



Rakentamishjeet Pyhtilä 1, korttelit 5001-5016



Raahen kaupunki, Kaavoitusosasto 2006
Hyväksytty teknisessä lautakunnassa 29.8.2006

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | YLEISTÄ | 3 |
| 1.1 | LÄHTÖKOHDAT..... | 3 |
| 1.2 | TAVOITTEET | 3 |
| 1.3 | KEINOT | 3 |
| 2 | SUUNNITELMAT | 4 |
| 2.1 | PÄÄSUUNNITTELIJA | 4 |
| 2.2 | RAKENNUSLUPAPIIRUSTUKSET | 4 |
| 3 | RAKENNUKSET | 5 |
| 3.1 | RAKENNUSTEN SIOITTAMINEN | 5 |
| | 3.1.1 Päärakennukset ja autosuojat..... | 5 |
| | 3.1.2 Rakennusten etäisyys..... | 6 |
| 3.2 | RAKENNUSTEN SUUNNITTELU | 6 |
| | 3.2.1 Runkosyvyys..... | 6 |
| | 3.2.2 Kerrosluku..... | 7 |
| | 3.2.3 Kattomuoto | 7 |
| | 3.2.4 Piharakennukset | 7 |
| 3.3 | OHJEET MATERIAALEISTA JA VÄREISTÄ..... | 7 |
| | 3.3.1 Vesikate..... | 8 |
| | 3.3.2 Julkisivut | 8 |
| 4 | RAKENNUSRYHMÄT | 8 |
| 5 | PIHAT | 11 |
| 5.1 | PIHAN RAJAAMINEN | 11 |
| 5.2 | KASVILLISUUS..... | 11 |

1 YLEISTÄ

Rakentamishjeet täydentävät asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä. Rakentamishjeiden tarkoituksena on ohjata Pyhtilän ensimmäisen vaiheen rakentamista niin, että alueesta muodostuu viihtyisä ja sopusuhtainen aluekokonaisuus.

Keskeisimmät rakentamistapaan liittyvät seikat on haluttu säädellä sitovilla määräyksillä (alleviivaus). Niistä ei yleensä voida hyväksyä tonttikohtaisia poikkeuksia, mutta sopivina kokonaisuuksina suunnitelmaa voidaan rakentajien yhteisestä toivomuksesta muuttaa.

Ohjeiden laatimisen tavoitteena on saada alueen ilmeeseen taloryhmittäin ja rakennuksittain sopivasti vaihtelua ja yksilöllisyyttä kuitenkin niin, että alueelle syntyy riittävä yhtenäisyys. Yksittäisten rakennusten ulkomuodon ja värityksen tulisi olla hillitty, jotta aluekokonaisuudesta kehittyisi rauhallinen ja arvostettu.

1.1 Lähtökohdat

- Tasainen maasto.
- Kahdessa korttelissa kaava sallii vain yksikerroksisten talojen rakentamisen, muissa kortteleissa voi rakentaa enimmillään kaksikerroksisia taloja.
- Nykyisin tarjolla on laaja valikoima hyvin erilaisia taloratkaisuja, joiden rajoitukseton käyttäminen samalla alueella aiheuttaisi levottoman lopputuloksen.
- Alue muodostuu asuinsoluista, 5-11 tontin suuruista kokonaisuuksista.

1.2 Tavoitteet

- Solut voivat olla keskenään erilaisia, kuitenkin solun sisällä pyritään yhtenäiseen yleisilmeeseen.
- Muodostetaan alueesta yhtenäinen, luonnonympäristöön sopeutuva kokonaisuus, joka koostuu yksilöllisistä taloista.

1.3 Keinot

- Huolellinen suunnitelmien yhteensovittaminen naapurusten kesken (lattiakorot, pintavedet, värit, talotyyppi, kattokulma, rakennusten sijoittelu yms.).
- Rakennusten selkeä perusmuoto.
- Julkisivussa selkeä päämateriaali ja -väri.

2 SUUNNITELMAT

2.1 Pääsuunnittelija

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä (=tontin haltija) on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän henkilön (pääsuunnittelija). Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta ja huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset. Lisäksi uudessa maankäyttö- ja rakennusasetuksessa korostetaan, että rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaavalla henkilöllä tulee olla hyvät ammatilliset edellytykset tehtävään.

