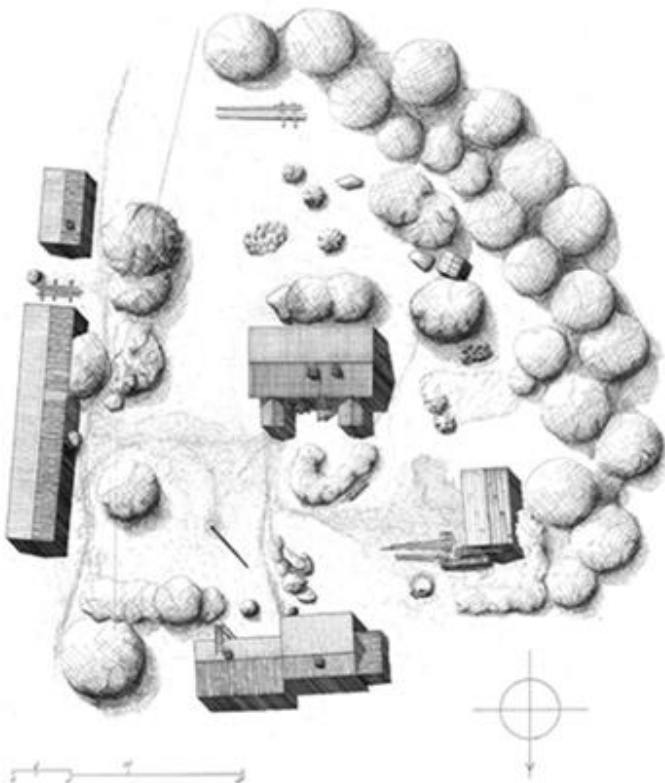
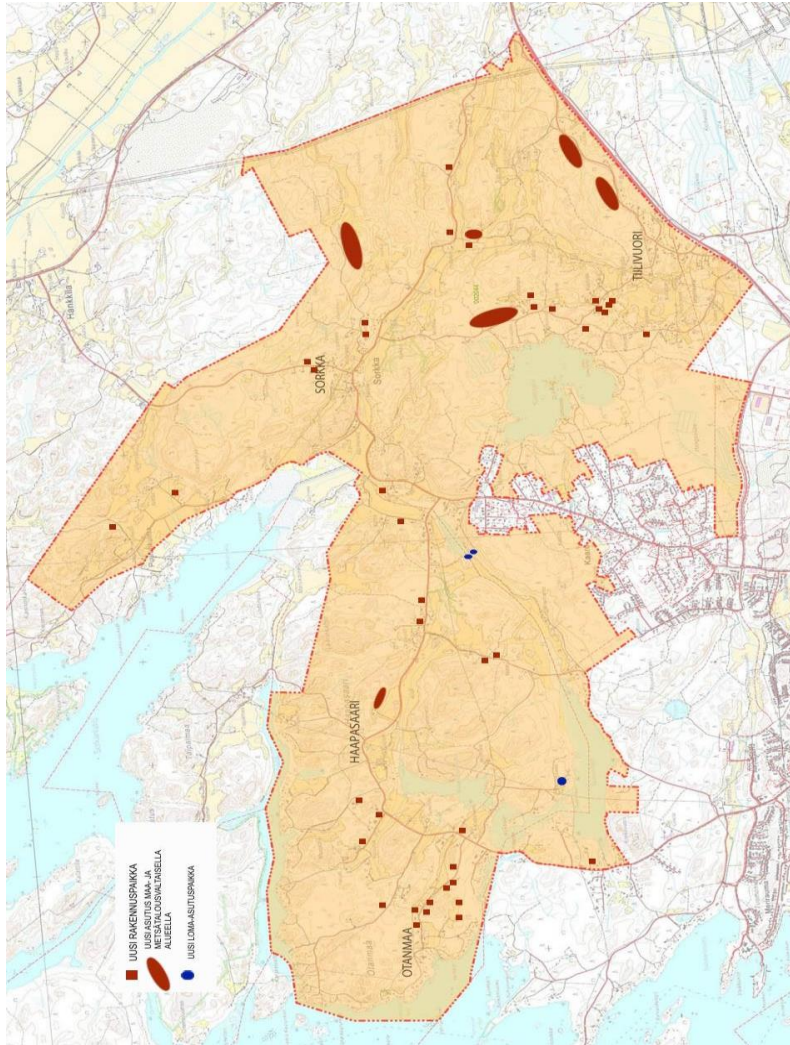


Rauman Kaupunki
Pohjoisten kyläalueiden osayleiskaava
YK 002044
Rakentamistapaohje 2018





Uuden asutuksen sijoittuminen kaava-alueella. Päivitetty 19.3.2018. Paikat ovat viitteellisiä ja viittaavat kaavakartalla määriteltyihin paikkoihin.

