

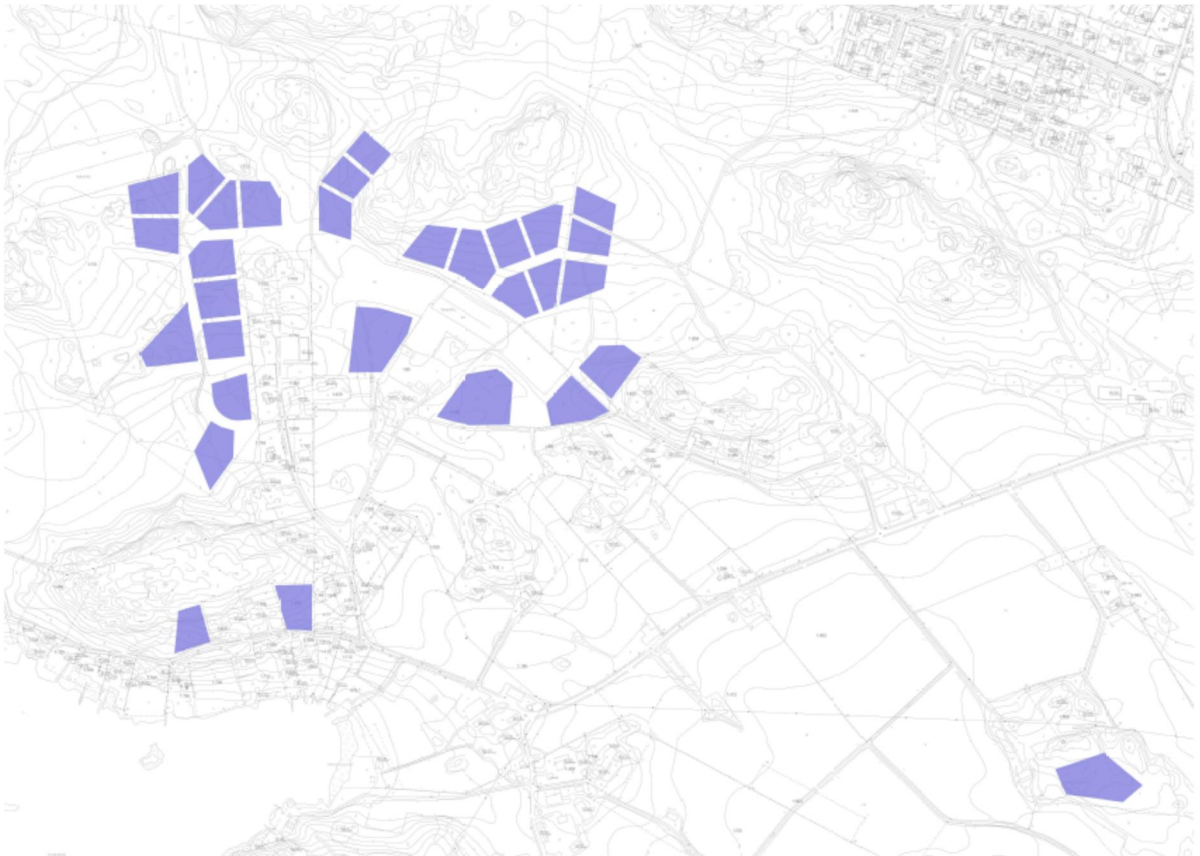
# KORTELA

osayleiskaava

**OYK 002045**

## RAKENTAMISTAPAOHJEET

10.3.2021



Nämä rakentamistapaohjeet koskevat Kortelan osayleiskaava-alueen uusia rakennuspaikkoja erillispientalo (AO) alueilla.

## Yleistä

Rakentamistapaohjeet täydentävät Kortelan osayleiskaavan 002045 määräyksiä.

Historiallinen Kortelan viljelyalue rakennuksineen on arvioitu paikallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Ohjeella halutaan tukea viihtyisää ja paikallista identiteettiä korostavaa rakentamista, jossa on tilaa myös yksilöllisille ratkaisuille. Tavoitteena on, että uudet rakennuspaikat rakennetaan olemassa olevaa kylärakennetta ja maisemaa kunnioittavasti ja niihin sopiviksi.