Pätevän ja kokeneen suunnittelijan valinta on ennen kaikkea rakentajan oma etu, sillä väärä säästäminen suunnittelukustannuksissa kostautuu epätaloudellisina ja heikosti toimivina tilaratkaisuinä sekä kasvavina rakennus- ja käyttökustannuksina. Hyvä suunnittelija osaa ottaa huomioon rakentajan yksilölliset tarpeet ja jalostaa niiden pohjalta ratkaisun, jonka käyttöarvo ja sitä vastaava rahallinen arvo säilyvät vuosikymmeniä.

Vaatus pääsuunnittelijasta tarkoittaa, että vaikka hanke toteutetaan valmisosatalona tyyppisuunnitelman pohjalta, on mukana oltava alusta asti kokonaisuutta koordinoiva pääsuunnittelija. Muutoinkin talotyyppin valinnassa on paikallaan puolueettoman asiantuntijan käyttäminen, jotta rakennuspaikan ja lähiympäristön ominaispiirteet, ilmansuunnat, maasto ja rakennuspaikan tarjoamat mahdollisuudet tulisivat hyvin huomioon otetuiksi. Suunnittelijan onkin tutustuttava tonttiin paikan päällä ennen suunnitteluun ja talotyyppin valintaan ryhtymistä.

Ennen rakennusluvan hakemista on jo luonnossuunnitteluvaiheessa syytä olla yhteydessä rakennustarkastajiin. Tällöin voidaan yhdessä varmistua, että suunnitelma on kaavan ja rakentamishjeiden mukainen ja siten rakennuslupien käsittely helpottuu.

2.2 Rakennuslupapiirustukset

Rakennuslupapiirustukset tulee laatia Ympäristöministeriön rakennuspiirustuksista antamien määräysten (RakMK 20875 osa A 2) mukaisesti ja siten, että niistä käy ilmi näissä rakentamishjeissa annettujen suositusten ja vaatimusten toteutuminen. Suunnitteluaineisto, kuten ote korttelikartasta, on saatavissa Raahen kaupungilta myös sähköisessä muodossa.

3 RAKENNUKSET

3.1 RAKENNUSTEN SIOJITTAMINEN

3.1.1 Päärakennukset ja autosuojat

Havainnekuvasssa on esitetty rakennusten sijoittamisen ja suuntaamisen pääperiaatteet suhteessa tonttiin. Pääosin talojen harjan suunta noudattaa kadun suuntaa. Havainnekuvasen esittämällä rakennusten sijoittelulla pyritään aikaansaamaan jokaiselle tontille aurinkoinen oleskelupiha.

Tonteilla, jotka sijaitsevat kadun etelä- ja lounaispuolella (**korttelit 5002/1-3, 5003-5006 ja 5012-5014, kuva 1**), on päärakennus luontevinta sijoittaa lähelle kadun reunaan, jotta aurinkoinen oleskelupiha saadaan tontin aurinkoisemmalle puolelle. Näillä tonteilla voi autosuojan sijoittaa joko erillisenä rakennuksena tontin perälle tai kytkeä sen päärakennuksen yhteyteen lähelle katua. Taloon kytketty autosuoja tulee suunnitella päärakennuksesta erottuvaksi rakentamalla se matalampana tai sisäänvedettynä.



Kuva 1: Korttelit, joissa päärakennus rakennetaan tontin kadunpuoleiseen reunaan.

Katujen pohjois- ja koillispuolisilla tonteilla (**korttelit 5001, 5002/4-7, 5007-5010, 5015 ja 5016, kuva 2**) päärakennukset sijoittuvat tontin perälle kauas kadun reunasta, jolloin autosuoja on luontevaa rakentaa tontin kadun puoleiseen reunaan, koska se samalla antaa näkösuojaa oleskelupihalle ja rytmittää katunäkymää. Kortteleissa 5015 ja 5016 autosuoja on rakennettava kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan.



Kuva 2: Korttelit, joissa päärakennus rakennetaan tontin takaosaan.

