

**Rauman kaupunki  
Kaavoitus****Purjehtijankatu 12 ja 15 asemakaavan muutos AK 08–029****Rakentamis- ja korjaustapaohjeet**

Ehdotus 20.02.2020

8. kaupunginosan korttelit:  
856 ja osa korttelista 802

Koskien tontteja 802–6, 802–7, 802–8, 802–9, 856–1

**Yleistä**

Rakennushankkeella on oltava pätevyysvaatimukset täyttävä pääsuunnittelija. Tämän tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ennen varsinaisen rakennusluvan hakua. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä keskustelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet sekä muut mahdolliset huomioon otettavat seikat.

**Rakentamistapaohjeet koskien tontteja 802–6, 802–7, 802–8**

- Suunnitelman asemapiirros tulee esittää mittakaavassa 1:200.
- Rakennuslupakuivissa on esitettävä tontin koko rakennusoikeuden käyttö laajennusvarauksin myös tilanteissa, joissa koko rakennusoikeutta ei heti rakenneta.
- Pihapiirin rakennuskannan tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, joka on suunniteltu kyseiselle tontille.
- Tontti rakennuksineen tulee liittää luontevalla tavalla kadun tasaukseen. Ajoluiskan kaltevuus kadunpuoleisesta tontinrajasta tontille tulee olla loivuudeltaan 1:20 tai loivempi. Tarvittaessa tonttia voidaan korottaa kauttaaltaan korkeusasemaan 5.0 asti. Katso rakentamis- ja korjaustapaohjeiden lopussa olevat Liite 1 ja Liite 2, joissa on ohjeellisena esityksenä havainnollistettu korkeuskäyrillä, leikkauksilla ja katujulkisivuilla pihojen osittaista täyttöä.
- Mahdolliset tasoerot tonttien rajoilla tulee ratkaista tasoittamalla ja/tai porrastamalla.

- Mikäli korkeuseroja tehdään pengerryksillä, ne tulee tehdä tukimuurein, kiveyksin ja/tai istutuksin ja ne esitetään asemapiirustuksessa esteettömyys ja turvallisuus huomioiden.
- Päärakennus on rakennettava kiinni Ainonkatua lähimpänä olevaan rakennusalan sivuun.
- Rakennuksen kadunpuoleinen sokkeli pitää perustaa valmiiseen katutasoon nähden syvälle, ettei rakennuksen ja kadun väliä tarvitse merkittävästi pengertää.
- Sisäänkäyntikerroksen lattia tulee olla vähintään 60 cm kadun keskilinjaa korkeammalla.
- Rakennusten suunnittelussa on varauduttava radonin torjuntaan.
- Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta, rappausta tai pintavaikutelmaltaan sileähköä tiiltä. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä rauhalliseen ja hillittyyn lopputulokseen.
- Julkisivuissa tulee olla yksi päämateriaali, jota käytetään samanvärisenä perustuksesta räystäälle asti.
- Lautaverhoilun tulee olla kokonaan pystysuuntainen tai kokonaan vaakasuuntainen.
- Yksittäiset selkeät rakennusmassat voivat olla eri materiaalia tai väriä kuin rakennuksen suurin rakennusmassa. Esimerkiksi rapatun rakennuksen kuistiosa voi olla lautaverhoiltu.
- Rakennuksen julkisivuun liittyvissä tai sitä täydentävissä osissa, kuten nurkkalautoissa, katoksissa, syöksytorvissa jne. tulee käyttää julkisivun väriin liittyviä sävyjä. Julkisivua jakavaa listoitusta ei suositella olevan, mutta niitä käytettäessä niiden tulee olla vuorauksen väriset.
- Mahdolliset ilmalämpöpumput, lautasantennit ja yms. vastaavat julkisivuihin liittyvät laitteistot ja varusteet tulee asentaa rakennuksen pihanpuoleiselle julkisivulle ja muuntaa ilmeeltään rakennuksen julkisivuun sointuvaksi. Kadun puoleisille julkisivuille ei ko. laitteita saa asentaa.
- Rakennusten tulee olla harjakattoisia (satulakatto). Harjakattojen on oltava kadunsuuntaisia. Kattokulma tulee olla 1:2.
- Mikäli ullakkokerroksen sallittua  $\frac{1}{2}$  kerrosta ei haluta käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi, on rakennus kuitenkin suunniteltava siten, että ullakkotason myöhempi käyttöönotto on mahdollista.
- Katon on oltava harmaaksi maalattu konesaumattu tai tätä jaoltaan muistuttava peltikatto. Osa kattopinnasta voi olla muuta materiaalia, esimerkiksi turvetta tai lasia.