Sisällysluettelo

1. Ohjeen tarkoitus.....	4
2. Alueen luonne	6
3. Rakennushankkeen lähtökohdat	7
3.1 Oikeanlainen rakennuspaikka.....	7
3.2 Asiantuntevat suunnittelijat	8
3.3 Energiätehokkuus	9
4. Rakentamistapaohjeet	11
4.1 Rakennuksen sijainti tontilla ja liittyminen ympäristöönsä	11
4.2 Rakennuksen ja pihatoimintojen sovitus maastoon ja ilmansuuntiin.....	12
4.3 Rakennuksen muoto	15
4.4 Rakennuksen julkisivumateriaalit ja väritys	17
4.5 Kasvillisuus ja piha-alue	18

1. Ohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohje on uusia rakennuspaikkoja koskeva osayleiskaavaa täydentävä ohje ja suositus alueen rakentamiseksi. Tavoitteena on, että uudet rakennuspaikat rakentuvat olemassa olevaa kylärakennetta ja maisemaa kunnioittaviksi ja niihin sopiviksi.

Ohjeella halutaan tukea viihtyisää, energiataloudellista ja paikallista identiteettiä korostavaa rakentamista, jossa on tilaa myös yksilöllisille ratkaisuille.



Rakennushankkeen pääsuunnittelija on velvollinen tutustumaan tähän rakennustapaohjeeseen ja toimimaan sen

mukaisesti lisäksi hyvää rakentamistapaa ja kaupungin rakennusjärjestystä noudattaen.

Tähän rakentamistapaohjeeseen liittyviä lisätietoja saa kaupungin rakennusvalvonnalta.

2. Alueen luonne

Sorkan kyläkeskus on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Haapasaaren kartanon rakennusryhmä sekä siihen liittyvä jugendtyylinen huvilarakennus (Suviranta) on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi ja osoitettu sen mukaisesti Satakunnan maakuntakaavassa kohdemerkinnällä. Rakennusryhmää ympäröi paikallisesti merkittävä viljelysmaisema.

Asukkaiden kannalta katsottuna kaava-alueen kylien vahvuudet ovat luonnon läheisyys, maiseman perinteikkyys ja kylämäisyys, sekä toisaalta kaupunkikeskustan saavutettavuus. Näitä seikkoja pyritään entisestään vahvistamaan kaavan määräyksillä sekä edelleen tällä rakentamistapaohjeella.

3. Rakennushankkeen lähtökohdat

3.1 Oikeanlainen rakennuspaikka

Rakennushanketta tulee tarkastella osana olemassa olevaa kylää ja maisemaa.

Rakennuspaikan sijoittuminen selvästi kylärakenteen osaksi edistää yhdyskuntarakenteen kehittymistä oikeaan suuntaan.

Hyvä rakennuspaikka sijaitsee välitöntä lähiympäristöään korkeammalla paikalla, jolloin ehkäistään jo ennalta esimerkiksi mahdollisia kosteusongelmia. Viljelysmaata ei pidä käyttää rakentamiseen.

Oikeanlainen rakennuspaikka on sopivan valoisa ja lämmin, ja antaa myös suojaa tuulelta auringolta.

Rakennuspaikkaan tulee tutustua ajan kanssa. Myös rakennuksen suunnittelijalle on annettava mahdollisuus tähän, näin lopputulos on paras mahdollinen. Näkymiin kannattaa kiinnittää erityistä huomiota.

Älä tuhoa paikan parhaita ominaisuuksia rakentamalla niiden päälle. Rakennuksen tarkalla sijoittamisella ja huolellisella korkeusaseman määrittelyllä voidaan huomattavasti vaikuttaa paikan hyvien ominaisuuksien säilymiseen.

Tonteille suositellaan tehtäväksi tarkempi maaperäselvitys ja kartoitus ennen rakennusluvan hakemista.



3.2 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.

Rakennustyöstä ja sen laadusta vastaamaan on nimettävä pätevä vastaava työnjohtaja.

Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvää on rakennushankkeen luonteesta riippuen velvollinen käyttämään päteviä rakennus-, rakenne- sekä lvis-suunnittelijoita. Lisätietoa antaa rakennusvalvonta.

3.3 Energiatehokkuus

Asuminen kuluttaa merkittävästi luonnonvaroja ja energiaa. Rakennuksissa tapahtuva energiankulutus, lämmitys ja sähkön kulutus, vastaa vuonna 2013 noin 40 prosenttia kaikesta Suomen energiankulutuksesta.

Ympäristöministeriö on asettanut tavoitteet rakennusten energiankulutuksen vähentämiseksi.

Energiatehokkuusvaatimuksia kiristetään asteittain päämääränä mahdollisimman energiatehokas asuminen, jossa säättely perustuu kokonaisenergiankulutukseen. Käytettävät energiamuodot otetaan huomioon kunkin talon energiatehokkuutta määriteltäessä.

Rakennuslupaa haettaessa osoitetaan erillisellä energiaselvityksellä, että rakennushankkeessa noudatetaan annettuja minimivaatimuksia rakennuksen energiatehokkuudesta. Energiaselvitys sisältää yleensä seuraavat tarkastelut (ks. RakMK osa D3)

- rakennuksen lämpöhäviön määräystenmukaisuus

- ilmanvaihtojärjestelmän ominaissähköteho
- rakennuksen lämmitysteho
- arvio kesäaikaisesta huonelämpötilasta ja tarvittaessa jäähdytysteho
- energiankulutus
- rakennuksen energiatodistus

Talotyyppien määritelmät energiatehokkuuden mukaan ks.

www.motiva.fi

4. Rakentamistapaohjeet

4.1 Rakennuksen sijainti tontilla ja liittyminen ympäristöönsä

Tontille suunniteltavien rakennusten sijoittelulla on pyrittävä muodostamaan yksityinen pihapiiri. Tämä onnistuu rajaamalla piha-alueita päärakennuksen ja sivurakennusten massoilla.



Esimerkki uudesta rakennuspaikasta kyläalueella; kasvillisuus, pihapiirin muodostus.

Mikäli tontin rakennettava alue rajoittuu välittömästi tiehen ja rakennuspaikka sijoittuu tiiviiseen kyläkeskustaan, tulee rakennukset sijoittaa tontille siten, että päärakennuksen pitkä

tai lyhyt julkisivu on kadun suuntaisesti, ja sivurakennukset sulkevat pihapiirin sivuja luoden näkösuojaa naapuripihoihin nähden. Mikäli tontti sijoittuu väljemmin rakennetulle haja-asutusalueelle, voidaan päärakennus sijoittaa rakennuspaikalle vapaasti.

Päärakennuksen tulee olla selkeästi tunnistettavissa.

Yksittäisen talousrakennuksen, varaston tms. massa ei saa hallita rakennuspaikkaa. Erityisen tärkeää tämä on silloin, kun rakennuspaikka sijoittuu tiiviiseen kyläkeskustaan.

Väljemmällä alueella hallitsevuuteen voidaan vaikuttaa oikeanlaisella sijoittelulla.

Rakennettaessa lähelle olemassa olevia pihapiirejä, on kiinnitettävä erityistä huomiota uuden pihapiirin ja rakennusten muodostamasta vaikutelmasta ja vaikutuksesta naapurien asumisviihtyvyyteen.

Uusien liittymien muodostaminen yhdysteille ei ole suotavaa. Sen sijaan on pyrittävä käyttämään hyväksi jo olemassa olevia liittymiä.

4.2 Rakennuksen ja pihatoimintojen sovitus maastoon ja ilmansuuntiin

Rakennusten ja oleskelupihan sijoittamisessa tulee kiinnittää huomiota paitsi ilmansuuntien edullisuuteen ja näkymien

muodostumiseen, myös yksityisyyden turvaamiseen omalla tontilla sekä naapurin kiinteistössä.

Rakennus sijoitetaan tontille siten, että sisätiloihin saadaan mahdollisimman tehokkaasti päivänvaloa. Aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta asuinrakennuksen ja pihan parhaat avautumissuunnat ovat kaakko, etelä ja lounas. Liiallinen ikkunapintojen määrä etelään lisää kuitenkin varsinkin kesäaikaan varjostuksen ja viillennyksen tarvetta. Pohjoisen puolen ikkunat eivät lämmitä rakennuksen sisätiloja, mutta valaisevat tiloja tasaisesti.

