

Vastauksia Pohjois-Porin uusien omakotitonttien luovutusta ja rakennettavuutta koskeviin kysymyksiin

Pohjois-Porin uusien omakotitonttien luovutuksesta järjestettiin torstaina 13.2.2025 yleisötilaisuus, jossa tutustuttiin tonttien luovutusperiaatteisiin ja rakennettavuuteen. Tilaisuudessa käytiin läpi myös alueen happamien sulfidipitoisten maiden käsittelyä koskevaa ohjetta. Alle on koostettu vastauksia tilaisuudessa esitettyihin kysymyksiin.

Voinko jättää hakemuksen kaikille tonteille?

- Kaupungin tonttihakujärjestelmä mahdollistaa hakemisen 10 vaihtoehtoiselle tontille.

Voinko muokata lähettämäni hakemusta jälkikäteen?

- Hakemuksen lomaketietoja on mahdollista muokata tietojen korjaamiseksi, mutta haettuja tontteja ei voi muuttaa. Lomaketietojen muuttamiseksi on pyydettävä hakemuksen palautus täydennettäväksi. Palautuksen ja uudelleenlähetyksen on tapahduttava hakuajan sisällä. Hakemus kannattaa jättää hyvissä ajoin, jotta mahdolliselle tietojen muokkaukselle jää aikaa. Hakuajan umpeuduttua muutokset eivät enää ole mahdollisia.

Saanko rakentaa pulpettikaton?

- Asemakaavassa on määräys "Asuinrakennuksen kattomuoto on harjakatto.", eli ei saa rakentaa pulpettikattoa.

Saanko rakentaa paritalon?

- Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Asuntojen lukumäärästä ei ole kaavamääräyksissä mainittu, joten paritalo on erillispientalojen korttelialueella mahdollinen. Paritalo lasketaan pientaloksi, mutta kolmen asunnon talo on jo rivitalo.

Mitä kaavassa on määrätty talojen ja piharakennusten asettelusta tonteille?

- Asemakaavassa ei erityisillä määräyksillä ohjata rakennusten sijoittumisesta tontilla. Sijoittumista rajoittaa vain neljän metrin etäisyys rajasta sekä kadun puolella oleva istutettava tontinosa eli "pilkullinen osa" kaavassa, jolle ei rakennuksia saa sijoittaa.

Mitä tarkoittaa kaavamääräys I u 2/3?

- Kerrosten lukumäärää kuvaava kaavamääräys I u 2/3 tarkoittaa sitä, että rakennus voi olla joko yksikerroksinen tai sitten ullakon tasolle voi sijoittaa osan huoneista.
- Ullakon tasolle sijoitettavan kerrosalan määrää on rajoitettu ja se voi olla ainoastaan 2/3-osaa ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.
- Esimerkki: ensimmäisen kerroksen kerrosala on 90 m², ullakon tasolle voi silloin sijoittaa 60 m² (90 m² / 3 = 30 m² -> 2/3 -> 2 x 30 m² = 60 m²). Rakennuksen kerrosala on tässä tapauksessa 150 m².

Saanko rakentaa yksikerroksisen rakennuksen?

- Asemakaavan määräys I u 2/3 ei ole pakottava määräys, joten yksikerroksinen rakennus sallitaan alueella.

Voinko rakentaa maalämpökaivon tai lämmönkeruupiirin?

- Energiakaivo vaatii rakentamisluvan. Maalämpökaivon suojaputki on metallinen putki ja siihen voi kohdistua korrosoivia vaikutuksia happamista sulfaattimaista johtuen, erityisesti pohjaveden korkeuden vaihtelualueella. Kannattaa pyytää maalämpökaivotoimittajilta varmistusta sopivasta materiaalista ja pohjasuunnittelijan kanssa voi pohtia keinoja suojata suojaputkea happamuusvaikutuksilta.
- Maalämpöpiiri vaatii rakentamisluvan. Piirin sijoittamisessa tulee ottaa huomioon rakennusjärjestyksen ohje puiden istuttamisesta (1 kpl/100 m²). Omakotitonttien koon ollessa noin 1000 m², on määräysten mukainen istutusvelvoite ja maakeruupiiri vaikea yhdistää.