Kortteleissa 5002, tontit 1-3; 5003; 5005; 5006; 5012-5014 on asuinrakennuksen päärunko rakennettava kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Kuistit ja erkkerit voivat kuitenkin ylittää rakennusalan rajan.

3.1.2 Rakennusten etäisyys

Rakennusten etäisyys tonttien rajoista tulisi yleensä olla vähintään neljä metriä, ellei kaavassa ole muuta osoitettu. Autosuojan tai piharakennuksen voi kuitenkin rakentaa tätä lähemmäksi, tällöin tiukempien palonkestovaatimusten täyttämistä aiheutuvat lisäkustannukset jäävät kuitenkin kokonaisuudessaan rakentajan vastuulle.

Korttelien 5014- 5016 pohjoispuolella olevalle 20 kilovoltin ilmajohtolle on kaavassa varattu johtokatu, jolle rakennuksia ei saa sijoittaa eikä istuttaa yli 1,8 metriä korkeaa kasvillisuutta. Koska sähkölinjan pylväät ovat aivan tonttien rajalla ja sähköjohto metrin mittaisen orren päässä, on rakennukset näillä tonteilla sijoitettava vähintään 6 metrin päähän tontin pohjoisreunasta.

3.2 RAKENNUSTEN SUUNNITTELU

3.2.1 Runkosyvyys

Suurin osa alueen tonteista on tasamaantontteja, joten maastoon istuttamisessa tuskin ongelmia ilmenee. Muutamilla tonteilla korkeuseroa on kuitenkin sen verran, että se kannattaa ottaa huomioon jo talotyypin valittaessa. Talon kokonaissyvyyden (runko + mahdolliset kuistit, ulkoportaat yms.) kasvattaminen vaikeuttaa maastoon istuttamista kasvavina leikkaus- tai pengerrystarpeina.

Leveärunkoisissa taloissa päädyn kaventaminen keventää talon ulkonäköä.

3.2.2 Kerrosluku

Alueelle on mahdollista rakentaa sekä yksi- että kaksikerroksisia pientaloja lukuun ottamatta kortteleita 5005 ja 5006, joihin saa rakentaa ainoastaan yksikerroksia taloja. Kaksikerroksinen rakennus sopeutuu paremmin yksikerroksisen rinnalle, mikäli jokin osa siitä toteutetaan yksikerroksisena.

3.2.3 Kattomuoto

Rakennusten kattomuodon tulee olla joko harjakatto tai lape- eli pulpettikatto. Varsinkin syvärunkoisissa taloissa voi porrastettu lapekatto olla luontevin ratkaisu.

Rauhallisen katunäkymän saavuttamiseksi pyritään yhtenäisiin kattokulmiin. Koko alueella käytettävä peruskattokulma on 1:2. Tämä kattokulma soveltuu sekä yksi- että kaksikerroksisille taloille, jolloin muodostuu luontevia kokonaisuuksia myös silloin, kun yksi- ja kaksikerroksiset talot sijaisevat vierekkäin. Myöskään katunäkymä ei muodostu eri kerrosluvuista huolimatta levottomaksi. Pulpettikattoisissa taloissa kadun puoleisten lappeiden kaltevuuden tulee olla 1:2. Lapekattoisen talon takapihan puoleisen lappeen kaltevuus voi vaihdella 1:2 - 1:4. Piharakennuksissa ja päärakennuksen vähäisissä osissa voi kattokaltevuus vaihdella välillä 1:2 - 1:4.

Kahteen kerrokseen rakennettaessa voidaan taloryhmittäin (mielellään vähintään 3 vierekkäistä tonttia) peruskaltevuudesta myöntää myös poikkeuksia.

3.2.4 Piharakennukset

Piharakennuksilla ja istutuksilla voidaan rajata pihapiiriä. Piharakennukset tulee suunnitella väritykseltään ja yksityiskohdiltaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi päärakennuksen kanssa ja niiden tulee olla kooltaan ja runkosyvyydeltään selvästi päärakennusta pienempiä. Autosuojan ja muiden ulkorakennusten runkosyvyyden tulisi olla enintään n. 6-7 metriä. Päärakennukseen kytketty autosuoja tulee suunnitella päärakennuksesta erottuvaksi rakentamalla se matalampana tai sisäänvedettynä. Autotallin eteen on jätettävä omalle tontille vähintään viisi metriä tilaa auton seisottamista varten.

