

PALONKOULUN ASEMAKAAVA

RAKENNUSTAPA- / SUUNNITTELUOHJEET

Liittyen Raahen kaupungin 36. kaupunginosan (Ollinsaari) korttelin 3629 asemakaavan muutokseen (Nikolantie 3)

Hyväksytty __.__.2019 § __



Tontin rakentamisessa tulee noudattaa laadittua rakennustapaohjetta. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Ohje on tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova. Rakennustapaohjeiden tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu sopu-suhtainen ja viihtyisä asuinalue.

1 YLEISTÄ

Suunnittelualue sijaitsee Raahen kaupungin 36. kaupunginosassa Ollinsaaren alueella, noin 2 kilometriä kaupungin keskustasta etelään. Asemakaavan tavoitteena on kehittää aluetta kaupunkikuvallisesti ja täydennysrakentaa aluetta siten, ettei Ollinsaarentien ja Nikolantien varteen sijoittuneiden asuinpientalojen muodostama katunäkymä katkea. Tavoitteena on muodostaa korttelista viihtyisä ja kiinteä asuntoalue, joka liittyy luontevasti olemassa olevaan ympäristöön ja täydentää olemassa olevaa katukuvaltaan melko yhtenäistä Nikolantien ja Ollinsaarentien varteen sijoittunutta pientaloaluetta. Asemakaavan muutoksen ja näiden rakennustapaohjeiden tavoitteena on kehittää olevan pientaloalueen täydennykseksi viihtyisä uusi asuinalue, joka positiivisella tavalla luo omaleimaista paikan henkeä.

Uusien asuintonttien mittakaava, korttelirakenne ja mitoitus soveltavat suomalaista

rakennusperinnettä, mutta sen vastapainoksi rakennusten selkeälinjainen julkisivujäsentely sekä harkittu materiaalin- ja värinkäyttö kuvastavat omaa rakentamisajankohtaansa modernin arkkitehtuurin keinoin.

Alueen suunnittelun ja toteutuksen haasteena on valtatie 8:n ja osittain myös Pajuniityntien liikenteestä aiheutuva melu. Meluhaitan ehkäisemiseksi tonttien toiminnallinen suunnittelu ja rakennusten sijoittelu tulee toteuttaa niin, että rakennukset ja niihin liittyvät aidat rajaavat piha-aluetta melulähteen puolelta. Näin rakennusten taakse syntyy liikennemelulta suojassa oleva oleskelupiha. Pihajärjestelyjen suojaamisen vuoksi kortteli näyttyy ulos päin sulkeutuneena ja suojaavana. Vastapainoksi korttelin sisäosien toteuttamista on pyritty ohjaamaan mahdollisimman avaraan ja puutarhamaiseen toteutustapaan.

2 TONTIN RAKENTAMINEN, RAKENNUSTEN SIOITTELU JA PIHAJÄRJESTELYT

Tontit on tarkoitettu yhtiömuotoisesti toteutettaville kytketyille pientaloille tai pari- ja rivitaloille. Osa rakennuksista on määrätty kaksikerroksisiksi. Osalle rakennusten julkisivuista on esitetty ääneneristävyysvaatimus, joka useimmissa tapauksissa toteutuu normaalilla seinärakenteella (poikkeuksena vanhan valtatie vastaisella reunalla oleva melueterakenne, jonka toteutuksesta on annettu tarkempia ohjeita kohdassa 5).

Rakennukset sijoitetaan tontille asemakaavassa esitetyllä tavalla. Nuolimerkintä rakennusalan sisällä määrää rakentamaan rakennusalueen rajan kiinni. Rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä kertoo rakennuksen harjan suunnan.

Korttelin reuna-alueilla tonttien katualueen puoleiseen rakentamisalueen rajan kiinni sijoitetut rakennukset ja aidat muodostavat yhtenäisen julkisivun liikennealueiden

suuntaan. Kiinnostavan katunäkymän aikaansaamiseksi rakennusmassat tulee pilkkoa pienempiin yksiköihin laadittua havainnekuvaa mukaillen (kansikuva).

Pihajärjestelyt ja pysäköinti

Tontin sisäiset ajoyhteydet on suunniteltava niin, että pelastusajoneuvot ja muuttoautot pääsevät lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Jätehuolto sijoitetaan tontilla katokseen tai syväkeräysastioihin tonttiliittymän läheisyyteen. Autopaikat tulee toteuttaa katettuina vieraspaikkoja lukuun ottamatta.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Pihajärjestelyjen suunnittelussa tulee käyttää viher-suunnittelun ammattilaista. Pihoilla käytettävät kalusteet ja istutukset tulee sovittaa alueen yleiseen luonteeseen ja arkkitehtuuriin.



1. Näkymä sisäpihalle.

Päärakennukset

Rakennusten tulee olla muodoiltaan, julkisivujäsentelyltään, -materiaaleiltaan ja -väriykseltään pelkistetyt selkeitä. Sisäänkäynti asuntoihin on järjestettävä tontin sisäpihan puolelta. Katualueeseen rajautuvan asuinrakennuksen päätyyn tulee sijoittaa ikkunoita. Päärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 9 metriä. Korttelissa 3629 rakennusmassan enimmäispituudeksi on määrätty 24 metriä.

Vesikaton iv-laitteet kootaan rakennuksen hahmoa korostaviksi kattopiipuiksi. Julkisivun ja vesikaton varusteet ja tekniset laitteet (esim. aurinkokennot ja -kerääjät) tulee sovittaa osaksi rakennuksen ulkoarkkitehtuuria.

Päärakennusten tilat sijoitetaan yhden yhtenäisen harjakaton alle, jonka kattokaltevuus on ympäristöä mukailleen 1:1,5 - 1:2. Alueella

ei sallita auma- tai mansardikattoja eikä rikkottua harjakattoa.

Autonsäilytyspaikat ja talousrakennukset sekä muut piharakennukset

Talousrakennusten ja autokatosten hahmon tulee olla alisteinen verrattuna päärakennukseen ts. talousrakennusten on oltava rungoltaan selvästi asuinrakennusta kapeampia ja korkeudeltaan matalampia. Julkisivumateriaalien, värisävyjen ja katemateriaalin suhteen noudatetaan asuinrakennusten määräyksiä. Talousrakennusten rakenteissa tulee huomioida naapurien rakennusalojen läheisyydestä johtuvat palosuojausvaatimukset.

Piharakennukset ovat yleensä harjakattoisia ja niiden kattokaltevuus on päärakennuksen kattoa loivempi. Alle 4 m leveissä talousrakennuksissa kattomuoto on pulpettikatto.

3 KAUPUNKIKUVA

Pohjanmaan rantatien vaikutus alueen toteutukseen

Suunnittelualueen eteläreunassa kulkeva vanha valtatie on osa maakunnallisesti arvokasta Pohjanmaan rantatien linjausta. Tieosuudella on jossain määrin säilyneitä

piirteitä vanhasta rantatiestä, mistä syystä tieosuus ja sen ympäristö on kulttuurihistoriallisesti arvokasta. Arvokas ympäristö asettaa laadullisia vaatimuksia mm. vanhan valtatievastaisten melurakenteiden (autokatoista ja aidasta koostuva julkisivu) suunnittelulle ja toteutukselle.

Tielinjauksen luonne tulee huomioida myös alueelle sijoittuvan puistomuuntamon toteutuksen laatutasossa. Vaatimaton peltiverhottu muuntamo ei ole sellaisenaan sallittu toteutustapa, vaan muuntamo tulee verhota alueen kulttuuriympäristöä kunnioittavalla tavalla.