Vanhat, viereiset alueet – kuinka niillä toimitaan?

- Samaa hapanta sulfaattimaata voi esiintyä muuallakin, mutta siitä ja sen vaikutuksista rakentamiselle ja erityisesti valumavesille on tultu tietoisiksi vasta viime aikoina. Omista rakennussuunnitelmista voi varmistaa rakenteissa käytetyt materiaalit ja varmistaa niiden sopivuus happamille sulfaattimaille.
- Rakentamisen aikainen happamoitumisen riski on nopea ja voimakas. Rakentajan on hyvä olla tietoinen riskeistä, jotta hän voi hallita sitä.
- Vanhoilla alueilla voi olla valurautaisia tai betonisia putkia, jotka saattavat syöpyä ajan myötä. Happamissa maissa on eroja keskenään, maaperä voi olla eri tavoin happoa tuottavaa ja pohjaveden vaihtelu voi olla myös erilaista ja siksi materiaalit kestävät eri tavalla. Varmaa arviota eri materiaalien kestosta ei pysty antamaan ilman tarkempia tutkimuksia. Mikäli putkistoissa on toimintahäiriöitä, kannattaa ne kuvauttaa tai muuten tutkia.

Mitä kuluja toimenpiteistä aiheutuu minulle?

- Lähinnä kuluja aiheuttavat erityispaalut, jos asunto paalutetaan sekä irrotettujen HaSu-maamateriaalien neutralointi kalkilla. Joka tapauksessahan tarvitaan kaivinkonetta ja kuljetuskalustoa. Happamiin olosuhteisiin suunnitellut betoniteräspaalut ovat noin 20 % normaaleja kalliimpia. Pohjasuunnittelijan kanssa voi pohtia, tarvitseeko kaikkien paalujen olla näitä erityispaaluja.
- Lisäksi maamassojen neutraloinnissa tarvittava kalkki maksaa. Suunnittelemalla voidaan minimoida happamien maamassojen kulut, hyödyntämällä massat omalla tontilla ja välttämällä syvempiin HaSu-kerroksiin kajoamista. Tontille saadaan kalkittua maata eikä poiskuljetuksesta tai sijoituksesta jouduta maksamaan. Tuhat kiloa kalkkia maksaa hieman yli 100 euroa ja kalkkia kuluu ehkä yksi tai kaksi tällaista suursäkkiä. Samalla voi ajatella tekevänsä hyvän ympäristöteon.
- Jos maamassoja viedään pois tontilta, on niiden kustannus normaalin maa-aineksen kuljetuksen hinta. Kalkin hinta on noin 100 euroa / suursäkki. Kalkin sekoitus maamassaan vaatii kaivinkonetyötä, muun maiden siirtelyn yhteydessä.

Olen suunnitellut teräspaalutusta, onko se mahdollista?

- On mahdollista, mikäli teräksen ominaisuudet kestävät happamat olosuhteet ja kloridien olemassaolon. Kyseisen alueen rakentamisen tueksi laadittu HaSujen käsittelyohje kannattaa antaa omalle suunnittelijalle, jolloin hän voi ottaa suunnitteluratkaisuissa vaativat olosuhteet huomioon.

Miten muoviset putket, kuten jätevesiputki tai vesiputki, kestävät happamia sulfaattimaita?

- Normaalisti käytössä olevat muoviputket kestävät tiettävästi hapanta rasiitusta. Riskialttiita osia ovat liitokset ja venttiilit, niissä olevien osien tulee olla haponkestäviä.

Mitä tarkoittaa diffuusiotiivis vesijohto?

- Diffuusiotiivis johto on putkityyppi, jota myydään hyvin varustetuissa LVI-liikkeissä. Hinta voi olla hieman suurempi kuin tavallisella vesijohtoputkella.

Kuinka korkealle rakennuksen sokkelin voi rakentaa (vältetään syvälle kaivamista)?

- Suunnittelija esittää suunnitelmissa rakennuksen sokkelikorkeuden. Asuinrakennuksen lopullinen sokkelikorkeus määrätään rakentamislupapäätöksessä.