- Kadun puolella ei saa käyttää päätyaiheita eikä kattolyhtyjä.
- Katolle saa rakentaa hillittyjä lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita.
- Seinätikkaat ja kattosillat tulee sijoittaa pihan puolelle.
- Parvekkeet ja terassit eivät saa häiritsevästi suuntautua naapuritontille.
- Autotalli tai autosuoja tulee rakentaa erikseen päärakennuksesta talousrakennukselle varatulle rakennusalueelle.
- Talousrakennuksen tulee olla päärakennusta matalampi.
- Talousrakennuksen yhteyteen saa rakentaa pihasaunan, saunakamarin ja vierashuoneen.
- Kun rakennuksen etäisyys naapuritontilla olevaan rakennusalaan on alle kahdeksan (8) metriä, tulee ulkoseinä palo-osastoida palomääräysten mukaan. Tällöin seinään saa sijoittaa vain palomääräysten mukaisia ikkunoita ja ovia.
- Kun rakennuksen julkisivun etäisyys naapuritontin rajasta on alle neljä (4) metriä, tulee ikkunat sijoittaa siten, etteivät ne häiritsevästi suuntaudu naapuritontin puolelle.
- Tontin haltija on velvollinen huolehtimaan tontin kuivauksesta.
- Kullekin tontille saa olla vain yksi liittymä, joka on enintään kuusi metriä leveä.
- Tyhjennettävät, poiskuljetettavien jätteiden säilytysastiat tulee sijoittaa aitaukseen, katokseen tai maisemoida pensasistutuksin mahdollisimman huomaamattomaksi. Kompostiastiat tulee sijoittaa pihanpuolelle.
- Pensasaita ja/tai säleaita ovat mahdollisia tontin rajaustapoja. Säleaidan ollessa kyseessä, se ei saa olla korkeampi kuin 120 cm. Väriykseltään säleaidan tulee sopia asuinrakennuksen väreihin. Säleet ovat yläpäistään viistottuja. Aidan yläreunan on seurattava kadun tai maantason korkeusvaihtelua.
- Istutuksilla tuetaan piha-alueiden toiminnallista jäsentelyä. Pihoille istutettavaksi kasveiksi suositellaan alueen luontotyyppeihin sopivia lajeja.
- Mikäli pohjavettä käytetään talousvetenä tai kasteluun tulee se tutkia tapauskohtaisesti ennen veden käyttöönottoa.

- Rakennusaikana tulee tontilla huolehtia erilaisten rakennusjätteen erottelusta jo varhaisessa vaiheessa. Työmaalle tulee varata erilliset jäteastiat kierrätettäville materiaaleille.

