

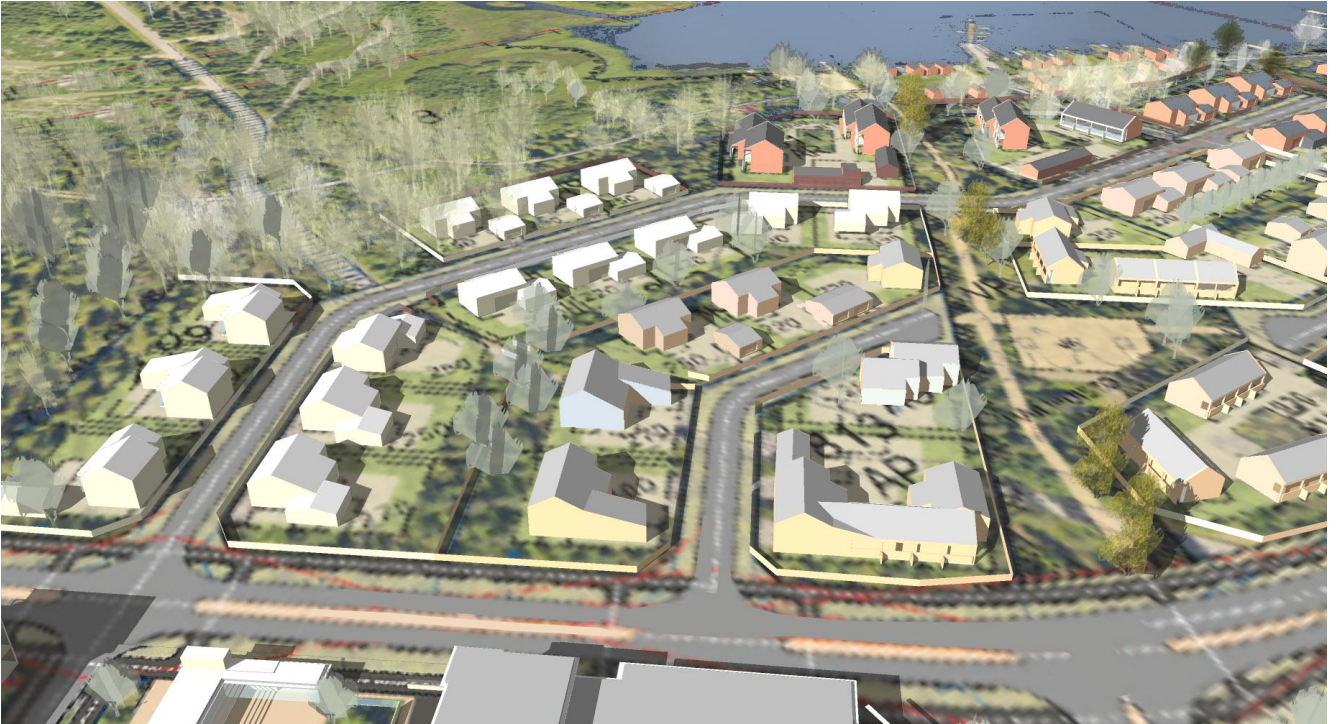


RAAHEN KAUPUNKI

KYLMÄLAHDENRANNAN PIENTALOALUEEN RAKENNUSTAPAOHJEET

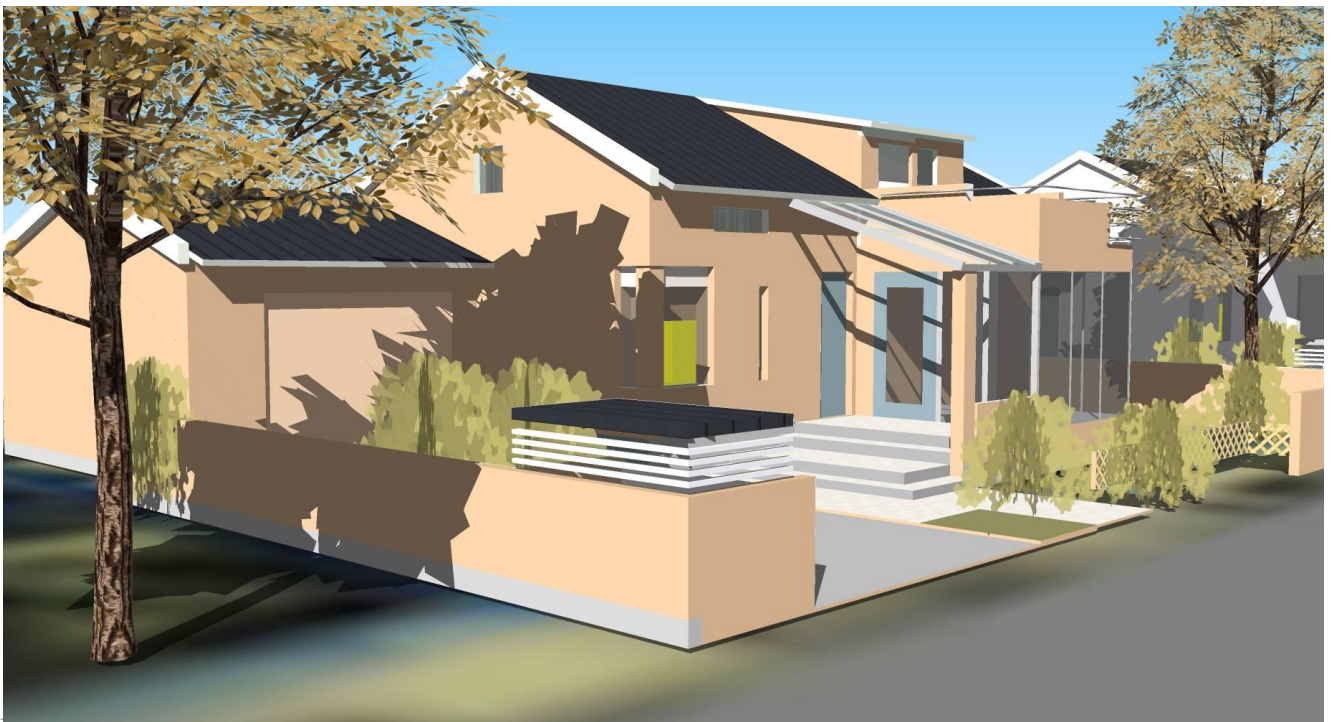
10.4.2015

Tekninen lautakunta hyväksynyt 16.4.2015 § 42



Sisällysluettelo

RAKENNUSTAPA-OHJEET.....	3
<i>Lähtökohdat.....</i>	3
<i>Asemakaava</i>	3
<i>Tontti ja lähiympäristö.....</i>	4
<i>Pihan kasvillisuus.....</i>	4
<i>Tontin aitaaminen.....</i>	4
<i>Liittymä.....</i>	4
<i>Rakennusten sijoitus tontille.....</i>	5
<i>Rakennusten koko ja muoto.....</i>	5
<i>Talusrakennukset ja autotallit.....</i>	5
<i>Työtilat.....</i>	5
<i>Johtoliittymät ja tekniset tilat.....</i>	6
<i>Jätehuolto.....</i>	6
<i>Energiatalous</i>	6
<i>Maaperä ja rakennettavuus.....</i>	6
<i>Julkisivun ja katon materiaalit ja värit</i>	7
<i>Katupiirustukset</i>	11
<i>Lisätietoja.....</i>	11
RAAHEN ENERGIA OY:N TIEDOTE	12
RAAHEN VESI OY:N TIEDOTE	13



RAKENNUSTAPA-OHJEET

Lähtökohdat

Kylmälahdenrannan pientaloalue sijoittuu Raahen ruutukaava-alueen koillispuolelle merenlahden pohjukkaan. Kylmälahdentie, Kauneuskanava ja länsipuolen virkistysalueet erottavat alueen ympäristöstään selvärajaiseksi ranta-alueeksi.

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Kylmälahdenrannan alueella siten, että alueesta muodostuisi yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä kokonaisuus. Rakentamistapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä.

Ohjeisto välittää tietoa kaupungin viranomaisten, suunnittelijoiden ja toteuttajien kesken. Rakennusvalvonta ohjaa näiden avulla tulevia rakentajia. Ohje on Raahen kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle.

Asemakaava

Pientaloalue muodostuu 12 korttelista, joissa on yhteensä 44 omakotitonttia (AO). Rivitalontteja (AR) on kolme ja ryhmärakentamistontteja (AP) kaksi.

