



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET:

Asuinpientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue.

Lähipalvelurakennusten korttelialue.

Lähevirkistysalue.

Lähevirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Yleinen pysäköintialue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Sitovan lonttijaon mukainen tontin raja ja numero.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun tai puiston nimi.
Rakennuskoikeus kerrosalanelömitreinä.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa ulkoilua ja virkistystä palvelevan rakennuksen.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Katu.

Ulkoilureitti.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Ajoyhteys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueelle on rakennettava meluaste ennen asuinrakennuksia. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläpuolella likimääräisen korkeusarvon (N2000). Melutaso viereisellä korttelialueella / alueella saa olla päivällä korkeintaan 55 dBA ja yöllä 45 dBA.

Alue, jolla maanpinta on tulvavaaran vuoksi korotettava tasoon +2.60 (N2000). Korttelikohtainen läjitys- ja maisemointisuunnitelma on hyväksyttävä erikseen rakennusvalvontaviranomaisilla.

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde. Luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajin ja luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 2 (a) (VNA 521/2021) koko maassa rauhoitettu eläinlajin esiintymisalue. Lajin elinympäristön lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämisen ja heikentämisen kielletty. Elinympäristön hävittämiseen ja heikentämiseen tulee saada lupa (luonnonsuojelulain 49 pykälän 3. mom.) poiketa luonnonsuojelulain mukaisesta suojelusta (LSL 39 pykälä, VNA liite 2 (a)).

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Rakennus tulee rakentaa vähintään 2 metrin päähän naapuritontin rajasta. Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tulee rajanpuoleinen seinä tehdä ilman asuinhuoneiden pääkkunoita.

Autopaikkoja tällä asemakaava-alueella varattava seuraavasti:
– PL-korttelialueella 1ap/50 m²
– AP-korttelialueella 1ap/100 m², kuitenkin vähintään 1ap/asunto

Polkupyöräpaikkoja varattava AP-korttelialueella 1ppp/40 k-m², kuitenkin vähintään 1ppp/asunto. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee olla lukittavassa ja esteettömästi saavutettavassa tilassa. Ulos sijoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sateelta suojattuja.

AP-korttelialueella on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² asuntoa kohti.

Kosteudelle arat rakenteet tulee tulvavaaran vuoksi sijoittaa tason +3.1 (N2000–korkeusjärjestelmässä) yläpuolelle.

Veden virtaaminen säilytettävillä kosteikoilla ja olemassa olevilla tulvareiteillä on turvattava.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisto- ja kiinteistöillä on velvollisuus liittää kaupungin hulevesiverkostoon. Rakentamisaikaisen hulevesien ohjauksen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

RAKENTAMISTAPA:

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, muotokieleltään modernia, pelkistettyä ja selkeää. Rakennusten tulee muodostaa tontilla sopusuhtainen kokonaisuus.

Julkisivut:

Rakennusten julkisivujen tulee olla mahdollisimman yksinaiseksita, siten, että sama julkisivumateriaali ja –väri jatkuu yhtenäisenä sokkeleista räystäääseen ja päädyissä harjaan saakka.

Rakennusten julkisivujen tulee olla kiviaineisia (esim. tiili, rappaus) tai puuta. Hirsijulkisivujen tulee olla suorapintaisia ja ristimurkkia ei sallita.

Julkisivujen värisävyt:

Kortteleissa 1–3 sallitaan hyvin vaaleat valkoisen, vaalean harmaan, beigen ja keltaisen sävyt. Kortteleissa 4–6 sallitaan keskitummat vihreän, beigen ja harmaan sävyt. Kortteleissa 9–12 sallitaan vaaleat ja keskitummat murettut keltaisen, okran ja ruskean sävyt. Kortteleissa 13 sallitaan olevien rakennusten sävyt (huolto- ja korjausmaalaukset), uudiskohteissa ja väriyksen muutoksissa korttelien 14–18 sävyt. Kortteleissa 14–18 sallitaan keskitummat harmaan, siniharmaan ja ruskean sävyt. Kortteleissa 19 sallitaan olevien rakennusten sävyt (huolto- ja korjausmaalaukset), uudiskohteissa ja väriyksen muutoksissa korttelien 20–23 sävyt. Kortteleissa 20–23 sallitaan keskitummat murettut ja lämpimät punaisen, okran, ruskean ja harmaan sävyt. Kortteleissa 24–25 sallitaan keskitummat, murettut harmaan ja siniharmaan sävyt. Kortteleissa 26 ja 27 sallitaan mustan ja harmaan sävyt sekä valkoinen.