## **Rakentamis- ja korjaustapaohjeet koskien tonttia 802–9**

### **Korjausrakentamista koskeva ohjeistus (tontti 802–9)**

- Korjausrakentamisen lähtökohtana on rakennusten ja alueen autenttisuuden säilyttäminen.
- Rakennuksen runkomalli, ulkoasu, materiaalit ja yksityiskohdat tulee säilyttää rakennuksen historiaa kunnioittaen.
- Julkisivut on materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan säilytettävä rakennuksen historiaa kunnioittaen. Julkisivulaudoituksen kokonaan uusimista tulee välttää. Autenttisuuden säilymisen kannalta ja myös taloudellisesti on parempi tarpeen vaatiessa tehdä pienialaisia korjauksia.
- Jäljitelmäateriaalien käyttö ei ole sallittua. Jäljitelmäateriaaleja ovat mm. alumiini-ikkunat, vinyyliverhoukset, valmiiksi pinnoitetut peltikatot.
- Suojellun rakennuksen vesikaton on oltava saumapeltikate koukullisin jalkarännein ja toteutettu rakennuksen historiaa kunnioittaen.
- Ikkuna-aukotus ja ikkunamalli on säilytettävä. Ikkunapuitteiden on oltava kokonaan puiset ja dimensioiltaan alkuperäisten kaltaiset. Ikkunoiden on sijaittava ulkoseinän ulkopinnan tasossa.
- Vanhat ovet tulee säilyttää. Uusittaessa ne on tehtävä materiaaleiltaan, muodoiltaan ja yksityiskohdiltaan rakennuksen historiaa kunnioittavalla tavalla.
- Rakennuksen nykyinen väri on säilytettävä tai palautettava alkuperäiseksi tai jonkun merkittävän rakennusvaiheen mukaiseksi.
- Terassin rakentaminen suojelurakennuksen yhteyteen ja/tai Purjehtijankadun puolelle ei ole sallittua.
- Tontin haltija on velvollinen huolehtimaan tontin kuivauksesta.

**Uudisrakentamista koskeva ohjeistus (tontti 802–9)**

- /s –merkinnällä kaavassa Purjehtijankatu 12 ja 15 korostetaan tontin oikeanlaista käsittelyä kokonaisuutena. Uudisrakentaminen sekä muutokset tontilla tulee tehdä siten, että ne ovat sopusoinnussa suojellun rakennuksen yleisilmeen kanssa.
- Suunnitelman asemapiirros tulee esittää mittakaavassa 1:200.
- Rakennuslupakuvissa on esitettävä tontin koko rakennusoikeuden käyttö laajennusvarauksin myös tilanteissa, joissa koko rakennusoikeutta ei heti rakenneta.
- Rakennusten suunnittelussa on varauduttava radonin torjuntaan.
- Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä rauhalliseen ja hillittyyn lopputulokseen.
- Julkisivuissa tulee olla yksi pääväri, jota käytetään perustuksesta räystäälle asti. Lautaverhoilun tulee olla kokonaan pystysuuntainen tai kokonaan vaakasuuntainen.
- Rakennuksen julkisivuun liittyvissä tai sitä täydentävissä osissa, kuten nurkkalautoissa, katoksissa, syöksytorvissa jne. tulee käyttää julkisivun väriin liittyviä sävyjä. Julkisivua jakavaa listoitusta ei suositella olevan, mutta niitä käytettäessä niiden tulee olla vuorauksen väriset.
- Rakennusten tulee olla harjakattoisia (satulakatto). Harjakattojen on oltava kadunsuuntaisia. Kattokulma tulee olla 1:2.
- Katon on oltava harmaaksi maalattu konesaumattu tai tätä jaoltaan muistuttava peltikatto. Osa kattopinnasta voi olla muuta materiaalia, esimerkiksi turvetta tai lasia.
- Katolle saa rakentaa hillittyjä lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita.
- Talousrakennuksen tulee olla päärakennusta matalampi.
- Talousrakennuksen yhteyteen saa rakentaa pihasaunan, saunakamarin ja vierashuoneen.
- Kun rakennuksen julkisivun etäisyys naapuritontin rajasta on alle neljä (4) metriä, tulee ikkunat sijoittaa siten, etteivät ne häiritsevästi suuntaudu naapuritontin puolelle.
- Kun rakennuksen etäisyys naapuritontilla olevaan rakennusalaan on alle kahdeksan (8) metriä, tulee ulkoseinä palo-osastoida palomääräysten mukaan. Tällöin seinään saa sijoittaa vain palomääräysten mukaisia ikkunoita ja ovia.
- Tontin haltija on velvollinen huolehtimaan tontin kuivauksesta.