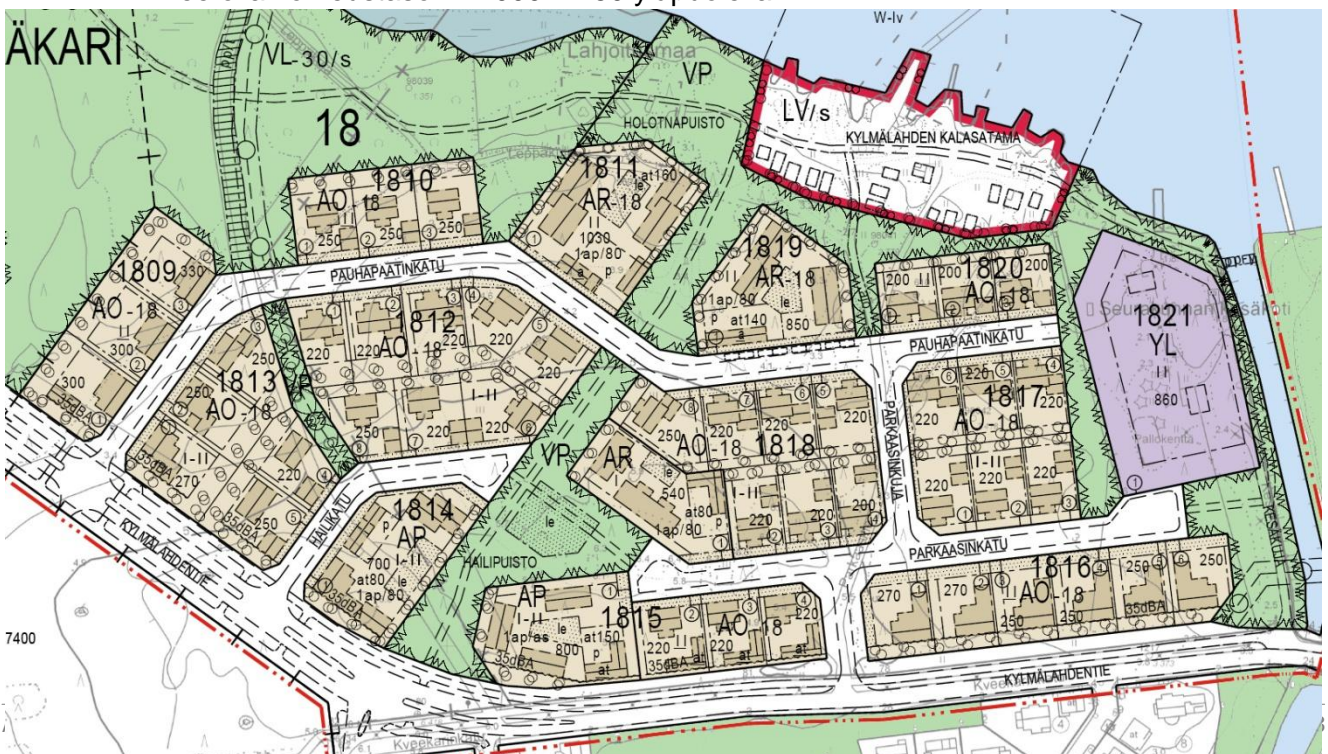
Rakennusten harjan suunta on määrätty asemakaavassa.

Asemakaavassa määrätään aitaamisesta: 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.

Puistoihin ja virkistysalueisiin rajoittuvien tonttien rakentajien tulee huomioida että:

Virkistysalueiden maaperä on hoidettava luonnontilaisena. Rakentamisvaiheessa mahdollisesti rikkoutuneet kohdat tulee palauttaa luonnontilaiseen asuun.

Yleismääräys: Rakennusten ja rakennelmien vesivahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla korkeustason N2000 +2.50 yläpuolella.



Tontti ja lähiympäristö

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luonnollisilla korkeuksilla viheralueisiin ja muuhun ympäristöönsä. Paikoitellen tontteja joudutaan nostamaan. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija.

Tontin nurkkapisteiden korkeusasemat määräytyvät katusuunnitelmasta, jossa tontille annettuja korkeuslukemia on noudatettava. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti. Pohjatutkimuksen yhteydessä on tontin pinta-korkeusasemat vaaittava. Vaaitus ulotetaan naapuritontille ja viheralueen puolelle.

Jokaiselle tontille on rakennettu sadevesiviemäri-liittymä. Kattovedet on kadun puoleisilta lappeilta johdettava yleensä sadevesiviemäriin. Sadevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Sadevesien johtaminen viheralueille on sallittua.

Pihan kasvillisuus

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihoille tulee istuttaa puita ja pensaita, myös etuistutusalueelle tulee istuttaa pensaita ja ainakin yksi puu. Puulajeina kannattaa suosia pienikokoisia lajeja, kuten omenapuita. Suurikokoisiksi kasvavia puulajeja ei saa istuttaa lähelle tontin rajaa siten että ne varjostavat naapurin pihaa.

Istutettavat kasvilajit on valittava siten, että ne soveltuvat kuivan kankaan tonteille. Suositeltavia lajeja ovat esimerkiksi pihlajalajikkeet, männyn pensasmaiset lajikkeet ja tuhkapensaat.

Tontin aitaaminen

Tonttien viheralueiden puoleiset sivut on erotettava puistosta korkeuseroin ja pensasaidoin. Kadun puolen etupiha rajataan umpinaisella puuaidalla, jonka korkeus on 0,8 metriä. Kylmälahdentien varressa käytetään umpinaista lauta-aitaa, jonka korkeus on 1,5 metriä.

Puiset aidat tulee porrastaa sisäänkäynnin yhteydessä pihalle päin siten, että aidan kadun puolelle voidaan istuttaa pensaita tai puu. Tontin puolelle porrastuva aidan osa voidaan tehdä harvana säleikkönä. (kuvat s. 8)

Puuaitojen värinä käytetään osa-alueella 1 taitettua valkoista ja osa-alueella 2 vaalean harmaata. Osa-alueella 3 puuaitojen värinä käytetään rakennusten julkisivuväriästä mukailevaa värisävyä. Aitoihin saa tehdä portteja.

Tonttien välisistä raja-aidoista on sovittava naapurien kesken.

Liittymä

Omakotitalon tontille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän. Kaupunki rakentaa liittymän, jonka leveys on kolme metriä. Perustelluista syistä rakentaja voi omalla kustannuksellaan toteuttaa liittymän enintään kuusi metriä leveänä. Liittymän ulomman reunan ja tontin sivurajan välisen etäisyyden tulee olla vähintään 1,0 metriä. Jäteastiat sijoitetaan ajoneuvoliittymän yhteyteen ja aidataan.

Rakennusten sijoitus tontille

Päärakennus ja autotalli tulee sijoittaa pääsääntöisesti asemakaavassa esitetyllä tavalla. Rakennusten sijoittelulla pyritään tontille luomaan suojaisaa ja rajattua pihatilaa.

Asuinrakennusten lattia tulee tehdä vähintään 0,5 metriä tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Pohjaveden pinnan läheisyyden vuoksi kellareiden rakentaminen ei ole mahdollista.

Maanpinta tulee muotoilla rakennuksesta poispäin viettäväksi. Isommat korkeuserot tonteilla suositellaan ratkaistaviksi matalin tukimuurein.

Rakennusten koko ja muoto

Asemakaavaan kerrosluvulla II merkityt tontit ja rakennusoikeudet on mitoitettu kaksikerroksiselle rakentamiselle. Kaksikerroksisten talojen korttelissa asuinrakennus voidaan toteuttaa yksikerroksisena varustettuna käyttöullakolla. Tällöin tulee rakennusten kadun puoleisen julkisivun korkeuden olla vähintään 4,5 metriä. Korkeutta voidaan käyttää esim. olohuoneen huonekorkeuden lisänä tai sijoittaa julkisivun yläosaan ullakon ikkunoita. Käyttöullakko tarjoaa mahdollisuuden ottaa myöhemmin käyttöön jäljelle jäänyt rakennusoikeus.

Asuinrakennus toteutetaan harjakattoisena kattokaltevuudella 1:2. Tällöin rakennuksen sopiva runkosyvyys on 8 - 9 metriä. Näin talon kokonaisuus pysyy sopusuhtaisena ja alueen harjakorkeudet ovat yhtenäisiä.

Taloussrakennukset ja autotallit

Omakotitalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa.

Jos taloussrakennusta ei heti rakenneta, tulee tontin suunnittelussa varautua sen myöhempään tekemiseen.

Autotallien ja taloussrakennusten harjakaton kaltevuus on loivempi kuin asuinrakennuksen; suositeltava kaltevuus on 1:3. Autosuojien ja taloussrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia.

Autotalli voidaan rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen matalampana ja katujulkisivusta sisäänvedettynä. (kuva s. 2)

Asemakaavan osoittaessa autosuojat kadun puolelle katokset suositellaan tehtäväksi ovellisina siten, että säilytettävät tavarat eivät näy kadulle.

Autotallin lattia tulee sijoittaa selvästi päärakennusta alemmalle tasolle.

Autosuojan eteen (kadun puolelle) on jätettävä vähintään 6 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten. Autosuoja ei saa hallita tontin katujulkisivua vaan se on sijoitettava päärakennukseen nähden taaemmaksi, ellei asemakaavassa ole toisin osoitettu. Autotallien enimmäisleveys on 7 metriä.

Työtilat

Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa. Tämä tarkoittaa toimisto-liiketilaa. Esimerkiksi kuorma-autoja ja työkoneita ei saa säilyttää alueella eikä tonteilla sallita varastointia. Auto- ja konekorjaamoja ei myöskään sallita.

Johtoliittymät ja tekniset tilat

Suunnittelun alkuvaiheessa pääsuunnittelija hankkii käyttöönsä alueen johtolinjojen kartan. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

Jätehuolto

Jätehuollon tilat tulee osoittaa asemapiirroksessa. Tyhjennettävät jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katua jätehuoltomääräyksiä noudattaen.

Jätehuoltomääräyksissä omakotitaloille suositellaan biojätteen kompostointia. Kompostorin paikka kannattaa suunnitella ja osoittaa asemapiirroksessa. Ellei paikkaa ole osoitettu asemapiirroksessa, tarvitaan naapurin suostumus, jos kompostori sijoitetaan naapurin rajan lähelle.

Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria. Puutarhajätteelle vaaditaan vähintään kehikko. Jäteastiat ja kompostori on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin.

Energiatalous

Alueelle toteutetaan kaukolämpöverkko. Suoraa sähkölämmitystä alueella ei ole saatavissa.

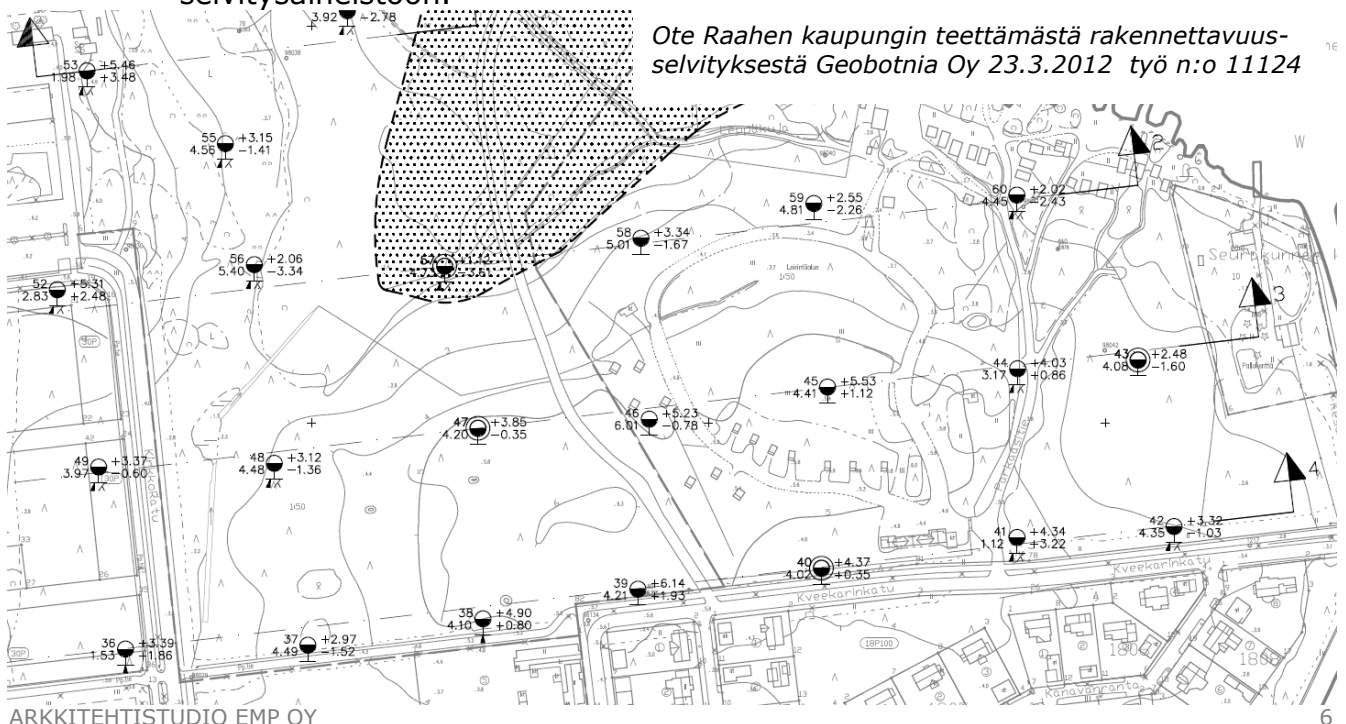
Rakennusten suunnittelussa on suotavaa huomioida aurinkolämmön hyödyntäminen. Aurinkopaneelit on esitettävä rakennuslupapaperustuksissa.

Asuntoihin suositellaan rakennettavaksi puulämmitteinen tulisija varalämmöksi mahdollisten sähkökatkojen varalta. Tarvittava polttopuiden säilytyspaikka on suunniteltava talousrakennuksen yhteyteen.

Maaperä ja rakennettavuus

Alueella irtaimet maalajit peittävät alustan kallioperän kauttaaltaan. Alueen moreeni sisältää runsaasti savea ja hienoainesta. Alue on routivaa, mutta soveltuu kantavuutensa puolesta hyvin rakentamiseen. Asemakaavan alueesta on tehty yksityiskohtainen pohjatutkimus. Tutkimus sisältyy asemakaavan selvitysaineistoon.

Ote Raahen kaupungin teettämästä rakennettavuus selvityksestä Geobotnia Oy 23.3.2012 työ n:o 11124





Julkisivun ja katon materiaalit ja värit

Kylmälahdenrannan alue jakautuu rakennusten ulkoväriytyksen osalta kolmeen osa-alueeseen. Osa-alueittain soveltuvia julkisivuvärejä on esitetty seuraavilla sivuilla.

Rakennusten julkisivumateriaalina voidaan käyttää puuverhousta, paikalla muurattua savitiiltä tai rappaista.

Ulkoerhous on nouseva yhtenäisenä sokkelista räystäälle ja harjaan saakka, suuria eriaineisia pintoja ei sallita. Julkisivun pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti. Tiilijulkisivujen saumojen tulee olla tiilen värisiä.

Lautaverhoiltujen rakennusten yksityiskohtien, kuten nurkkalautojen on oltava ilmeeltään moderneja, kevyitä ja pelkistettyjä. Julkisivun pääväristä voimakkaasti poikkeavia nurkka- peite- tai ikkunanpielilautoja ei käytetä.

Puuverhouksen suositeltava verhouspaneelin paksuus on vähintään 23 mm.

Piharakennuksen ja autotallin julkisivun on oltava värieltään sama kuin tontin päärakennuksessa. Kiviaineisen päärakennuksen yhteydessä voidaan piharakennuksen ja autotallin julkisivu tehdä lautaverhoiltuna. Värisävyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.

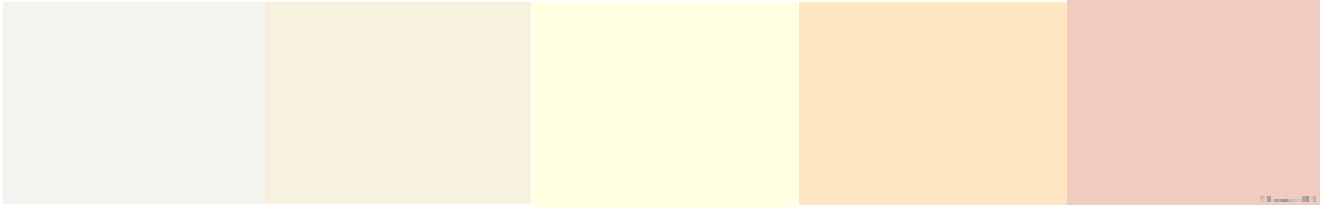
Katemateriaali on ohutlevyä (peltiä). Katon tulee olla sileä tai profiililtaan hiltetty. Sileä peltikatto sopii tämän ajan moderniin rakentamiseen, se on teknisesti ja tyylliltään kestävä ratkaisu. Tiilijäljitelmäkattoa ei alueella tule käyttää.

Osa-alue 1 korttelit 1809, 1810, 1812 tontit 1-5, 1813 tontit 1-3

Osa-alueen 1 miljööstä tulee moderni ja raikas vaalea kontrastina taustalla pohjoispuolella kohoavalle metsälle.

Julkisivumateriaalina on joko puu, rappaus tai vaalea tiili, kattomateriaalina sileä saumattu pelti.

Vaihtoehtoiset julkisivuvärit ovat taitettu valkoinen, vaalea keltainen, vaalea punaruskea ja vaalea siniharmaa. Katon väri on vaalea harmaa.



Osa-alue 2 korttelit 1812 tontit 6-8, 1813 tontit 4-5, 1814, 1815, 1818

Alue 2 muodostaa Hailipuiston ympäristöön aurinkoisen ja lämminsävyisen asumismiljöön.

Julkisivumateriaalina on joko puu, rappaus tai keltainen tiili, katon materiaalina sileä saumattu pelti.

Vaihtoehtoiset julkisivuvärit ovat lämpimin ruskean, terrakotta ja keltaokra ja siniharmaa, katon väri on harmaa.