Rakennuksissa voi käyttää tehostesävyä harkiten selkeissä laajoissa pinnoissa kuten terassien ja parvekkeiden taustaseinissä tai sisäänkäyntien syvennyksissä. Tehosteväriä ei suositella käytettävän pinta-alaltaan pienissä elementeissä. Tehostevärit voivat poiketa tummuussasteiltaan pääväristä. Sävyksi suositellaan murettua väriä (edellä mainitut julkisivujen päävärisävyt) tai puun luonnollista sävyä.

Katto:

Kortteleissa 4–8, 13–27 katemateriaalin sävyinä sallitaan musta (RR33) tai tumman harmaa (RR23), katemateriaalin tulee olla sileä pelti (lukkosauma- tai konessuunpelti) tai sileä huopa. Kortteleissa 1–3 ja 9–12 katemateriaalin sävyinä sallitaan punainen (RR750) tai tilienpunainen (RR29), katemateriaalin tulee olla kuvioitu tai sileä pelti, sileä huopa tai tiili.

Kattomuotoina kortteleissa 1–3 ja 24–25 sallitaan murettu harjakatto ja loiva pulpettikatto. Kattomuotoina kortteleissa 4–8 ja 13–18 sallitaan symmetrinen ja murettu harjakatto. Kattomuotoina kortteleissa 9–12 ja 19–23 sallitaan symmetrinen harjakatto. Kattomuotoina kortteleissa 26–27 sallitaan loiva pulpettikatto, symmetrinen harjakatto ja tasakatto.

Kattokalvavuudet ovat loivalla pulpettikatolla 1:6–1:10, symmetrisellä ja murettulla harjakatolla 1:2–1:6. Piharakennusten ja autokatosten kattokatevus on 1:2–1:8.

AO-kortteleissa asuinrakennuksen katon harjansuunnan tulee olla kadun suuntainen tai kohtisuora kadua vasten. AP-korttelien alueella sijoittelu voi olla vapaampaa.

Muovisia valokatteita ei sallita. Pihä- ja talousrakennusten katto voidaan toteuttaa viherkattona.

Talousrakennukset ja autotallit:

Talousrakennuksen väriyksen tulee noudattaa päärakennuksen väriytystä tai tehosteväriä. Kohtisuora eläisyys autotallin ovesta katualueen rajaan on oltava vähintään kuusi metriä.

Jätehuolto sijoitetaan katokseen tai syväkeräysastioihin tontin sisäänajon yhteyteen.

Pihä-alueet ja maastonmuotoilu:

Pientalon ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 5 metriä.

Pihä-alueiden pinnan korkeus ei saa ylittää katupinnan korkeutta. Pihä-alueiden muotoiluissa ei sallita yli 50 senttisiä pengerryksiä. Pihäl tulee pääsääntöisesti luiskaamalla sovittaa ympäröivien viheralueiden ja viereisten tonttien pinnan tasoon. Tarvittavat maantätöt on toteutettava tontin rajojen sisäpuolella ja niistä vastaa tontin haltija.

Pihä-alueiden kulkureitit on suunniteltava esteettömäksi.

Pihä-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

TORNION KAUPUNKI

851 X251

ASEMAKAAVA

LUONNOS

”Pihlajasaari”

KAUPUNGINOSA: 25. PIHLAJASAARI
KORTTELIT: 1–27
SEKA NIIHIN LIITTYVÄT VIRKISTYSALUEET, YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET JA KATUALUEET.

Käsittelyvaiheet:

MRL 63 OAS pvm. 12.02.2020
MRL 62 OAS näht. 12.02.2020

Kv on \$ssä hyväksynyt tämän asemakaavan.
Viran puolesta: Hallintopäällikkö Outi Kääriäinen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Torniossa 03.11.2021 Paikkitietoisinööri Kimmo Annala

TORNION KAUPUNKI – TEKNISET PALVELUT – KAAVOITUS JA MITTAUS

Suunnittelija: Enja Valkonen MITTAKAAVA 1:2000

GIS-suunnittelija: Tiina Mäki vuoti
Pvm: 03.11.2021
Tarkistettu: Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen