

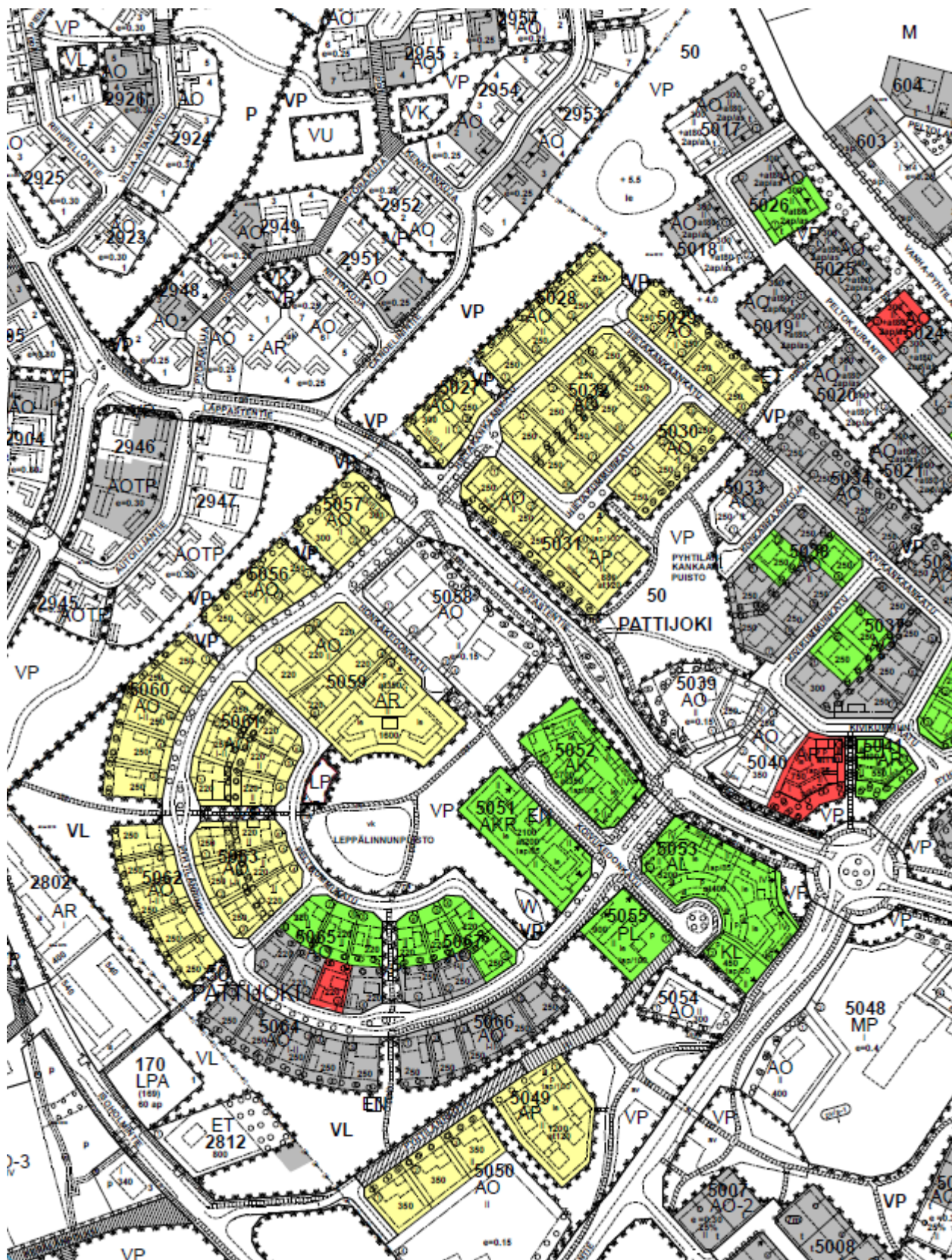
PYHTILÄNKANGAS, KORTTELIT 5027 – 5032, 5049, 5050, 5056, 5057, 5059 - 5063

Rakennustapaohjeet

Kehittämislautakunta hyväksynyt 23.2.2021 § x.



Kuva 1. Ote asemakaavasta Akm 219, Pyhtilänkankaan asemakaava, KV hyväksytty 24.6.2013 § 80.



Kuva 2. Pyhtilänkankaan korttelit 5027 – 5032, 5049, 5050, 5056, 5057, 5059 – 5063 on korostettu yllä olevaan kuvaan keltaisella.

Rakennustapaohjeen tarkoitus

Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeen tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja viihtyisä asuinalue.

Pääsuunnittelija

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvä tontinhaltija on velvollinen palkkaamaan itselle pätevän pääsuunnittelijan. Pääsuunnittelija huolehtii, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat täyttävät asetetut vaatimukset. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan. Rakennusvalvonnan kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat asiat.

Tontinkäyttösuunnitelma (AP ja AR-korttelialueilla)

Yhtiömuotoisille tonteille on laadittava käyttösuunnitelma, joka tarkastutetaan rakennusvalvonnassa ennen rakennusluvan hakemista. Mikäli rakennusoikeudesta toteutetaan vain osa, tulee käyttösuunnitelmassa osoittaa, miten koko rakennusoikeuden määrä voidaan ja aiotaan toteuttaa myöhemmin, niin asuin- kuin taloustilojenkin osalta.

Rakennuksen sijoitus tontille

Asemakaavassa ohjeellisesti esitettyjä rakennusten sijoitteluperiaatteita tulee pääsääntöisesti noudattaa. AO- tonteilla rakennukset tulee sijoittaa kaavan mukaisesti rakennusalan kadun puoleiselle rajalle siten, että ne rajaavat ja korostavat kadun kaarevuutta. Päärakennus on sijoitettava tontille kaavan osoittamalla tavalla korttelin kaupunkikuvallista yhtenäistä ilmettä korostaen. Päärakennuksen harjan suunnan on oltava kadun suuntainen.

Mikäli kadun puolella on kuisteja, erkereitä ja katoksia, sijoitetaan rakennuksen runkojulkisivu nuolella osoitettuun rakennusalueen rajaan. Kuistit, erkkerit ja katoksen sijoitetaan rakennusalan rajasta kadulle päin. Kuistien, erkereiden ja katosten etäisyys tontin kadun puolen rajasta tulee olla kuitenkin vähintään 2 metriä.

Tonttiliittymät

Tonttiliittymien toteuttamisesta vastaa tontin haltija. Kullekin erillispientalon tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän, jonka likimääräinen sijainti määräytyy kaavassa olevien ohjeellisten merkintöjen mukaan.

Liittymän reunan tulee olla aina kuitenkin vähintään 1 metrin etäisyydellä naapurintontin rajasta. Liittymän enimmäisleveys on 6 metriä.

Talousrakennukset ja autosuojat

Erillisen talousrakennuksen rakentaminen on monessa suhteessa suositeltavaa. Mikäli talousrakennusta ei rakenneta ensimmäisessä vaiheessa, tulee asemapiirroksessa varata mahdollisuus talousrakennuksen myöhempään toteuttamiseen. Mikäli tontille rakennetaan tulisijoja, tulee rakennussuunnitelmassa osoittaa polttopuille varastointitila.

Talousrakennusten tulee olla selvästi asuinrakennusta pienempiä ja matalampia. Kattomuotoja ja kaltevuuksia koskevat ohjeet eivät koske talousrakennuksia: talousrakennusten katto on usein suositeltavaa tehdä loivemmaksi kuin asuinrakennusten katot, jotta talousrakennuksista ei tule katunäkymässä liian hallitsevia. Jos talousrakennukseen sijoitetaan aurinkopaneeleja, voi talousrakennuksen kattokaltevuus on jyrkempikin kuin päärakennuksessa.

Talousrakennus on suositeltavaa rakentaa samasta materiaalista samoin värisävyin asuinrakennuksen kanssa. Muutoin talousrakennuksia koskee se mitä näissä ohjeissa on sanottu esimerkiksi julkisivujen jäsentelystä.

Asuntoyhtiöiden tonteilla on polkupyörien säilytykseen varattava riittävästi katettua ja lukittavaa säilytystilaa.

Autosuojan korkeusasema

Rakentamismääräyksistä johtuen asuinrakennusten lattia on yleensä noin 50 – 70 cm kadun pinnan yläpuolella. Mikäli autosuoja sijaitsee lähellä katua, on tämä korkeusero liian suuri autosuojan lattiataksoksi. Tällöin on suositeltavaa rakentaa autosuojan lattia asuintilojen lattiatasoa alemmaksi, jolloin vältetään useilta ongelmilta piha-alueen korkeusasemien suunnittelussa. Hyvä ajoneuvoliittymän kaltevuus on 3-5 %.

Aurinkoenergia

Aurinkoenergian hyödyntäminen osana kotitalouden energijärjestelmää on suositeltavaa; aurinkopaneelien asentaminen katoille on sallittua.

Aurinkopaneelit tulee sijoittaa päärakennuksen tai talousrakennuksen katolle, suunnattuna mieluiten kaakkoon, etelään tai lounaaseen ja ne asennetaan yleensä 18° – 45° kulmaan. Aurinkopaneelin optimaalinen kallistuskulma on Raahen seudulla n. 40°. Paneelit kannattaa puhdistaa lumesta maaliskuun alussa.

Julkisivujen käsittely

Pyhtilänkankaan asuinalueen halutaan jatkavan puutalorakentamisen perinnettä. Rakennuksessa tulee olla yksi selkeä päämateriaali ja väri ja julkisivujen tulee olla sommittelultaan rauhallisia. Rakennusrungosta ulostyöntyvät tai sisäänvedetyt rakennusosat, kuten kuistit ja erkkerit, sekä vähäiset julkisivuosuudet voivat olla erivärisiä tai eri materiaalia kuin rakennuksen pääväri ja -materiaali. Umpipäätyjä kadun puolelle ei sallita, vaan kadulle näkyviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko.

Katto

Tumman harmaa tai musta, materiaali on vapaa.

Kattokaltevuudet ja kattomuodot

Asemakaavan kerrosluvun mukaisesti sopivia kattokaltevuuksia ovat:

1-kerroksinen rakennus: 1 / 2,5 – 1 / 2

1 ½ -kerroksinen rakennus: 1 / 1,5

2-kerroksinen rakennus: 1 / 3 – 1 / 2

Kattomuodon on oltava päärakennusten osalta harjakatto.

Epäsymmetristä tai murrettua harjakattoa ei sallita. Talousrakennuksissa pulpettikatto on sallittu ja kattokaltevuus saa poiketa päärakennuksen kattokaltevuudesta.

Kerrosluku

Kerrosluku on osoitettu kaavakartalla. Kaavassa osoitettu alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen (esim. kerrosluvun).

Julkisivuvärit

Julkisivuilta ja talojen väritykseltä toivotaan levollisuutta ja maanläheisyyttä. Julkisivuväreinä suositellaan murrettuja, luonnonläheisiä tummia ulkomaalikarttojen sävyjä; myös kokonaan musta julkisivuväri on puuverhotuissa rakennuksissa sallittu. Valittavien värisävyjen tulee olla talomaalivalmistajien tai materiaalityöntekijöiden ulkovärikartoista. Rakennuslupapaperustuksissa tulee yksilöidä julkisivuvärien värisävyt maalivalmistajien sävytunnusiksi.

Julkisivumateriaalit

Pääasiallinen julkisivumateriaali on puuverhous.

Puuverhottujen rakennusten julkisivujen on oltava yhdensuuntaista peittomaalattua laudoitusta. Verhouksen tulee jatkua samanlaisena sokkelilta räystäälle asti.

Johtoliittymät

Jokaiselle tontille on rakennettu valmiiksi vesijohto- ja jätevesiliittymät sekä hulevesiviemäriliittymä. Liittymien sijainti kannattaa selvittää heti suunnitteluun ryhdyttäessä ja ottaa huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

Jätehuolto

Jätesäiliöt on sijoitettava tontin puolelle pensasaitojen taakse. Jäteastiat tulee sijoittaa pensas- tai lauta-aidalla rajattuun aitaukseen. Jätekatosten tulee olla kohtuullisen kokoisia. Maksimi harjakorkeus on 1,9 m. Mikäli jäteaitaus halutaan varustaa katolla, on katoksen malli hyväksyttävä rakennusluvan yhteydessä. Jäteastioiden sijoittamisesta on neuvoteltava rajanaapurin kanssa.

Kasvillisuus tonteilla

Olemassa olevaa kasvillisuutta tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää tontin suunnittelussa. Puustosta voidaan valita säilytettäväksi yksittäispuiksi parhaat, mikäli mahdollista.

Tonttien aitaaminen

Tontit on aidattava kadun puolella pensasaidalla. Pensasaita tulee istuttaa istutusojaan kokonaan tontin puolelle noin 0,5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Pensasaidan oksat saavat ulottua kadun puolelle. Suositeltavia leikattavan pensasaidan lajeja ovat orapihlaja, taikinamarja, syreenit sekä kuusi.

Pensasaidan alkuvaiheen suojaksi voidaan tontin ja katualueen rajalle rakentaa yksinkertainen lauta-aita. Suoja-aidan korkeus voi olla enintään 1 metri. Pensasaidan korkeudelle ei ole rajoituksia.

Tonttien välisten raja-aitojen tyyppi on vapaasti valittavissa. Tonttien välisten muiden kuin pensasaitojen korkeus saa olla kuitenkin enintään 1,5 metriä. Aitauksesta on sovittava kirjallisesti naapurien kesken ja aidan tyyppi tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Piha-alueet

Piha-alueiden tulee olla pääosin nurmipintaiset, ja niitä tulee täydentää puu- ja pensasistutuksilla vehreään ja viihtyisään ympäristön luomiseksi. Kaavassa on osoitettu istutettavat alueen osat. Istutettavalle alueen osalle ei sallita rakentamista.