3.3 OHJEET MATERIAALEISTA JA VÄREISTÄ

Alueelle saa rakentaa sekä puu- että kivitaloja, jolloin rakennusten julkisivumateriaaliksi käyvät peittomaalattu puu, puhtaaksi muurattua tiiliä tai rappaus. Tiiliseiniin suositellaan tiilen väristä tai valkoista saumaa. Lohkotieltä ei alueelle suositella.

Tavoitteena on ulkovärien avulla luoda kullekin useamman talon muodostamalle solulle oma yksilöllinen ilmeensä. Tonttikohtaisia väritysohjeita ei määritellä, vaan kullakin solulla on tietyt värisuositukset. Tärkeintä on, että värien vaaleusaste säilyy yhtenäisenä, peruslähtökohta on vaaleiden värisävyjen käyttö. Rakentajan kannattaa väritystä suunnitellaan verrata sävyjä naapureiden ratkaisuihin.

Rakennuskohtainen värityssuunnitelma tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä värimalleineen.

Alueen yhtenäisen yleisilmeen takia räystäät ja ikkunat on suositeltavaa maalata maalarinvalkoisella. Samasta syystä on ikkunoiden ja ovien vuorilaudat sekä nurkkalaudat suositeltavaa maalata maalarin valkoisella tai rakennuksen päävärillä. Täydentävissä rakennusosissa kuten ikkunapelleissä, tikkaissa, pylväissä ja kaiteissa voidaan käyttää tehosteväreinä tummiakin sävyjä.

3.3.1 Vesikate

Yhtenäisyyttä ja omaleimaisuutta alueelle luodaan ruskeilla vesikatteilla. Katemateriaali voi olla peltiä, tiiltä tai huopaa. Tiiltä jäljittelevää peltikattetta ei kuitenkaan suositella, yleensäkin materiaalivalinnoissa olisi pyrittävä aitouteen: mikä joltakin näyttää, sitä myös on.

3.3.2 Julkisivut

Selkeä ja yksinkertainen perusmuoto antaa hyvät lähtökohdat suunnittelulle. Pientaloon saadaan sekä teknisesti että tyyllisesti aikaa kestävä ulkoverhous kun valitaan käytettäväksi vain yksi selkeä päämateriaali.

Puuverhottuja rakennuksia ei tulisi jakaa useisiin erisuuntaisiin laudoituskenttiin, vaan on pitäydyttävä pääosin yhdensuuntaisessa ja yksivärisessä laudoituksessa.

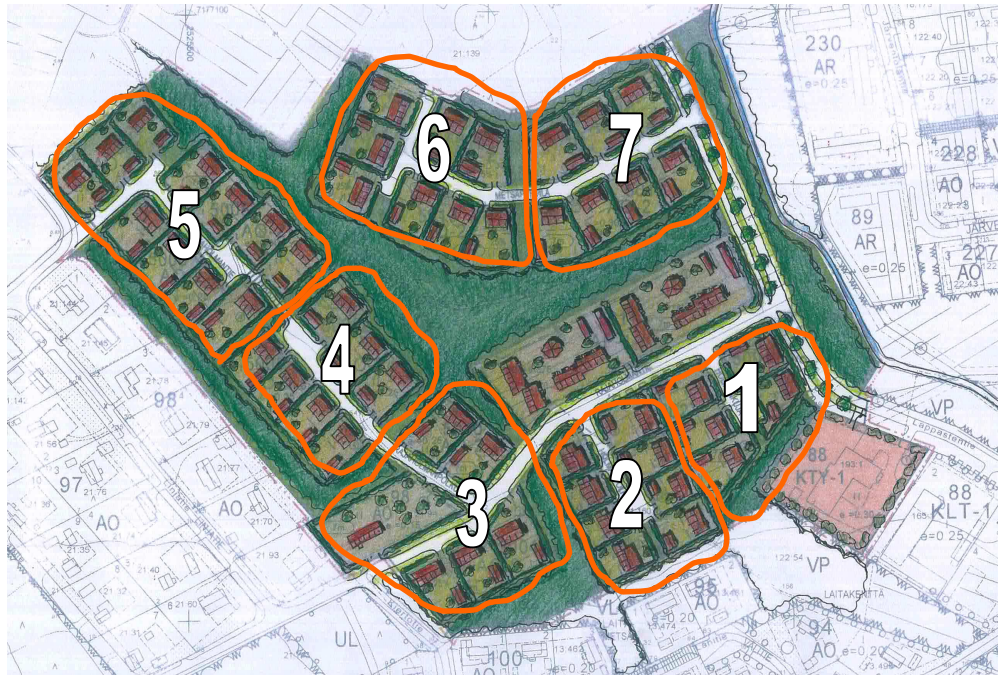
Pientalon julkisivulinjan ei ole hyvä ylittää porrastumatta 15 metriä eikä koko rakennusmassan pituuden 18 metriä.

