittelun luonnosvaiheessa ovat rakennushankkeen joustavan läpiviemisen kannalta tärkeitä. Näin menetellen voidaan aikaisessa vaiheessa puuttua asioihin, jotka kaipaavat jatkokehittelyä tai ovat rakennusluvan myöntämisen esteenä.

2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa Niittyahon asemakaavan muutos ja laajennus (valt. 30.9.2019 § 65).



Erillispientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen lisäksi ympäristöhäiriöitä tuottamattomia tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä myymälätiloja. Kerrosalasta vähintään 1/3 on rakennettava asuinkäyttöön. Ulkovarastojen suojaksi on rakennettava tai istutettava vähintään kaksi metriä korkea näkösuojan muodostava aita

Rakennusoikeus on vähintään 300 kerrosneliötä kaavan mukaista ohjeellista tonttia kohti sen lisäksi, että rakennusoikeus on osoitettu myös tehokkuuslukuna.

Kaikki jätevedet on johdettava kunnan viemäriin. Viemärointi on tarvittaessa järjestettävä kiinteistökohtaisesti kiinteistön omalla kustannuksella kiinteistökohtaisella pumppaamalla, ellei liittyminen kunnan viemäriin ole muutoin mahdollista.

Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään ja viivyttämään tonteilla maaperään mahdollisuuksien mukaan.

Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raideliikenteestä aiheutuva värinä. Värinän torjuntavastuu on kiinteistön omistajan vastuulla.

Jälleenrakennuskauden rakennushistoriallisia ominaispiirteitä tulee pyrkiä säilyttämään.

Yleistavoitteena on luoda viihtyisä ja omaleimainen kylämäinen moderni asuinympäristö. Uudet tontit liittyvät kiinteästi alueen olemassa olevaan rakennuskantaan.

2.4 Sijoittelu ja muotoilu

Asuinrakennusten pääharjan suunta tulee sijoittaa Havutien suuntaisesti korttelissa 308 tonteilla 1 ja 2 sekä korttelissa 301 tontilla 11. Muilla tonteilla pääharja sijoitetaan poikittain Havutiehen nähden.

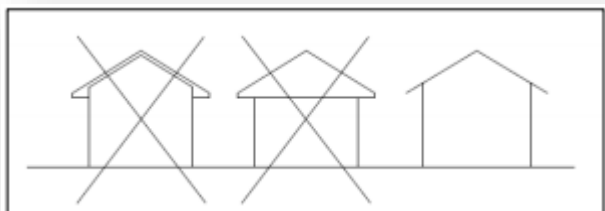
Kortteliin 301 tontille 11 saa sijoittaa asuinrakennuksen lisäksi tuotanto- ja varastotiloja sekä niihin liittyviä myymälätiloja. Kerrosalasta vähintään 1/3 on rakennettava asuinkäyttöön. Ulkovarastoiintiin käytettävien osien suojaksi on rakennettava tai istutettava vähintään 2 m korkea näkösuojan muodostava aita.

Rakennusten ja rakennelmien etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä ja tien puolen rajaan vähintään 5 metriä ellei asemakaavassa ole toisin määrätty.

Talousrakennus ei saa olla kooltaan päärakennusta suurempi. Talousrakennuksen maksimi kerrosala on 120 m². Autotallirakennuksen sijoittaminen tontille toteutetaan siten että sen eteen jää tontin puolelle riittävä tila autojen pysäköimiselle (>5m).

Kattomuoto tulee olla harjakatto, jonka kattokulma 1: 3–1: 2. Viherkattojen käyttäminen piharakennuksissa on sallittua. Auma- ja mansardikattoja ei saa rakentaa.

Koteloituja päätyräystäitä ei sallita.



2.5 Kerrosluku

Tasamaantonteille rakennetaan I-kerroksinen tai ullakollinen talo. Alueella, jossa kaavamerkintä on I u 3/4, I-kerroksinen tai porrastettu talo on mahdollinen, mutta tien puolella rakennuksen vesikaton ulkopinnan ja ulkoseinän ulkopinnan jatkeen leikkauskohdan korkeusasema ensimmäisen kerroksen lattiatasosta tulee olla vähintään 3,6 metriä.

Rinnetontille (kaavamerkintä 3/4 k I) rakennetaan rinnetalo eli kellarillinen talo. Kellarikerrosta ei rakenneta kaavamääräyksestä huolimatta, jos tontilla ei ole rinnettä. Kaavamääräys on maksimi kerrosluku.

2.6 Materiaalit

Rakennusten julkisivut tulee olla puu tai kiviaineiset (puhtaaksimuurattu tai rapattu tiili tai harkkomuuraus). Hirsirakennukset ovat sallittuja. Hirsirakennukseen ei saa toteuttaa ns. perinteistä pitkää nurkkaa, toteutuksen tulee olla ilman näkyviä nurkkia. Teräs ja muovi eivät ole sallittuja julkisivumateriaaleja.

