



RAAHEN KAUPUNKI

**Pitkänkarinrannan kortteleiden 3005 ja 3006 rakennustapaohjeet
18.1.2012**



Sisältö

1.	YLEISTÄ.....	2
2.	ARKKITEHTUURI.....	3
	Mittakaava.....	3
	Arkkitehtuurin aiheita.....	4
	Materiaalit ja -värit.....	4
	Katto.....	4
	Maantasokerros.....	5
	Ylin kerros.....	5
	Terassit ja parvekkeet.....	5
	Sisääkäynnit.....	5
	Piharakennukset.....	5
	Pihan pintamateriaalit.....	5
	Tonttien aitaaminen.....	6
3.	KASVILLISUUS.....	6
	Pihakasvit.....	6
4.	VALAISTUS.....	7
5.	YLEISET ALUEET.....	8
	Katuistutukset.....	8
	Puistot.....	8

1. YLEISTÄ

Tämä ohjeisto on laadittu Kaupunginlahden maiseman ja Pitkänkarinrannan kauneuden ja viihtyisyyden perustaksi.

Ohjeisto perustuu alueen asemakaavaan ja kaavan laadinta-vaiheessa saatuun palautteeseen. Ohjeisto välittää tietoa kaupungin viranomaisten, alueen suunnittelijoiden ja toteuttajien kesken.

Ohjeiston hyväksyy kaupunginhallitus. Siten ohjeisto sitoo sekä viranomaisia että rakentajia.

Kaupungin tavoitteena on lisätä keskusta-asumista merelliseen maisemaan. Pitkänkarinranta laajentaa kauneuskana-
van varren asuntorakentamisen vyöhykettä kuitenkin siten, että korttelien ja rannan välissä säilyy väljä puistoalue.

Toteutusta ohjataan niin tiukasti, että paikan arkkitehtoninen ilme ja rakentamisen korkea laatutaso saavutetaan.

Perinteeseen pohjautuva monimuotoinen nykyarkkitehtuuri korostaa Pitkänkarinrannan merkitystä korkeatasoisena aluekokonaisuutena, jossa asukkaat viihtyvät ja kokevat sen kotipaikakseen. Korttelien rakennusten ja rakennelmien ilmeellä tulee olla yhtymäkohtia ympäristön historialliseen luonteeseen.



2. ARKKITEHTUURI

Uudisrakentamisen arkkitehtuurilla on liittymäkohtia erityisesti Rantakadun katujulkisivun rakennuskantaan. Siten uudisrakennukset tulee sopia luontevasti samaan maisemaan eivätkä saa kilpailla valtakunnallisesti arvokkaan vanhan Raahen kaupunkijulkisivun kanssa. Tämä saavutetaan pääsoin mittakaavarajoituksin ja värivalinnoilla. Myös puiston ja tontin kasvillisuudella on tässä merkittävä tehtävä.

Mittakaava

Rakennuksen yhtenäinen pituus tulee olla lähellä rantakadun talojen pituutta. Pituusvaikutelmaa rajoitetaan sisään vedoilla, porrastuksilla ja materiaalien vaihteluilla.

Korkeus on rannan puoleisissa rakennuksissa tasaisesti kaksi kerrosta, mikä on lähellä vanhojen ullakollisten yksikerroksisten rakennusten korkeutta.

Taaempänä rakennusten kerrosluvut nousevat kolmeen ja neljään kerrokseen porrastuen. Viides kerros on arkkitehtoninen korostusaihe, jolla Kaupunginlahdenkadun varren rakennusmassoihin saadaan keveyttä ja kadunvarteen rytmiä. Toiminnallisesti niillä on merkitystä avatessaan maisemanäkymät osalle asuntoja tontin takaosissa.

Uusi suunnittelu hakee materiaali- ja muotoaiheita rantakadun rakennuksista sovittaen ne tämän päivän arkkitehtuuriin.



Arkkitehtuurin aiheita

Rakennukset ja rakennelmat tulee julkisivujen ja katon suhteen rakentaa yhtenäistä ja ajatonta rakennustapaa noudattaen.