Sisätilojen sijoittamisessa eri ilmansuuntiin on huomioitava seuraavat tilan käyttötarkoituksesta johtuvat, mukavuuteen vaikuttavat tekijät:

- makuuhuoneet ja aputilat – viileä
- oleskelu – lämmin ja valoisa
- työ – viileä ja valoisa

Ammattitaitoinen arkkitehti osaa ottaa käyttöön rakennuspaikan parhaat puolet ja sijoittaa tilat taloudelliseksi ja viihtyisäksi kokonaisuudeksi.

Suunnittelijan ottaminen mukaan hankkeeseen alusta lähtien minimoi mahdolliset virheet, helpottaa hanketta ja takaa onnistuneen lopputuloksen.

Viherhuoneen sijoittamisessa hyödynnetään tontin eteläsuuntaa ja parhaimmillaan etelään viettävää rинnettä.

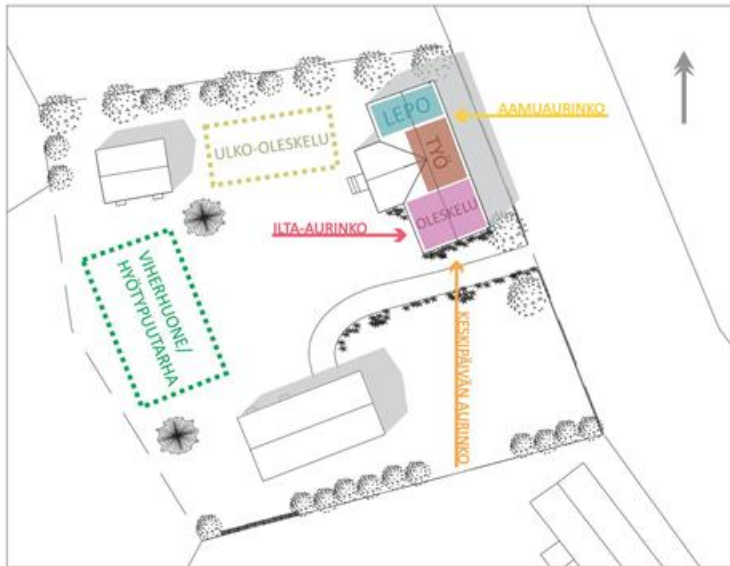
Rakennusten perustus, sokkelikorkeudet sekä sisälattiatasot sovitetaan tontin olemassa oleviin maaston muotoihin ja korkoihin sokkelitasoa ja sisälattiatasoa porrastamalla.

Tonttimaan pengertämistä ja täyttöä tulee välttää kuten myös louhimista. Kallioisilla tonteilla rakennus perustetaan suoraan kallioon.

Kellarin voi rakentaa silloin kun perustusolosuhteet ja pohjavesialueen rajoitukset sen sallivat. Rakennusta ei kuitenkaan saa sovittaa rинteeseen yksipuolisesti sokkelia korottamalla siten, että kellarikerros muodostaa rинteen puolelle yhden uuden näkyvän kerroksen.

Lämpimän sisätilan ja kylmän ulkotilan väliin suunnitellaan tiloja, jotka toimivat lämpövyöhykkeinä. Näitä ovat mm. tuulikaapit, terassit, katokset, lasikuistit ja talvipuutarhat.

Jätesäiliöt sijoitetaan autotallin yhteyteen tai erilliseen aitaukseen siten, että ne ovat hyvin saavutettavissa myös tieltä käsin.



Esimerkki rakennuksen tilojen ja pihatoimintojen sijoittelusta ilmansuuntiin nähden.

Asuinrakennus ja piha avataan lämpimiin ilmansuuntiin.

Nopeasti kasvavia lehtipuita voi istuttaa asuinrakennuksen etualalle; varjostus lämpimään vuodenaikaan.

Kasvillisuudella ja piharakennuksilla luodaan suojavyöhyke naapurien suuntaan ja kylmiin ilmansuuntiin nähden. Tiheätä ja säänpitävää suojaa saa esimerkiksi havupuilla.