### 1. Asiantuntevat suunnittelijat

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 119 §:n mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.

**Rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta vastaamaan on nimettävä pätevä pääsuunnittelija. Pääsuunnittelijan tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan jo ennen varsinaisen rakennusluvan hakua. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä keskustelussa selvitetään lupamenettely sekä kiinteistöä koskevat yleiskaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet sekä muut huomioon otettavat seikat.**

Rakennustyöstä ja sen laadusta valvomaan on nimettävä pätevä vastaava työnjohtaja. Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvä on rakennushankkeen luonteesta riippuen velvollinen käyttämään päteviä rakennus-, rakenne- sekä Ivis-suunnittelijoita. Lisätietoa antaa rakennusvalvonta.

### 2. Rakennuspaikka

#### Uudet rakennuspaikat

Erillispientaloalueilla (AO) uudet rakennuspaikat on osoitettu Kortelan osayleiskaavassa rp-merkinnällä. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Samalla kaavan rp-merkinnät osoittavat uusien rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

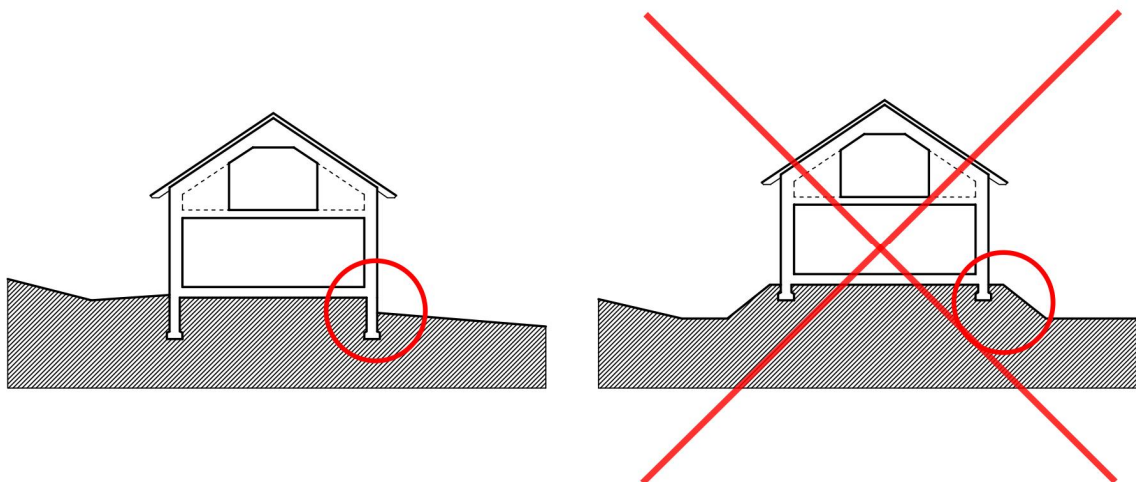
Uuden rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup> ja muodoltaan rakennuspaikaksi sopiva. Rakennuspaikat on kaavakarttaan merkitty sijainniltaan ohjeellisina. Tämä tarkoittaa, että kiinteistön muodostuksen yhteydessä voidaan suunnitellun rakennuspaikkaryhmittelyn sallimissa rajoissa tarkastella uusien rakennuspaikkojen muotoa ja kokoa.

Rakennuspaikalle on oltava tieyhteys ja tienkäyttöoikeus.

### Kasvillisuus ja piha-alue

Alueella on kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan varsin monenlaisia rakennuspaikkoja. Kaikissa tapauksissa on rakennuspaikalla kasvavaa puustoa ja muuta luonnon kasvillisuutta sekä rakennuspaikalle tyypillisiä piirteitä pyrittävä säilyttämään erityisesti rakentamattomaan luonnonmaisemaan rajautuvilla kiinteistön osilla.