2. Esimerkki muuntamon käsittelystä: Muuntamo verhottu kuvioidulla corten-teräslevyllä.

Kaupunkikuvallinen kohokohta (Pajuniityntien ja Nikolantien kulmaus)

Pajuniityntien ja Nikolantien kulmaukseen muodostuu kaupunkikuvallisesti tärkeä

kohta, jonka toteutukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tontin kulmaukseen tulee sijoittaa maisemallinen kiintopiste, joka voi olla esimerkiksi valaistu maisemapuu, lipputanko tai jokin muu mastoaihe. Kiintopiste voi olla myös korttelia rajaavaan aitaan liittyvä elementti, kuten valaistu muotoaihe aidan kulmauksessa tai alueen aiempaan käyttöön (Palon kansakoulu) liittyvä maalaus. Sivulla 9. olevan havainnekuvan etualalla on esitetty esimerkki mahdollisesta valaistusta muotoaiheesta.



3. Oulun Hiukkavaaran monitoimitalon pihaidan yksityiskohta.

4 JULKISIVUN JA KATON MATERIAALIT JA VÄRIT

Julkisivut

Julkisivujen päämateriaalin tulee olla puuta. Päämateriaalia käytetään selkeänä yhtenäisenä pintana sokkelista räystäääseen saakka eikä kenttälaudoitusta sallita. Myöskään julkisivun pääväristä poikkeavia nurkka- peite- tai ikkunanpielilautoja ei sallita.

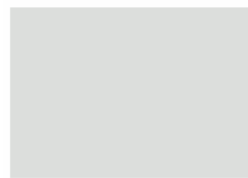
Julkisivuvärytyksessä tulee käyttää alkuperäisille rintamamiestaloille tyypillisiä selkeitä vaaleita sävyjä. Vierekkäiset rakennukset ovat eri värisävyä. Puujulkisivut käsitellään sävyyn kuulto- tai peittomaalilla. Myös kelta- ja punamultaa voidaan käyttää. Valkoista väriä ei sallita rakennuksen ulkopinnoilla eikä yksityiskohdissa.



8409 Minttu



8312 Purjo



1006 Kaste



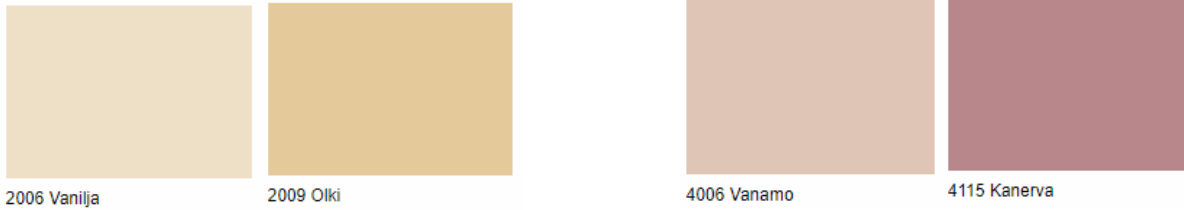
1509 Usva



1011 Sade



6318 Utu



4. Esimerkkejä päärakennuksen julkisivuvärimalleista (Uula Color Oy perinnevärikartta)



5. Katujulkisivussa aidat tai matalammat talousrakennukset rytmittävät näkymää. Rakennuksesta toiseen vaihteleva väritys antaa alueelle mielenkiintoisen ilmeen ja luo identiteettiä yksittäisille rakennuksille. Vaikka alueen katujulkisivu on ilmeeltään sulkeutunut, antaa rakennusten väleistä pilkkottava puusto ja muu kasvillisuus viitteitä viihtyisästä pihaympäristöstä.

Vesikatot

Katon väri on tumman harmaa. Sallitut kattomateriaalit ovat tiilikate tai konesaumattu peltikate. Räystäsrakenteen tulee olla ilmeeltään kevyt ja alta avoin. Korkeita räystäslautoja ei sallita. Lumien putoaminen katualueelle ja kulkuväylille tulee estää lumiestein.