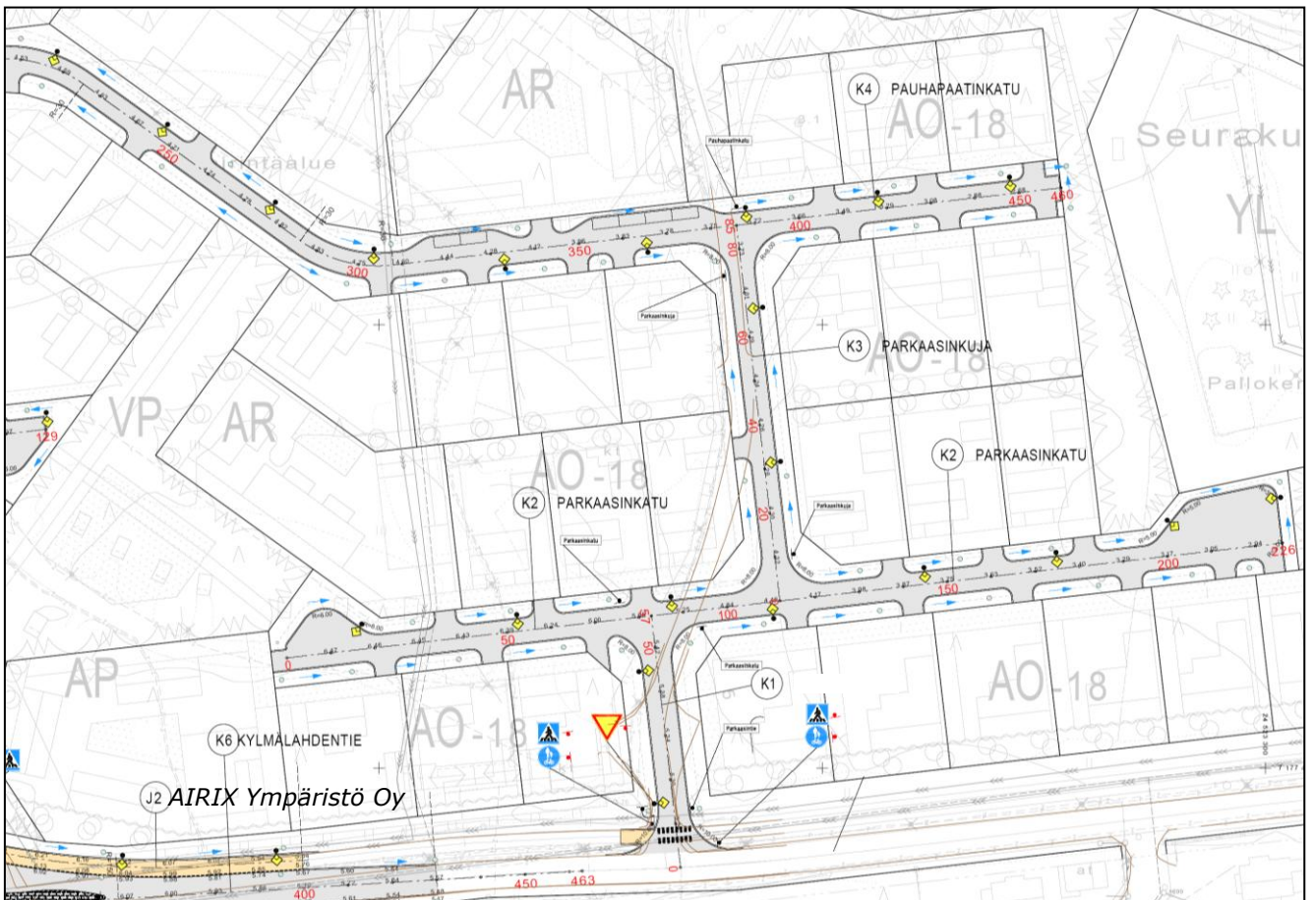
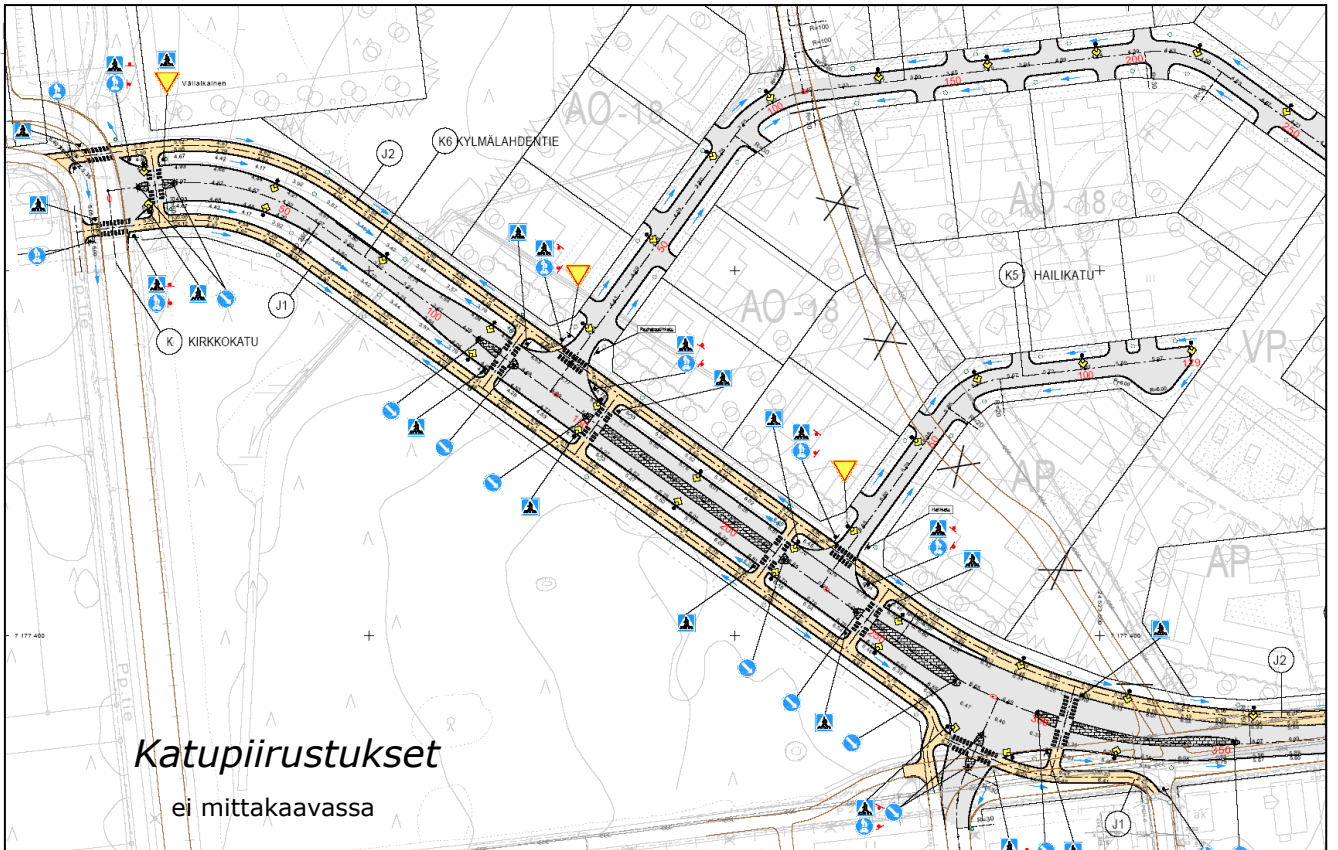
Osa-alue 3 korttelit 1811, 1816, 1817, 1819, 1820

Alue 3 jatkaa miljööltään arvokkaana suojellun Kylmälahden kalasataman merellistä ja vahvaa värimaailmaa.

Julkisivumateriaalina joko puu, rappaus tai punatiili, kattomateriaalina on sileä saumattu pelti.

Vaihtoehtoiset julkisivuvärit ovat punamulta okra, siniharmaa, punaruskea ja ruskea, katot väri on tumman harmaa tai musta.