- Rakennuspaikka on vaaitettava ennen suunnittelua. Maaston luontaisia korkeusasemia ei tule muuttaa merkittäväillä täytöillä tai louhinnalla. Erityisesti kiinteistön rajoilla tulee mahdolliset maatäytöt liittää ympäröivään maastoon luontevasti ja huomaamattomasti. Mikäli rakennuspaikalla maastoa muokataan, tulee korkeuserot tehdä maisemoitavilla pengerryksillä, tukimuurein, kiveyksin ja/tai istutuksin ja ne on esitettävä asemapiirustuksessa.



Kuva: Rakennukset tulee perustaa ja pihat rakentaa ympäröiviin maastonmuotoihin luontevasti istuvalla tavalla (kuva vasemmalla). Ympäristöstä poikkeavasti erottuvat maatäytöt eivät tue viihtyisän ympäristön muodostumista (kuva oikealla).

- Puiden säilyttäminen rakennuspaikalla jouduttaa uuden rakennuksen sopeutumista ympäristöönsä. Säilytettävän puuston rungot suojataan rakennusaikana ja juuriston vahingoittuminen estetään. Kasvillisuudella voi tukea myös energiataloudellista rakentamista: Havupuut ja pensaat toimivat tehokkaina tuulensuojina, lehtipuut varsinkin kesäaikaan liialliselta auringolta suojaavana elementtinä.
- Rakennuksilla rajatun suojaisan pihapiirin muodostumista ja on suotavaa vahvistaa istutuksin ja rakennuksiin soveltuvien aitarakennelmin. Aitarakenteet tulee mukauttaa naapuruston ratkaisuihin.
- Piha-alueen helppohoitoisuutta edistävinä pinnoiteratkaisuina voi käyttää kiveystä tai esimerkiksi istutetusta alueesta rajattua hiekka-aluetta.
- Kullekin rakennuspaikalle saa olla vain yksi liittymä, joka on enintään kuusi metriä leveä. Uusien liittymien muodostaminen Kortelantielle ei ole suotavaa.
- Rakennuslupaprosessin yhteydessä tulee osoittaa periaate hulevesien johtamisesta.

### **3. Rakennukset**

#### **Rakennusoikeus ja kerrosluku**

- Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus määräytyy Rauman kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti: "Rakennuspaikalle sallittu kerrosala saa olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta". Tästä poiketen kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin vähintään 250m<sup>2</sup>, (kun rakennuspaikan pinta-ala edellä määritellyn mukaisesti on vähintään 2000 m<sup>2</sup>).
- AO-alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan talousrakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla rakennuspaikalla enintään 120 k-m<sup>2</sup>.
- Alueella sallittu kerrosluku on I–II.

## Rakennuksen sijainti rakennuspaikalla ja liittyminen ympäristöönsä

Rakennuspaikalle suunniteltavien rakennusten sijoittelulla on pyrittävä muodostamaan yksityinen pihapiiri. Tämä onnistuu rajaamalla piha-alueita päärakennuksen ja sivurakennusten massoilla. Rakennettaessa lähelle olemassa olevia pihapiirejä, on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, miten uusi pihapiiri rakennuksineen vaikuttaa naapurien asumisviihtyvyyteen.



Kuva: Esimerkki uudesta rakennuspaikasta; pihapiirin muodostus

- Rakennukset on sijoitettava vähintään 6 metrin etäisyydelle tielle varatusta alueenosasta. Muilta osin rakennukset on sijoitettava vähintään 2 metrin etäisyydelle kiinteistön rajoista. Asunnon pääsisäänkäynnin ja asunhuoneen pääikkunan kohtisuoran etäisyyden naapurikiinteistön rajasta on oltava vähintään 6 metriä.
- Kun rakennuspaikka rajoittuu välittömästi tiehen ja on osa laajentuvaa kylärakennetta, tulee rakennukset sijoittaa siten, että päärakennuksen pitkä tai lyhyt julkisivu on tien suuntaisesti ja sivurakennukset sulkevat pihapiirin sivuja luoden

näkösuoja naapuripihoihin nähden. Mikäli rakennuspaikka sijoittuu väljemmin rakennetulle haja-asutusalueelle, voidaan rakennukset sijoittaa vapaammin.