Julkisivuissa tulee välttää tarpeettoman korkeita sokkeliosuuksia, yli metrin korkuista näkyvää sokkeliä ei sallita. Korkeampi sokkeli on verhoiltava pääjulkisivumateriaalilla.

2.7 Värit

Korttelissa 310 rakennusten julkisivut tulee olla tumman ruskeat. Kortteleissa 308 ja 310a rakennusten julkisivujen tulee olla kellertävät tai valkoiset. Korttelissa 301 julkisivun tulee olla tumma punainen. Kattojen sävy tulee olla punertava, punaruskea tai musta.

Lasi ja teräsosien avulla voidaan korostaa suunnitelmaa. Teräksen väriseksi maalattua puuta voidaan käyttää ulkosivujen erityisosissa. Teräsosien sävy tumman harmaa.



Katon kaltevuudet varmistettava ympäristöön sopivaksi.

Korttelit	Kerrosluvu	Julkisivut	Katto	Kaltevuus
301	l u 3/4	tumma punainen	punainen punaruskea musta	1:3 – 1:2
308	¾ k l	keltaiset tai vaalean keltaiset sävyt	punainen punaruskea musta	1:3 – 1:2
310a				
- 2	¾ k l	keltaiset tai vaalean keltaiset sävyt	punainen punaruskea musta	1:3 – 1:2
- 3	l u 3/4			
310	l u 3/4	tumman ruskea	punainen punaruskea musta	1:3 – 1:2
Tehosteväri: Kortteleissa 301, 308 ja 310a suositellaan valkoista, korttelissa 310 tumman harmaa /musta				
Kattomuoto: Harjakatto (Ei yhteen suuntaan kallistuvia pulpetti kattoja)				

3. Vaihtoehtoiset energiamuodot

3.1 Energiakaivot

Energiakaivon sijoittaminen tontille vaatii huolellista suunnittelua. Energiakaivo on suositeltavaa sijoittaa takapuutarhaan huomioiden tarvittavat suojaetäisyydet mm. rakennuksiin, kiinteistörajoihin ja naapureiden energiakaivoihin. Energiakaivojen rakentaminen tulee toteuttaa Ympäristöministeriön laatiman ympäristöoppaan Energiakaivo mukaisesti.

3.2 Aurinkopaneelit

Rakennusten katoille voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja. Aurinkopaneelien sijoittelussa tulee huomioida, että ne toimivat osana arkkitehtuuria ja ovat esteettisesti ympäristöön sopivia eivätkä häikäise omia tai naapurin oleskelu- tai asuintiloja. Paneelit asennetaan lappeen suuntaisesti ja ensisijaisesti etelään suuntautuvalla lappeella.

4. Pihat, kasvillisuus ja luonnonympäristö

Kasvillisuuden suositellaan olevan alkuperältään kotimaista ja paikallisissa olosuhteissa kestävä.

Suositteluvia puita ovat esimerkiksi pihlajat, koivut, hedelmäpuut ja tuomet. Suositeltavia pensaita ovat



esimerkiksi syreenit, aroniat, heisiangervo, jasmikkeet, kuusamat, hortensiat ja marjapensaat. Pihhoilla ei saa käyttää haitallisiksi vieraslajeiksi määriteltyjä lajeja, kuten jättiukonputkea, japanintatarta, komealupiinia, etelänruttojuurta, idän- tai lännenpensaskanukkaa. Lisätietoja vieraslajeista:

<https://mmm.fi/vieraslajit>

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua ympäristön sekä rakennuksen korkeusasemiin. Erityisesti luiskina toteutettavissa tasausratkaisuissa on luiskan viimeistelyyn ja käsittelytapaan kiinnitettävä huomiota. Luiskat suositellaan toteutettavan ensisijaisesti kasvipeitteisinä, kaltevuus 1:2 tai loivempi. Kasvipinta voidaan toteuttaa mm. maanpeitekasvillisuutena, perenna- tai pensasistutuksilla.

4.1 Kuivatus

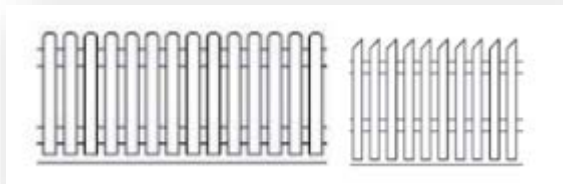
Rakennuspaikan hulevedet on käsiteltävä Muuramen kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Suunnitelma em. toimenpiteestä on esitettävä pääpiirustussarjan asemapiirroksessa.

4.2 Autopaikat ja pysäköinti

Tonteilla tulee olla vähintään 2 autopaikka/asunto, jotka on esitettävä pääpiirustus- sarjan asemapiirroksessa.