- Tarvittaessa tontin pohjoispuolta voidaan korottaa korkeusasemaan 5.0 asti. Mahdolliset tasoerot tontin pohjoisrajalla tulee ratkaista tasoittamalla ja/tai porrastamalla.
- Mikäli korkeuseroja tasataan pengerryksillä, ne tulee tehdä tukimuurein, kiveyksiin ja/tai istutuksiin ja ne esitetään asemapiirustuksessa esteettömyys ja turvallisuus huomioiden.
- Tyhjennettävät, poiskuljetettavien jätteiden säilytysastiat tulee sijoittaa aitaukseen, katokseen tai maisemoida pensasistutuksiin mahdollisimman huomaamattomaksi. Kompostiastiat tulee sijoittaa pihanpuolelle.
- Pensasaita ja/tai säleaita ovat mahdollisia tontin rajaustapoja. Säleaidan ollessa kyseessä, se ei saa olla korkeampi kuin 120 cm. Väriykseltään säleaidan tulee sopia suojelurakennuksen väreihin. Säleet ovat yläpäistään viistottuja. Aidan yläreunan on seurattava kadun tai maantason korkeusvaihtelua.
- Pihaoleskelu tulee sijoittaa maantasoon.
- Istutuksilla tuetaan piha-alueiden toiminnallista jäsentelyä. Pihoille istutettavaksi kasveiksi suositellaan alueen luontotyyppiin sopivia lajeja.
- Mikäli pohjavettä käytetään talousvetenä tai kasteluun tulee se tutkia tapauskohtaisesti ennen veden käyttöönottoa.
- Rakennusaikana tulee tontilla huolehtia erilaisten rakennusjätteiden erottelusta jo varhaisessa vaiheessa. Työmaalle tulee varata erilliset jäteastiat kierrätettäville materiaaleille.

## **Rakentamis- ja korjaustapaohjeet koskien tonttia 856–1**

### **Korjausrakentamista koskeva ohjeistus (tontti 856–1)**

- Korjausrakentamisen lähtökohtana on rakennusten ja alueen autenttisuuden säilyttäminen.
- Rakennuksen runkomalli, ulkoasu, materiaalit ja yksityiskohdat tulee säilyttää rakennuksen historiaa kunnioittaen.
- Julkisivut on materiaaleiltaan ja yksityiskohdiltaan säilytettävä rakennuksen historiaa kunnioittaen.
- Julkisivulaudoituksen kokonaan uusimista tulee välttää. Autenttisuuden säilymisen kannalta ja myös taloudellisesti on parempi tarpeen vaatiessa tehdä pienialaisia korjauksia.

- Jäljitelmäateriaalien käyttö ei ole sallittua. Jäljitelmäateriaaleja ovat mm. alumiini-ikkunat, vinyyliverhoukset, valmiiksi pinnoitetut peltikatot.
- Suojellun rakennuksen vesikaton on oltava saumapeltikate koukullisin jalkarännein ja toteutettu rakennuksen historiaa kunnioittaen.
- Ikkuna-aukotus ja ikkunamalli on säilytettävä. Ikkunapuitteiden on oltava kokonaan puiset ja dimensioiltaan alkuperäisten kaltaiset. Ikkunoiden on sijaittava ulkoseinän ulkopinnan tasossa.
- Vanhat ovet tulee säilyttää. Uusittaessa ne on tehtävä materiaaleiltaan, muodoiltaan ja yksityiskohdiltaan rakennuksen historiaa kunnioittavalla tavalla.
- Rakennuksen nykyinen väritys on säilytettävä tai palautettava alkuperäiseksi tai jonkun merkittävän rakennusvaiheen mukaiseksi.
- Tontin haltija on velvollinen huolehtimaan tontin kuivauksesta.

#### **Uudisrakentamista koskeva ohjeistus (tontti 856–1)**

- /s –merkinnällä kaavassa Purjehtijankatu 12 ja 15 korostetaan tontin oikeanlaista käsittelyä kokonaisuutena. Uudisrakentaminen sekä muutokset tontilla tulee tehdä siten, että ne ovat sopusoinnussa suojellun rakennuksen yleisilmeen kanssa.
- Suunnitelman asemapiirros tulee esittää mittakaavassa 1:200.
- Rakennuslupakuvissa on esitettävä tontin koko rakennusoikeuden käyttö laajennusvarauksin myös tilanteissa, joissa koko rakennusoikeutta ei heti rakenneta.
- Rakennuksen suunnittelussa on varauduttava radonin torjuntaan.
- Uudisrakennus on muodoltaan pelkistetty, detaljoinneiltaan yksinkertainen ja niukkailmeinen.
- Talousrakennuksen tulee olla päärakennusta matalampi.
- Talousrakennuksen yhteyteen saa rakentaa pihasaunan, saunakamarin ja yöpymisen mahdollistavia huoneita.
- Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä rauhalliseen ja hillittyyn lopputulokseen.
- Julkisivuissa tulee olla yksi pääväri, jota käytetään perustuksesta räystäälle asti ja sen on sovitettava sopusointuisesti suojelurakennuksen väreihin.

- Lautaverhoilun tulee olla kokonaan pystysuuntainen tai kokonaan vaakasuuntainen.
- Rakennuksen julkisivuun liittyvissä tai sitä täydentävissä osissa, kuten nurkkalautoissa, katoksissa, syöksytorvissa jne. tulee käyttää julkisivun väriin liittyviä sävyjä. Julkisivua jakavaa listoitusta ei suositella olevan, mutta niitä käytettäessä niiden tulee olla vuorauksen väriset.
- Rakennuksen tulee olla harjakattoinen (satulakatto) ja harjan on oltava etelä-pohjoissuuntainen.
- Katon räystäät on toteutettava avoräystäinä. Kattokulman tulee olla 1:2.
- Kattomateriaalin tulee olla konesaumattu peltikatto. Materiaalina käytetään aitoja materiaaleja eikä jäljitelmäateriaalien käyttö ole sallittua. Jäljitelmäateriaaleja ovat esimerkiksi profiilipeltikatot ja valmiiksi pinnoitetut peltikatot.
- Katolle saa rakentaa hillittyjä lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita.
- Tontin haltija on velvollinen huolehtimaan tontin kuivauksesta.
- Pihaoleskelu tulee sijoittaa maantasoon.
- Tontin saa aidata vain pystysäleaidalla, joka on 120 cm korkea, peittomaalattu ja kapeasäleinen.
- Väriykseltään aidan tulee sopia suojelurakennuksen väreihin. Säleet ovat yläpäistään viistottuja.
- Aidan yläreunan on seurattava kadun tai maantason korkeusvaihtelua.
- Mikäli kattamaton terassi (rakennusala te3-merkinnällä) rakennetaan suojelurakennukseen kiinni, tulee näkyvissä olevasta kivijalasta jäädä näkyviin vähintään puolet. Terassin pinta-ala saa maksimissaan olla 240 neliötä. Terassia ei saa aidata eikä rajata kaiteella. Mikäli esimerkiksi anniskelu oikeuksien takia terassia kuitenkin tulee rajata, tulee se toteuttaa mahdollisimman hienovaraisesti. Terassi tulee rakentaa hyvin lähelle maanpintaa porrastamalla siten, että porrastus noudattaa pihassa olevan maantason korkeusvaihtelua. Suunnitelmasta on pyydettävä lausunto Satakunnan museolta.
- Tyhjennettävät, poiskuljetettavien jätteiden säilytysastiat tulee sijoittaa aitaukseen, katokseen tai maisemoida pensasistutuksin mahdollisimman huomaamattomaksi.
- Pihalle istutettaviksi kasveiksi suositellaan alueen luontotyyppiin sopivia lajeja.



- Kilpikaarnaisia mäntyjä tulee pyrkiä säilyttämään s4-merkinnällä rajatun alueen ulkopuolella mahdollisuuksien mukaan.
- Mikäli pohjavettä käytetään talousvetenä tai kasteluun tulee se tutkia tapauskohtaisesti ennen veden käyttöönottoa.
- Rakennusaikana tulee tontilla huolehtia erilaisten rakennusjätteiden erottelusta jo varhaisessa vaiheessa. Työmaalle tulee varata erilliset jäteastiat kierrätettäville materiaaleille.

**Liite 1**



# Liite 2