- Talousrakennusten kuten autotallien tulee massallisesti ja maisemallisesti alistua päärakennukseen nähden. Viihtyisän kylämaiseman muodostaminen mahdollistuu parhaiten, kun päärakennukset näkyvät tielle ja talousrakennukset sijoittuvat taaemmaksi. Talousrakennukset kuten esimerkiksi autotallit tuleekin sijoittaa tienhen nähden päärakennuksen julkisivulinjan taakse. Tiiviisti rakentuneilla tai rakentuilla alueilla periaatteesta voidaan poiketa vain, jos rakennuspaikan luonnonmuodot tai muut erityiset tekijät tekevät pihapiirin järkevän käytön em. sijoitusmallia käyttäen ongelmalliseksi.

### **Rakennuksen muoto**

- Tontin rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan yhteneväisiä ja kunnioittaa olemassa olevaa rakennettua ympäristöä välttämällä siitä häiritsevästi poikkeavia ratkaisuja esimerkiksi rakennuksen muodossa. Yksinkertainen ja hillitty muoto on kauniimpi ja taloudellisempi, ja sulautuu ympäristöönsä paremmin kuin tarpeettoman monimutkainen.
- Aputilat ja katokset tulee sovittaa arkkitehtonisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi päärakennuksen kanssa.
- Kattomuoto ja –kaltevuus on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin sekä naapurirakennuksiin sopiviksi.

### **Rakennuksen julkisivumateriaalit ja värit**

- Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää peittomaalattua puuta, rappausta tai pintavaikutelmaltaan sileähköä tiiltä. Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä rauhalliseen ja hillittyyn lopputulokseen.
- Rakennusmateriaalien tulee olla aitoja materiaaleja. Puu-, tiili- tai kivijäljitelmiä ei sallita (esim. tiilikattoa jäljittelevä peltikatto tai puuverhosta jäljittelevä vinyyliverhous).
- Julkisivussa käytetään pääasiassa yhtä pääväriä. Päävärin rinnalle on mahdollista valita yksi tai muutama tehosteväri. Värit valitaan arkkitehtuurin mukaan ja luonnonympäristöön sekä naapurirakennuksiin sopivaksi. Erityisen tarkasti

ympäröivään rakennuskantaan on kiinnitettävä huomiota silloin, kun rakennuspaikka sijaitsee tiiviisti rakennetulla alueella. Materiaaleilla ja väreillä on ennemminkin pyrittävä sopeutumaan kuin erottumaan olemassa olevasta.

- Alueen perinteisestä luonteesta johtuen suositeltavimpia värejä ovat murrettu punaisen, keltaisen ja ruskean eri sävyt. Valmistajien tarjonnasta kannattaa tutustua etenkin perinneväreihin pohjautuviin värikarttoihin. Kovin erikoisia tai räikeitä värejä on pyrittävä välttämään.
- Modernia ilmettä tavoiteltaessa listat, peitelaudat ja mahdolliset nurkkalaudat maalataan julkisivun väriksi tai lähelle sitä ja perinteistä ilmettä tavoiteltaessa em. puuosat maalataan pääväriä tehostavalla sävyllä. Talousrakennusten ja päärakennuksen värien tulee olla yhteensopivat, ei välttämättä samat.
- Katon väri ja materiaali tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja muuhun väriytykseen.

## **Muuta**

- Mahdolliset ilmalämpöpumput, lautasantennit ja yms. vastaavat julkisivuihin liittyvät laitteistot ja varusteet tulee asentaa rakennuksen pihanpuoleiselle julkisivulle. Tien puoleisille julkisivuille ei ko. laitteita saa asentaa.
- Katolle saa rakentaa hillittyjä lappeensuuntaisia aurinkopaneeleja, -keräimiä tai vastaavia laitteita myös tien puoleiselle julkisivulle.
- Vaikka Rauman seudun maaperälle radonin esiintyminen ei ole ominaista, tulee asuinrakennuksissa varautua radonin torjuntaan jo rakennusvaiheessa. Uudet rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että asunnon sisäilman radonpitoisuus on alle 200 becquereliä kuutiometrissä (Bq/m<sup>3</sup>)."