

1. YLEISTÄ

Pyhätunturin osa-alue B:n asemakaavalla luodaan mittava ja tehokas matkailukeskusalue. Lopputuloksen onnistumisen kannalta rakennetun ympäristön ominaisuuksilla ja laadulla on ratkaiseva merkitys. Tiiviissä rakentamisessa kaikkien fyysisen ympäristön osien on sovittava toisiinsa ja yhdessä muodostettava hallittu kokonaisuus. Tähän pääseminen edellyttää normaalin asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä syventäviä ohjeita.

Asemakaavan määräyksissä viitataan näihin määräyksiin ehdottomasti noudatettavina. Tässä mielessä nämä ohjeet ovat yhtä sitovia kuin asemakaavakarttaan kirjoitetut määräykset. Sitovasta luonteesta johtuen ohjeissa on pyritty pitäytymään ympäristön laadun ja ilmeen kannalta olennaisiin ja tärkeimpiin asioihin. Näitä täydentämään on tarkoitus laatia vielä ”design guideline” -ohjeisto, jossa annetaan suosituksia yksityiskohtaisemmin esim. alueen kyltityksestä, istutettavista lajikkeista, ulkovalaistusten tyypeistä, ulkovalaistuksesta jne.

Tarkoitus on, että ohjeiden vaikutusalueella rakentaminen tapahtuisi näiden ohjeiden periaatteita noudattaen. Ohjeet ja suositukset on tarkoitettu suunnittelijoiden, rakentajien ja rakennus-valvonnan käyttöön. Lopullisesti rakentaminen tapahtuu rakennusluvan perusteella, joten nämä ohjeet pitää saattaa osallisten tietoon jo hankkeiden alkuvaiheessa, kun suunnitelmia aletaan valmistella.

Näistä ohjeista voi tapauskohtaisesti ja perustellusti poiketa, jos se kokonaisuus huomioon ottaen johtaa parempaan ympäristöön ja on ohjeiden hengen mukainen. Merkittävistä poikkeamista on rakennuslupavaiheessa pyydettävä Pelkosenniemen kunnan maankäytöstä vastaavan tahon lausunto.

2. RAKENTAMISVYÖHYKKEET

Alue jakautuu rakennustavan ja tehokkuden mukaan erilaisiin vyöhykkeisiin.

- 1-vyöhyke C-alueet
- 2-vyöhyke AK, Y, YO, YU, K, KL ja RM-alueet
- 3-vyöhyke A ja RA-alueet

Yleinen periaate on, että rakentamisen tehokkuus pienenee matkailukeskuksen ydinalueelta 1-vyöhykkeeltä 2-vyöhykkeen kautta kohti reuna-alueita ja 3-vyöhykettä.

3. ULKOTILAT

Yleisiä koko aluetta koskevia periaatteita ovat:

- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää koko tontin käsittävä pihasuunnitelma 1:200, jossa esitetään pintavesien poisjohtaminen, säilytettävä ja istutettava puusto, pinnantasaus, piha-alueiden pinta- ja muut rakenteet, valaistus ja liittyminen ympäröiviin alueisiin.
- Ulkotilojen valaistus tehdään siten, että valo kohdistuu valaistavalle alueelle tontin sisällä. Kohde- ja julkisivuvalaistukset ovat suositeltavia. Vältetään häiritsevää hajavaloa ja häikäisyä.
- Pintavedet johdetaan pois rakennusten vierustoilta. Pintavesien poisjohtamisessa käytetään kuntattuja painanteita, kivettyjä syvennyksiä tai sadevesikaivoja ja laskuputkea. Avo-ojia pyritään välttämään. 1-vyöhykkeellä pintavedet viemäroidään sadevesikaivoihin ja -viemäriin.
- Rinnemaastossa huolehditaan yläpuolisten pintavesien esteettömästä virtaamisesta alueen läpi.
- Ulkoalueille varataan lumelle läjitysalueet. 1-vyöhykkeellä pyritään lumen poiskuljetukseen.
- Rakennusten muotoilulla, muureilla ja lasitetuilla terasseilla edistetään suotuisan pienilmaston syntymistä ja luodaan suojaisia ulkotiloja.
- Istutuksissa käytettävät puulajit ovat pääasiassa mänty, kuusi, koivu ja pihlaja.
- Pihamuureissa ja kiveyksissä pyritään käyttämään paikallisia luonnonkivimateriaaleja tai betonikiveystä.
- Ulkotilojen puurakenteissa käytetään käsittelemätöntä tai lämpökäsiteltyä puuta. Paineekyllästetyn puun käyttöä ei sallita.

Tehokkaasti rakennetuilla alueilla mahdollisuus alkuperäisen luonnonympäristön säilyttämiseen on vähäistä. Tehokkuuden pienentyessä luonnonympäristön osuus ja merkitys kasvaa ja sen suojaamiseen rakentamis- ja käyttövaiheessa on kiinnitettävä suurta huomiota. Rakentamisvaiheessa suojattavat alueet on tehokkaasti merkittävä ja säilymistä on valvottava. Vyöhykkeittäin toteutettavia periaatteita ovat:

1-vyöhykkeellä:

- rakentaminen on "kaupunkimaisen" tiivistä ja tehokasta
- alkuperäistä luontoa säilytetään vain pienalueina ja maastoa muotoillaan tarpeen mukaan
- kiinnitetään suurta huomiota ympäristön viherrakentamiseen ja jalankulkumiljöön elävöittämiseen erilaisin ympäristörakentamisen keinoin
- tontit viimeistellään rajalle asti ja rakennusten välitilat rakennetaan viimeistelyinä
- rakennusten pihatiloista muodostetaan yhtenäisiä esteettömiä jalankulkualueita, jotka liitetään saumattomasti naapuritonttien jalankulkualueisiin
- tontit on viimeisteltävä kokonaissuunnitelman mukaan kiinteistö- ja tontinrajat ylittäen
- pysäköintitilat sijoitetaan pääsääntöisesti rakennusten sisälle tai maan alle
- maanpäälliset pysäköintialueet rajataan istutuksin tai muurein
- jalankulkualueet päällystetään joko luonnonkivi- tai betonikiveyksillä