Julkisivujen jäsenöinnissä käytetään samaa rytmia kuin Rantakadun julkisivuissa; vanhojen julkisivujen tasaiset ikkunakoot ja ikkunoiden välit toistuvat uudessa arkkitehtuurissa käyttäen kuitenkin keinoina moderneja julkisivuaiheita teennäisyyttä välttämällä ja luontevaa kauneutta tavoitellen.

Arkkitehtuurissa yhtenäisyys ja hallittu ilmeikkyyys ovat keinoja, joita molempia tulee käyttää virikkeisen ympäristön luomisessa.

Rakennusrungon syvyys on rakennusaloilla osoitettu kohtuullisena, jotta asunnoista saadaan valoisia. Rakennusrungon ilmettä kevennetään jakamalla päädyt pienempiin osiin esim. ns. pseudopäädyillä.

Umpinaisia ikkunattomia päätyjä ei pidä käyttää elleivät palomääräykset sitä estä. Pääty- ja kulmahuoneissa ikkunoita osoitetaan kahteen tai kolmeen ilmansuuntaan, jotta valo huoneeseen lankeaa pehmeänä ja eri vuorokauden ajat säilyttävät tilat vaihtelevasti. Näkymät ympäristöön hyödynnetään hyvin ja ikkunalliset julkisivut luovat elävää kaupunkikuvaa.

Rakennukset polveilevat vaakasuunnassa. Näin terassit, parvekkeet ja asuinhuoneet avautuvat mahdollisimman laajasti maisemaan ja lämpimään ilmansuuntaan.

Rakennusten identiteettiä korostetaan täydentävien rakennusosien, kuten katosten, pergoloiden, parvekkeiden ja piha-rakennusten erityispiirteitä tehostamalla.

Materiaalit ja -värit

Julkisivumateriaalina käytetään puuta ja tiiltä. Tiilipinnat voidaan slammata tai rapata värilaastilla.

Julkisivun värien tulee olla murrettuja ja maanläheisiä. Rantanäkymän kokonaisuuden täytyy sulautua maisemaan eikä se saa kilpailla Rantakadun vaalean julkisivurivistön kanssa.

Siten värien tulee olla tummempia kuin vanhan kaupungin julkisivussa on käytössä.

Maanläheisiä tavoitetta vastaavia värejä ovat keltamulta, punamulta, tiilenpunainen, vanha roosa, siniharmaa, ruskea ja harmaa. Tehosteväreinä voi käyttää näiden lisäksi puhtaampia värejä sekä mustaa ja taitettua valkoista.

Vihreää ei pidä käyttää rakennuksen päävärinä. Se latistaa ympäristön monivähteisten sävyjen kirjon kilpaillessaan luonnon vihreyden kanssa.

Katto

Harjakatto sisältää ihmisten ajatuksissa viihtyisyyttä lisääviä arvoja kuten suojan, pysyvyyden ja tasapainon tunteet. Tähän yhdistettynä moderni arkkitehtuuri toteuttaa ajatonta tyyliä, joka toimii parhaiten ilmastossamme.

Rakennusten kattomuotona on pääosin loiva harjakatto. Kattokaltevuus on yleensä noin 1: 4 ... 1:5. Muuta kaltevuutta voidaan käyttää rakennuksen sivuosissa.

Pulpettikattoa voidaan käyttää rajoitetusti siten, että pulpetin yläosa nojaa korkeampaan rakennusosaan.

Harjan suunta on Kaupunginlahdenkadun puolella kadun suunta ja rannan puolella rannan suunta. Keskialueen harjan suunnan voi valita arkkitehtuuriin sopivaksi. Harjan ei tarvitse olla keskellä kattoa vaan sen sijainnilla voidaan vaikuttaa julkisivun korkeuteen. Rannan puoleisten talojen maisemaan avautuvan julkisivun tulee olla siten matala, että kattoristikot eivät sitä erityisesti korota.

Kattopinnoitteen väri tulee tumma.

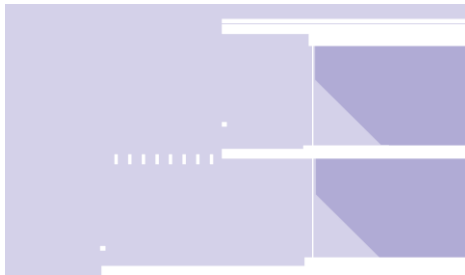
Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee ryhmitellä siten, että katoista tulee yleisilmeeltään rauhallisia. Katolle tulevat piiput ja kattovarusteiden liittymärakenteet tai juuripellitukset tulee olla katon väriset.