4.3 Liittymät ja aidat

Tonteille järjestetään näkösuojaa ensisijaisesti pensas- ja/tai puuryhmin sekä pensasaidalla. Mikäli kadun puoleinen tontin raja halutaan rajata rakenteellisella aidalla, alueelle sopivat parhaiten yksinkertaiset valkoiseksi peittomaalatut puusäleaidat, joiden korkeus tulee olla välillä 0,8-1,2 metriä.



Aita voi olla leikattu pensasaita tai vapaasti kasvavien pensaiden ja puiden muodostama aidanne. Pensasaidat tulee sijoittaa joko tonttien rajalle tontinomistajien niin sopiessa, tai kokonaan tontin puolelle kuitenkin niin, ettei samalle rajalle sijoiteta kahta aitaa vierekkäin. Tontin reunalle istutettavien puiden ja pensaiden oksiston ja juuriston on pysyttävä täysikasvaisinakin oman tontin puolella, ellei naapuritontin omistajan kanssa ole toisin sovittu.

Tonttiliittymän leveys ei saa ylittää kahdeksaa metriä (8 m)

4.4 Kasvillisuus ja luonnonympäristö

Puuston hoito tehdään siten että tavoitteena on mäntyvaltainen sekametsä. Mäntypuuston kaatamisesta on neuvoteltava rakennusvalvonnan kanssa. Tonteilla säilytetään pihapuustoksi sopivaa olemassa olevaa puustoa, erityisesti mäntyjä. Säilytettäväksi jätettävän pihapuuston tulee olla tervettä ja hyväkuntoista sekä kaunisluotoista ja tuuheaa.

Alueelle istutettavien uusien puiden tulee soveltua alueen olevaan puulajistoon ja kasvuvyöhykkeeseen, eikä alueelle saa istuttaa vieraita puulajeja. Pihojen nurmialueet on suositeltavaa rajata pihan tasaisimmille osille. Vaihtoehto nurmettamiselle on alueella luontaisena esiintyvien varpujen käyttö ja kulutukselle alttiiden pintojen vahvistaminen esimerkiksi laatoituksella. Pihojen reuna-alueiden istutukset voidaan toteuttaa vapaasti kasvavana aidanteena tai leikattavana pensasaita, myös kuusiaidat ovat sallittuja. Aidan kasvu on rajattava leikkaamalla se enintään kolme (3) metriseksi.

4.5 Erilliset talousrakennukset

Rakennusten ja rakennelmien etäisyys naapuritontin rajasta on oltava vähintään 4 metriä ja tien puolen ajasta vähintään 5 metriä, ellei kaavakartassa ole toisin määrätty.

Mikäli asunnossa on tulisija, on polttopuille osoitettava varastotila.

4.6 Postilaatikot, jätepiestet ja pihavalaisimet

Postilaatikot sijoitetaan yhteisesti katujen varsille rakennettuihin yhtenäisiin telineisiin.

Jätehuollon järjestämisessä noudatetaan Muuramen kunnan jätehuoltomääräyksiä. Jäteastia kannattaa sijoittaa siten, että se on helposti tyhjennettävissä esimerkiksi tonttiliittymän varressa, muttei kuitenkaan

liian näkyvälle paikalle. Jäteastioille varattu alue rajataan pensasistutuksin. Jätepisteen voi sijoittaa yhteisesti naapurin kanssa yhteiselle rajalle.

Lisätietoa:

<https://mustankorkea.fi/omakotitalot/>

<https://www.jyvaskylanseutu.fi/jatehuolto/jatehuoltomaaraykset>

Kuivaus- ja pölytystelineet kannattaa sijoittaa siten, että ne eivät ole havaittavissa kadun puolelta. Pihoille tulee jättää riittävät lumitilat

Pihavalaisimina käytetään puistovalaisimia (korkeus enintään 2,5 m) tai matalia pollarivalaisimia. Hyvä valaistus on häikäisemätön, tasainen ja riittävän voimakas. Valaistuksen tulee alentua vaiheittain siirryttäessä toiminnallisilta alueilta tontin reunoille. Katuvalaisimen tyyppisiä valaisimia ei tonteilla tule käyttää.

5. Poikkeaminen

Rakennusvalvontaviranomainen voi sallia lupakäsittelyn yhteydessä poikkeamisen rakennustapaohjeista perustelluista syistä ja hyväksi todetuissa ratkaisuissa yhteistyössä kunnan kaavoituksen edustajan kanssa.

Rakennustapaohjeita on myös mahdollista tulkita joustavasti erityisen hyväksi todetuissa suunnitteluratkaisuissa; ohjeista poikkeaminen ei saa kuitenkaan aiheuttaa haittaa rakennustapaohjeen keskeisten tavoitteiden toteutumiseksi.

Lisätiedot: Muuramen kunta / rakennusvalvonta