2-vyöhykkeellä:

- alkuperäistä luontoa ja maaston muotoja pyritään säilyttämään rakennusten lomassa
- kasvillisuusalueet ja puuryhmät rajataan kasvien elinkelpoisuuden kannalta riittävän isoiksi ja niiden kasvualustan sopivien kosteusolosuhteiden säilymisestä huolehditaan
- maaston muodot huomioidaan rakennusten sijoittelussa ja korkeusasemissa
- rakennusten pihatilat liitetään esteettömästi ympäröiviin jalankulkualueisiin
- piha-alueille saa rakentaa tukimuureja ja aitoja, jotka parantavat alueen jäsentelyä, visuaalista ilmettä ja turvallisuutta
- leikkipaikat ja pysäköintipaikat ratkaistaan rakennusryhmäkohtaisesti keskitetysti ja jaotellaan istutuksin enintään 500 m² osiin

3-vyöhykkeellä:

- tonttien rakentamattomilla osilla säilytetään mahdollisimman suurelta osin luonnonmukainen maasto ja kasvillisuus siistittynä
- maaston muokkaamista yli 5 m etäisyydellä rakennuksesta vältetään
- kaivu- ja täyttöluiskat tehdään enintään 1:3 kaltevuuteen ja varustetaan maa-aineksen paikalleen sitovalla rakenteella ja päällystetään varpuja kasvavalla turpeella (kunta)
- luiskat muotoillaan luonnonmukaisina välttäen suoria leikkauksia
- mikäli luiskan tai tukimuurin korkeus ylittää 1,5 m se tulee porrastaa syvyysuunnassa
- rakentamista yli 0,8 m luonnollista maanpintaa korkeammalle nousevan täyttöpatjan varaan ei sallita vaan tällaisessa tapauksessa alapohja tulee porrastaa tai rakennus perustaa pilareille, jotka verhoetaan esim. puurakenteisella ristikolla
- vierekkäisten tonttien rakennusten välissä sekä rakennusten ja kadun välissä on tonteilla säilytettävä tai istutettava puustoa
- mikäli tontit aidataan on aita sijoitettava n. 5 m etäisyydelle kadun puoleisesta tontin rajasta. Kadun ja aidan väli istutetaan ja/tai sillä säilytetään suojapuusto. Aidat on jäsenöitävä monotonisuuden välttämiseksi ja korkeussuunnassa sovitettava maaston pienipiirteisyyden mukaan
- piha-alueista saa asfaltoida ainoastaan ajoneuvoliikenteen vaatiman alueen
- jäteastiat tulee sijoittaa puu- tai kivirakenteiseen katokseen

4. RAKENNUKSET

Yleisiä koko aluetta koskevia periaatteita ovat:

- Rakennuslupavaiheessa tulee esittää värillinen korttelikohtainen kokonaisjulkisivu, josta ilmenee viereisten rakennusten julkisivut, korkeusasemat ja materiaalit
- Rakentamista ohjaamaan perustetaan suunnittelun koordinaatioryhmä, jossa on kunnan kaavoituksesta ja rakennusvalvonnasta vastaavien tahojen edustus.
- Rakentamisessa noudatetaan suunnittelun koordinaatioryhmän tontti- tai osa-aluekohtaisesti määrittämiä ehtoja, joissa kiinnitetään huomiota ympäristön laatutekijöihin ja rakennusten visuaaliseen ilmeeseen kuten:
 - kattomuoto ja katemateriaali
 - julkisivumateriaali ja pintakäsittely
 - julkisivujen aukotus ja elävöittäminen
 - rakennuksen mittasuhteet ja jäsentely
 - sijoitus tontille näkymien ja auringonvalon kannalta

1-vyöhykkeellä:

- rakennusten maantasaisiin kerroksiin on toteutettava yleiseen käyttöön tarkoitettu jalankulkualue läpi rakennuksen liittyen viereisten rakennusten ja ulkopuolen jalankulkualueisiin
- vähintään 80 % rakennuksen vapaasta julkisivupinnasta on maantasokerroksessa oltava ikkunaa

2-vyöhykkeellä:

- rakennusten kattopinnat tulee huomioida viereisten alueiden korkeista rakennuksista näkyvinä "julkisivuina"
- laajoille tasakatoille suositellaan katteeksi viherkattoja
- isot rakennukset ositellaan massoittelemalla ja julkisivun käsittelyä varioimalla siten, että vältetään monotonisuus ja syntyy vaikutelma useista eri rakennuksista tai rakennusosista

- vähintään 80 % rakennuksen vapaasta liiketilojen julkisivupinnasta on maantasokerroksessa oltava ikkunaa
- sisäänkäynnit varustetaan katoksin ja julkisivu käsitellään niin, että se muodostaa kiinnostavan ja miellyttävän fasadin kävely-ympäristölle

3-vyöhykkeellä:

- julkisivujen väryksessä tulee pääsääntöisesti käyttää alueen luonnossa esiintyviä murrettuja sävyjä. Räikeän kirkkaita värisävyjä ei sallita
- sokkelit ja perusmuurit on verhottava kiviheitokkeella tai luonnonkivi tai betonilaatoituksella. Julkisivun vallitseva pinnoite on ulotettava niin, että ei muodostu yli metrin korkuisia sokkeli- tai perusmuuripintoja