Rakennuksissa tulee olla tyyliin sopivat, pitkällä sivuilla vähintään 0,7 metriä ulkonevat räystäät, joita kannattavien katto-tuolien päät on jätetty näkyviin. Päätyräystäät ovat lyhyemmät. Räystäiden ja katosten tulee olla yhteneviä ja siroja.

Maantasokerros

Kaupunginlahdenkadun puoleisten talojen maantasokerrokseen pihan puolelle tulisi sijoittaa mahdollisimman paljon asuntoja. Maantasokerrokseen sijoitettavissa yhteistiloissa (irtaimistovarastot, kuivaushuoneet jne.) tulisi olla kunnolliset ikkunat, jotta katumiljööstä muodostuisi elävä ja kiinnostava. Yhteistilojen valolähteen valinta on varsin tärkeää, koska myös maantasokerroksen sisätilojen valot vaikuttavat katu ympäristön viihtyvyyteen.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.



Pihatason asuntoihin tulee yleensä liittyä oma selvästi rajattu asuntopiha.

Liittyminen maanpintaan tulisi tehdä niin, että kasvillisuutta voidaan sijoittaa talon reunustalle. Kasvilajin valinnassa on kuitenkin otettava huomioon se, etteivät kasvien juuret pääse rikkomaan salaojaputkistoja tai routalevyjä.

Väestönsuoja voidaan toteuttaa yhtiökohtaisena tai useamman yhtiön yhteisenä, kun siitä sopimuksin sovitaan. Se toimii rauhan aikana varastona, askartelupajana jne.

Ylin kerros

Ylin kerros voidaan tehdä muista kerroksista lasisempana ja sävyltään tummempana liittyen tummaan kattoon.

Terassit ja parvekkeet

Terassin ja parvekkeiden kaiteet tehdään pääasiassa lasisena. Materiaali yhdistää terassien ja lasitettujen parvekkeiden ilmettä. Säleiköllä varustettua ja umpinaista kaidetta voidaan käyttää paikoitellen toiminnallisista ja ulkonäöllisistä syistä (näkösuoja, tuulensuoja, ilmavuus).

Paikan tuulisuuden vuoksi alueella tulee käyttää lasitettuja parvekkeita.

Parvekkeiden taustaseinä materiaalin on oltava puuta tai lasia. Parvekekaiteet valitaan niin, että ne antavat ilmavan ja kevyen vaikutelman. Parvekelaatan etureunaa profiloidaan keveyden korostamiseksi.

Sisäänkäynnit

Kerrostalojen sisäänkäyntien tulee viestiä sijainnistaan luonnollisella ja itsestään selvällä tavalla sekä kadulle että pihalle päin. Sisäänkäyntien kohdalla voidaan osa maantasokerroksen julkisivusta tehdä poikkeavasta materiaalista, esim. puusta, kivistä tai hyvin muotoilluista betonielementeistä. Sisäänkäyntioven sivulla ja/tai yläpuolella julkisivun tulee olla lasitettu ja päästää päivänvaloa porraskäytävään.

Sisäänkäynnit varustetaan katoksin ja/tai pergoloin, joihin liitetään istutuksia ja penkki. Porrashuoneiden sisäänkäynnit on käsiteltävä huolella istutusten suhteen.

Piharakennukset

Pääosa yhteisistä varastoista on tarkoitus sijoittaa asuinrakennusten maantasokerrokseen.

Piharakennusten julkisivujen tulee olla laudoitusta tai poltettua tiiltä.

Väriytyksen tulee olla asuinrakennusten väreihin soveltuva tai niitä tummempi. Piharakennusten ilmeen ja arkkitehtuurin tulee olla paviljonkimaisen kevyttä. Julkisivuihin sijoitetaan säleikköjä kasvillisuutta varten ja niissä käytetään ainakin kadun puolella ikkunoita.