Lisätietoja

Lisätietoja tonttien hakemisesta, kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta tarjoavat Raahen kaupungin Teknisen keskuksen Maankäyttö ja mittausyksikkö, Kaavoitusyksikkö sekä Rakennusvalvonta.

Tekninen palvelukeskus Ruskatie 1 92140 Pattijoki 08 439 3111 (vaihde)

RAAHEN ENERGIA OY:N TIEDOTE

Yhteystiedot

Kaukolämpö

*Raahen Energia Oy
Rantakatu 8 A
Kaisu Kaasalainen
puh. 044 439 3907
kaisu.kaasalainen@raahe.fi*

Sähkö

*Raahen Energia Oy
Rantakatu 8 A
Elina Kaski
puh. 040 135 6796
elina.kaski@raahe.fi*

KAUKOLÄMPÖ

Kylmälahdenrannan alue liitetään kaukolämpöverkkoon. Tarkemmat tiedot on koottu Raahen Energian internet – sivuille www.raahenenergia.fi > *Kaukolämpö*.

Omakotitalon kaukolämpökustannukset

Liittymismaksu

3 000 euroa.

Liittymismaksuun sisältyy kaukolämpöjohdon kaivutyöt ja koneellinen täyttö sekä tarvittavien lämmönmittauslaitteiden asennus lämmönjakohuoneeseen. Liittyjä järjestää kaivureitin tontilla ja tekee lopputyöt omalla kustannuksellaan. Mikäli rakennettava matka tontinrajalta on yli 10 metriä, peritään jokaiselta alkavalta metriltä lisähintaa 96,72 €/metri (sis.alv 24%).

Lämmönvaihdinpaketti

noin 3 000 - 4 000 euroa

Sisältää patteriverkoston ja käyttöveden lämmönvaihtimet automatiikkalaitteineen, pumppuineen, paisunta-astian ja tarpeelliset mittarit.

Kulutusmaksut

Kulutusmaksu 20 MWh / vuosi	1038,-
Perusmaksu	359,-
<i>Kaukolämmön kulutusmaksut vuodessa yhteensä</i>	<i>1 397 euroa</i>

SÄHKÖ

Liittymissopimus tehdään aina kirjallisesti.

Raahen Energia Oy:n internet – sivuilta: www.raahenenergia.fi > *Sähkö*

SÄHKÖVERKON LIITTYMISMAKSUT 1.6.2014

Pääsulake Liittymismaksu € (alv 0%)

A	Vyöhyke V1
3 x 25	1 400
3 x 35	1 900
3 x 50	2 800
3 x 63	3 500
3 x 80	4 500 *
3 x 100	5 600 *
3 x 125	7 000 *
3 x 160	9 000 *
3 x 200	11 000 *
3 x 250	14 000 *
3 x 315	17 500 *
3 x 400	22 500 ** *
3 x 500	28 000 ** *
3 x 630	35 000 ** *

Miniliittymä (ilman mittausta) 700

V1 Asemakaava-alueet, hinnat sisältävät kapasiteettivarausmaksun.

* Liittymismaksu on tapauskohtainen ja määräytyy liittyjää ja liittyjäryhmää varten rakennettavan sähköverkon rakentamiskustannuksista lisättynä kapasiteettivarausmaksulla 41 euroa/kVA. (1kVA=1,5A)

** Rakennuskustannusten ylittäessä hinnaston hinnan peritään ylimenevä osa lisäliittymismaksuna.

RAAHEN VESI OY:N TIEDOTE

KYLMÄLAHDENRANNAN RAKENTAJILLE

Toimisto ja varikko: Marintie 10
92140 Pattijoki
puh. 08 4393 621
toimisto(at)raahenvesi.fi

Johtokartat Aini Ventonen 08 439 3507
Liittymissopimukset Pirjo Kari 08 439 3621
Liittymän rakentaminen Mikko Kaikkonen 044 439 3619

- Padotuskorkeus:** Kylmälahdenrannan asemakaava-alueella kiinteistön jätevesiviemäröityjen tilojen lattiakoroon/viemärikalusteen reunan tason tulee olla vähintään 100 mm suurempi kuin kannen korkeus siinä jätevesiviemärikaivossa, johon kiinteistö liittyy.
- Liittymismaksut:** www.raahenvesi.fi => hinnat => liittymismaksujen määritysmisperusteet
- Perusmaksut ja käyttömaksut:** www.raahenvesi.fi => hinnat => perusmaksut ja käyttömaksut
- Muut maksut,** esim. tonttijohtojen rakentaminen: www.raahenvesi.fi => hinnat => palvelumaksuhinnasto
- Liittyminen:** www.raahenvesi.fi => liittyminen

Omakotitalojen liittymismaksut

kerrosala:	≤ 150 m ²	>150 m ²
vesi	900,00	1 125,00
jätevesi	1 400,00	1 750,00
hulevesi	<u>700,00</u>	<u>875,00</u>
yht.	3 000,00	3 750,00
tonttijohtomaksu (vesi ja jätevesi)	<u>1 364,00</u>	<u>1 364,00</u>
Kustannukset yht.	4 364,00	5 114,00