4 RAKENNUSRYHMÄT

Alueen kaavoituksessa yksi peruslähtökohdista on ollut rauhallisten rakennusryhmien eli ”asuinsolujen” muodostaminen (kuva 3). Jokaisella solulla voi olla oma luonteensa, jota pyritään korostamaan tietyllä materiaalilla, värillä tai talotyypillä. Myös rakennusten keskinäinen sijoittelu tonteilla olisi hyvä saada solukohtaisesti samankaltaiseksi, esim. autosuojien sijoitus samansuuntaisesti tontin tietylle laidalle. Tällä tavoin alueen yleisilmeeseen saadaan hallittua vaihtelua vaikka solujen sisällä pyritäänkin yhtenäisyyteen.

Soluja on 7 kappaletta ja niitä koskevat seuraavat solukohtaiset määräykset ja suositukset (kahteen kerrokseen rakennettaessa sulkeissa ole-

vat kattokaltevuudet ovat myös mahdollisia rakennusryhmittäin (miehellään vähintään 3 vierekkäistä tonttia)).



Kuva 3. Solut

Solu 1, Holmankuja, korttelit 5001 ja 5002/1-3, puutalot:

Kattoväri ja -muoto: Ruskea harja- tai lapekatto

Kattokaltevuus: harjakatto I-kerr.:1:2 , II-kerr.:1:2 (tai 1:1,5)

lapekatto kadun puolella 1:2 , pihan puolella 1:2-1:4

Julkisivut: vaalea puuverhous

Värisuositus: valkoinen ja vaaleanharmaa

Solu 2, Holmanpolku, korttelit 5002/ 4-7 ja 5003, puutalot:

Kattoväri muoto: Ruskea harja- tai lapekatto

Kattokaltevuus: harjakatto I-kerr.:1:2 , II-kerr.:1:2 (tai 1:1,5)

lapekatto kadun puolella 1:2 , pihan puolella 1:2-1:4

Julkisivut: vaalea puuverhous

Värisuositus: vaaleanharmaa ja vaaleansininen

Solu 3, Rajaholmantien ja -polun risteys: korttelit 5004 ja 5010, puutalot:

Kattoväri ja -muoto: Ruskea harja- tai lapekatto

Kattokaltevuus: harjakatto I-kerr.:1:2 , II-kerr.:1:2 (tai 1:1,5)
lapekatto kadun puolella 1:2 , pihan puolella 1:2-1:4

Julkisivut: vaalea puuverhous

Värisuositus: vaaleanruskea ja vaaleankeltainen

Solu 4, Rajaholmanpolun pää, korttelit 5005 ja 5009, puu/kivitalot:

Kattoväri ja -muoto: Ruskea harja- tai lapekatto

Kattokaltevuus: harjakatto I-kerr.:1:2 , II-kerr.:1:2 (tai 1:2,5)

lapekatto kadun puolella 1:2 , pihan puolella 1:2-1:4

Julkisivut: vaalea puu, tiili tai rappaus

Värisuositus: vaaleanruskea ja vaaleankeltainen

Solu 5, Rajaholmantie pää, korttelit 5006 –5007, puu/kivitalot:

Kattoväri ja -muoto: Ruskea harja- tai lapekatto

Kattokaltevuus: harjakatto I-kerr.:1:2 , II-kerr.:1:2 (tai 1:2,5)

lapekatto kadun puolella 1:2 , pihan puolella 1:2-1:4

Julkisivut: vaalea puu, tiili tai rappaus

Värisuositus: valkoinen ja vaaleankeltainen

Solu 6, Metsäpyhtilän loppupää, korttelit 5013-5015, puu/kivitalot:

Kattoväri ja -muoto: Ruskea harja- tai lapekatto

Kattokaltevuus: harjakatto I-kerr.:1:2 , II-kerr.:1:2 (tai 1:2,5)

lapekatto kadun puolella 1:2 , pihan puolella 1:2-1:4

Julkisivut: vaalea puu, tiili tai rappaus

Värisuositus: valkoinen, vaaleanharmaa ja vaaleansininen

Solu 7, Metsäpyhtilän alkupää, korttelit 5012 ja 5016, puu/kivitalot:

Kattoväri ja -muoto: Ruskea harja- tai lapekatto

Kattokaltevuus: harjakatto I-kerr.:1:2 , II-kerr.:1:2 (tai 1:2,5)

lapekatto kadun puolella 1:2 , pihan puolella 1:2-1:4

Julkisivut: vaalea puu, tiili tai rappaus

Värisuositus: vaaleanharmaa ja vaaleanruskea

5 PIHAT

5.1 PIHAN RAJAAMINEN

Omakotitonttien puistoon rajautuvat sivut on aidattava. Pihapiiriä pyritään rajaamaan ensisijaisesti pensasaidoilla ja muilla istutuksilla sekä piharakennuksilla. Rakennettavat aidat tehdään mieluummin pystysuuntaisesta laudasta, jotta saavutettaisiin alueelle yhtenäinen yleisilme. Suositeltavaa on käyttää pelkistettyjä muotoaiheita, korkeudeksi suositellaan 120 cm. Aidan rakentaminen edellyttää toimenpidelupaa. Tonttien välisistä aidoista on sovittava naapurusten kesken.

5.2 KASVILLISUUS

Pyhtilä 1:n luonne on vihreän metsäinen: yksittäiset tontit rajautuvat aluetta halkovaan puistoon. Metsäisen yleisilmeen säilyttämiseksi jokaisella tontilla olisi pyrittävä ainakin jollakin tontin osalla säilyttämään olemassa olevaa puustoa. Kaava velvoittaa säilyttämään tai istuttamaan yhden puun sataa tonttineliotä kohti. Erikoisesti kannattaa vaalia hyvämuotoisia, tuuhealatvuksisia puita. Rakentamisen alkuvaiheessa puita kannattaa jättää tontille reilusti, koska osa puista ei kestä rakentamisesta aiheutuvia muuttuneita olosuhteita. Osalla tonttia voi säilyttää myös metsän aluskasvillisuuden, jolloin hoidettavan nurmialueen koko jää kohtuulliseksi.

Tonteille istutettavista kasveista on hyvä muodostaa ryhmiä. Kasvivalinnoissa tulee huomioida kasvupaikkatyyppin ja aurinkoisuuden lisäksi myös kasvillisuusvyöhyke (Raahe vyöhykkeellä V). Pihakasveiksi kannattaa valita eri aikaan kukkivia lajeja, jolloin piha kukoistaa pitkään. Havukasvit antavat vehreyttä pihalle ympäri vuoden, niitä voi käyttää myös tuulensuojana.

Tonttien aitaamiseen voi käyttää sekä vapaasti kasvavia että leikattavia pensaita. Katunäkymät on kuitenkin huomioitava niin, ettei kasvillisuudella peitetä rakennuksia kokonaan näkyvistä. Aidanteiden pääasiallinen tehtävä on antaa vehreyttä ja yksityisyyttä sekä rajata pihan eri toimintoja toisistaan.

Kasveja, joissa on piikkejä tai myrkyllisiä marjoja, ei suositella käytettäväksi.