Jätehuoneiden sijoittelussa ja mitoituksessa tulee huomioida Raahen kaupungin jätehuoltomääräykset.

Pihan pintamateriaalit

Pihoja jäsennellään erilaisilla päällysteillä toimintojen mukaan. Pinnoitteet voivat olla kiveystä, puuta sekä leikkialueil-

la turvapäälystettä ja hiekkaa. Liikennealueilla käytetään asfalttia.

Nurmikkokivellä päällystetään tikasauton reittien ja pysähtymispaikkojen vaatimia pihateiden levennyksiä.

Tonttien aitaaminen

Aidat näyttävät, missä kulkee julkisen katualueen ja puolijulkisen yhtiöpihan raja. Tämä luo kävijälle ja asujalle turvallisuutta siitä, miten erilaisia yksityisiä, puolijulkisia ja julkisia kaupunkitiloja käytetään.

Joltakin osin polveileva tontinrajasta sisäänvedetty aita antaa mahdollisuuden istuttaa kasvillisuutta molemmin puolin aitaa ja pehmentää suoraviivaisen rajan ilmettä.

Pensasistutuksen kohdalla aita voi muuttua säleikkötyyppi-seksi tai kokonaan pensasaidaksi.

Aidan korkeus voi vaihdella erityyppisillä pihan osilla. Korkeusvaihtelun voi tehdä luontevaksi käyttämällä säleikköjä, pergolaa ja kasvillisuutta aidan täydennyksenä.

3. KASVILLISUUS

Kasvillisuuden käyttö on rakennusten ohella tärkein kaupunkikuvaelementti. Kasvillisuuden erilaisella käytöllä katualueilla, puistoilla ja tonteilla vahvistetaan kaupunkikuvallisesti erilaisia tiloja. Puiden rungot ja pensasaidat muodostavat seiniä ja puiden latvat kattoja. Erilajiset ja erikokoiset puut ja pensaatsat vahvistavat elämystä vuodenaikojen vaihtumisesta: silmut, lehtien puhkeaminen, kukkiminen, syksyn värit, lehtien putoaminen jne. - ja talven graafisen mustavalkoiset oksistot huurteineen ja lumineen.

Korkeat puut yhdistävät rakennukset maisemaan. Korkeat puut antavat näkösuojan eri puolilla pihaa sijaitseville asunnoille. Hyvin sijoitettu puu nousee ylöspäin ja ottaa vastaan auringonvalon sekä antaa sillä tavoin pohjoiseen tulevalle pimeälle julkisivulle paljon epäsuoraa valoa. Puun lehdet heijastavat auringonvalon sisään asuntoihin. Vihreys suojaa ilmastollisesti taloja ja ihmisiä - lämpiminä kesäpäivinä se varjostaa ja talvisin siivilöi auringonvalon lehdettömän oksis-

ton läpi. Pensasaidat, pensaatsat ja puut antavat tuulensuojaa ympäri vuoden.

Pihakasvit

Pihoille ja terasseille istutetaan kasvillisuutta niin, että yleisilme on vehreä. Tuulisuuden vuoksi puuistutuksia toteutetaan tonttien reunoihin paljon.

Yhteinen piha muotoillaan puiston tavoin. Tavanomaisten uudisistutusten lisäksi jokaisen oleskelupihaan yhteyteen tulee siirtää vähintään viisi alueella kasvanuttasuurehkoa pirkkalankoivua. Näin alueen pienilmasto paranee muiden istutusten kasvua edistämään ja myös ensimmäiset asukkaat pääsevät kokemaan puistomaista pihaa.

Esitetyt kasvilajisuositukset ovat ohjeellisia ja niitä sovelletaan toteutus suunnittelun aikana taimien saatavuuden mukaan.

Kasvilajien käytöllä alueelle luodaan eriluonteisia osia. Kasvien lajikohtaiset ominaisuudet kuten koko, muoto, kasvutapa, väri ja kukinta-aika tuovat vaihtelua.

Puita tulee käyttää itsenäisinä ja selkeinä ryhminä. Puusarekoiden kohdalla maastoa muotoillaan siten, että puut kasvavat loivapiirteisiltä kumpareilta.

Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan aurinkoiseen paikkaan ja suojataan pensas- ja puuistutuksin suotuisan pienilmaston luomiseksi. Leikkipaikkojen läheisyydessä ei käytetä myrkyllisiä tai piikkisiä pensaita.

Oleskelupaikkojen lähelle valitaan kukkivia ja tuoksuvia kasveja.

Pihoille sijoitetaan pyörätelineet pensasaidoilla rajattuihin kohtiin. Kulkuväylien varrelle valitaan helposti uudistuvia pensaita kuten kurtullehtiruusu.

Ikivihreiden havupuiden osuutta ei saa unohtaa. Tonteille sopivat pieneksi jäävät vuorimännyt, isoista puista kapeakasvuinen mustakuusi mahtuu pieneenkin tilaan.

Leikatut pensasaidat ovat suositeltavia, koska ne vievät vähän tilaa ja antavat alueelle pienimittakaavaisemman ilmeen.

Lehtipuulajit ovat pihlaja, koivu, metsävaahtera ja mongolianvaahtera. Noin 4 metrin korkuiseksi pensasmaisesti kasvavaa mongolianvaahteraa käytetään ryhminä. Niiden loistavat syysvärit korostavat vuodenaikoja

Pensaita käytetään monipuolisesti. Norjan- ja idänvirpiangervoja ja purppuraheisiangervoa (punertavana korostaa ympäristön vihreitä sävyjä) käytetään pihateiden ja asuntopihojen varsilla aidanteina. Eri syreenilajit kehystävät pihojen oleskelupaikkoja. Matalia pensaita sijoitetaan puiston puoleisille pihojen rajoille.

Asemakaava ja korttelia koskevia määräyksiä

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Korttelialue on Raahen vanhan kaupungin vaikutuspiirissä. Alue on suunniteltava ja toteutettava erityisen hienovaraisesti siten, että uudisrakentaminen sulautuu Kaupunginlahden, Vanhan kaupungin ja Seminaarialueen muodostamaan valtakunnallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Korttelialueiden rakentamisessa tulee noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa massoittelun, materiaalien, värien ja tonttien aitaamisen osalta.

Tonttien kadunpuoleiset rajat on aidattava ja puistoon rajautuvat tontinosat on erotettava puistosta korkeuseroin ja istutuksin. Tonteilla tulee säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita siten, että niiden määrä on vähintään yksi tontin pinta-alan 100 m² kohti.

Rakennukset tulee liittää kaukolämpöverkkoon.

Autopaikkoja on rakennettava 1 ap asuntoa kohti sekä 3 ap vieraspaikoiksi tonttia kohti.