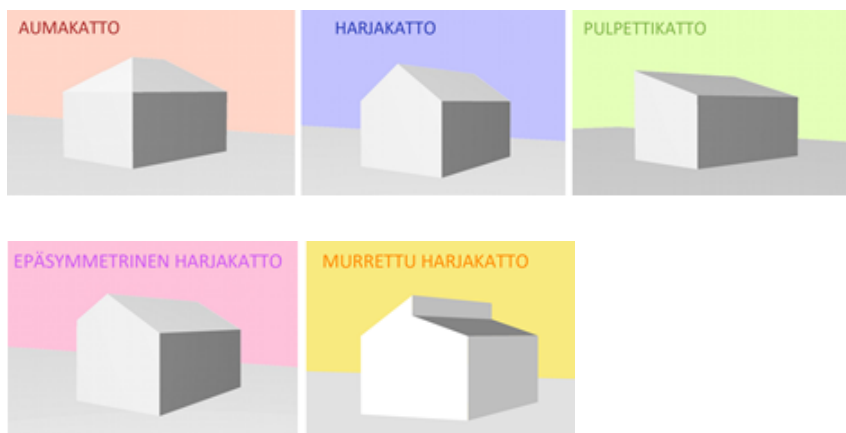
4.3 Rakennuksen muoto

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.

Rakennuksen energiataloudellisuuden kannalta paras vaihtoehto on ryhmitellä tilat keskusmuurin ympärille siten, että rakennuksen ulkovaipan pinta-ala on mahdollisimman pieni. Samalla rakennuksen muoto ja massoittelu on kuitenkin sovitettava rakennuspaikalle sopivaksi ja mittasuhteiltaan sopusuhtaiseksi.

Kattomuoto ja -kaltevuus on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin sekä naapurirakennuksiin sopiviksi.



Esimerkkejä erilaisista kattomuodoista.

4.4 Rakennuksen julkisivumateriaalit ja väritys

Sen lisäksi että uudesta pihapiiristä pyritään tekemään itsenäinen kokonaisuus, sen on sovittava olemassa olevaan ympäristöön.

Rakennusmateriaalien tulee olla aitoja materiaaleja. Puu-, tiili- tai kivijäljitelmiä ei sallita.

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.

Väritys

Alueen perinteisestä luonteesta johtuen suositeltavimpia värejä ovat murretut punaisen, keltaisen ja ruskean eri sävyt. Valmistajien tarjonnasta kannattaa tutustua etenkin perinneväreihin pohjautuviin värikarttoihin. Kovin erikoisia tai räikeitä värejä on pyrittävä välttämään.

Katon väri ja materiaali tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja muuhun väritykseen.

Modernia ilmettä tavoiteltaessa listat, peitelaudat ja mahdolliset nurkkalaudat maalataan julkisivun väriin tai lähelle sitä ja perinteistä ilmettä tavoiteltaessa em. puuosat maalataan pääväriä tehostavalla sävyllä. Talusrakennusten ja päärakennuksen värien tulee olla yhteensopivat, ei välttämättä samat.

Maalityyppi

Luonnollisia, muovittomia ja hengittäviä maaleja valmistavat esimerkiksi Uulatuote ja Tikkurila. Myös keittomaali soveltuu moderniin rakentamiseen, kun halutaan antaa rakennukselle perinteinen leima. Se soveltuu kuitenkin vain maalamattomalle karkealle sahapinnalle. Höylätylle pinnalle soveltuu pellavaöljymaali.

4.5 Kasvillisuus ja piha-alue

Alueella on kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan varsin monenlaisia mahdollisia rakennuspaikkoja.

Kaikissa tapauksissa on rakennuspaikalla kasvavaa puustoa ja muuta luonnon kasvillisuutta sekä rakennuspaikalle tyypillisiä piirteitä on pyrittävä säilyttämään mahdollisimman paljon.

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.

Rakennusmassoilla aikaan saatua tilan tuntua voi korostaa istutuksin ja rakennuksiin soveltuvin aitarakennelmin.

Rakennuspaikan sijaitessa tiiviisti rakennetussa naapurustossa ja rajoituessa läheisesti tiehen, on suositeltavaa rajata uusi pihapiiri tiestä esimerkiksi pensasaidoin, puuistutuksin tai naapuruston ratkaisuihin mukautuvin aidoin.

Piha-alueen helppohoitoisuutta edistävinä pinnoiteratkaisuina voi käyttää kiveystä tai esimerkiksi istutetusta alueesta rajattua hiekka-aluetta.

Etusivun kuvassa on esimerkki vanhasta pihapiiristä; mittausspiirustus Tanin Tupa, Tammio/ Hanna Elo 2003.