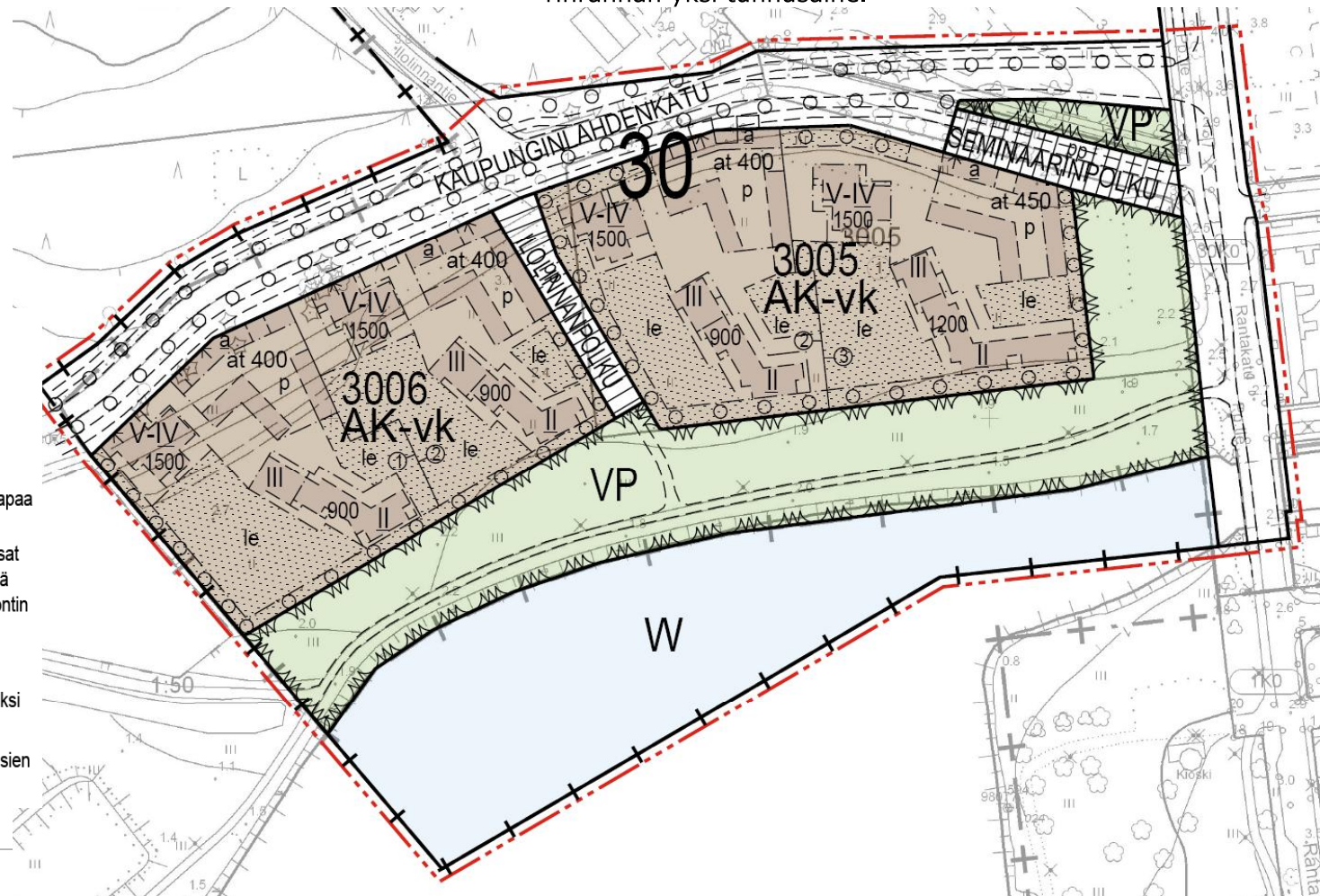
Alueelle ei saa rakentaa kellaritiloja. Tulvavahingolle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeuden N60 +2,10 (N43 + 1,97) yläpuolella.

4. VALAISTUS

Piha-alueiden kulkutiet, leikkipaikat ja istutusryhmät valaistaan matalilla valopylväillä. Tontin yleisvalaistus tapahtuu rakennusten julkisivuvalaistuksen kautta. Julkisivujen kaupunkikuvallisesti hallitsevat kohdat valaistaan alhaalta ylöspäin suuntaavilla valoilla.

Rakennusten merkittäviä paikkoja nostetaan esiin kohdevaloilla.

Julkisivuvalaistus on suunniteltava erityisen niin, ettei ikkunoihin kohdistu häikäisyä. Rakennusten valaisu on Pitkänkarinrannan yksi tunnusaihe.



5. YLEISET ALUEET

Katuistutukset

Katujen viheralueet ovat selkeitä ja arkkitehtonisia. Puut istutetaan katujen varrelle bulevardimaisesti säännöllisin rivein. Puut jäsentävät katutilaa. Puiden vaikutuksesta talot jäävät osittain piiloon ja saavat miellyttävän näkösuojan.

Kadulla käytetään tiettyä puulajia antamaan sille oma, tunnistettava ominaispiirteensä. Katupuuna käytetään metsävaahteraa ja koivua. Lopullisia katupuita valittaessa lajikevalinnassa tulee kiinnittää huomiota taimien alkuperään ja kantaan. Alueella käytetään vain pohjoissuomalaisia, hyväksi havaittuja kantoja.

Puistot

Rantapuisto säilyy kauniisti istutettuna edustavana puistona. Rakentamisvaiheessa mahdollisesti häiriintyvät puistoalueen istutukset ja pinnoitukset kunnostetaan entiseen tasoonsa.



Esko Puijola
arkkitehti SAFA
FCG Finnish Consulting Group Oy