6. Vesikaton värimalli (tumma harmaa).

5 AITAAMINEN JA PIHA

Tiealueiden puoleiset tontin osat

Tontit on aidattava puuaidalla liikennealueiden puoleisilta korttelin sivuilta (Pajuniityntien, Nikolantien, Vanhan valtatie ja Poikalankujan puoleiset korttelialueen reunat). Aidan korkeus ja ääneneristävyyksivaatimus vaihtelee korttelin eri osissa sivulla 6. esitetyn kaaviokuvan mukaisesti. Suunnittelussa tulee huomioida, että mikäli tontilta 5 halutaan kulku Vanhalle Valtatielle, tulee kulkuyhteys toteuttaa limittyvistä aidoista muodostuvan melulukon kautta kaaviokuvan mukaisesti.

Jotta rakenteen meluntorjuntaominaisuudet saadaan maksimoitua, tulee erityisesti vanhan valtatie ja Pajuniityntien puoleisilla korttelin osilla rakentaa aita samaan linjaan

rakennuksen julkisivun kanssa. Näissä tapauksissa aidan ulkopuolelle jäävän tontin osan istuttaa ja pitää kunnossa tontinhaltija. Lauta-aitojen sisäpuolelle suositellaan istutettavaksi pensasaitoja tai puuryhmiä.

3-3,5 metriä korkeiden aitojen ja niihin liittyvien talousrakennusten tiealueiden puoleisten seinien tulee täyttää 25 dB:n ääneneristävyyksivaatimus. Vaatimus täyttyy mm. seuraavilla rakenteilla:

- vähintään 20 mm vaneri
- 6 mm vaneri + 20 mm lomalaudoitus
- 20 mm täyspontattu lautarakenne

Muiden aitojen osalta aidan ääneneristävyyden tulee olla vähintään 15 dB, joten ne

voidaan toteuttaa esim. normaalina loma-
lauditusaitana.



- aita, korkeus 1,5 m maan pinnasta (15 dB)
- aita, korkeus 2,0 m maan pinnasta (15 dB)
- aita, korkeus 3,0 m maan pinnasta (25 dB)
- aita, korkeus 3,5 m maan pinnasta (25 dB)

7. Kaaviokuva korttelialueen tiealueiden puoleisille reunoille sijoittuvien aitojen korkeudesta.

Vaikka vähäisempi ääneneristävyysvaatimus mahdollistaa harvemman aitarakenteen, tulee aitojen olla ulkoasultaan yhteneviä koko

suunnittelualueella. Aidan värinä tulee käyttää harmaata – koko väriskaala tummasta harmaasta vaaleaan on sallittu. Rakennuksen julkisivuun liittyvän aidan tulee kuitenkin olla eri sävyä kuin rakennuksessa.



8. Vanhan valtatie puoleinen meluaitarakenne saa koostua esim. harjakattoisista autokatoksista ja niiden väleihin sijoitetuista aidoista tai pulpettikattoisista varastoista.

Tonttien väliset raja-aidat

Korttelin sisäosat on pidettävä mahdollisuuksien mukaan luonteeltaan avoimina. Yhtenä suunnittelulähtökohtana on luoda edellytykset viihtyisän ja luonteeltaan avoimen korttelipihaan muodostumiselle, joten tonttien väliset rajat voidaan aidata pensasryhmin tai muulla tavalla matalahkolla kasvillisuudella rajaamalla. Muunlainen korttelin sisäosien aitaaminen ei ole sallittua. Pihan eri osien hierarkian vahvistamiseksi luonteeltaan yksityiset asuntopihat voidaan kuitenkin aidata puurakenteisella riittävän korkealla aidalla.

6 LISÄTIETOJA

Lisätietoja alueen tonttien hakemisesta, kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta tarjoavat Raahen kaupungin rakennusvalvonta ja kaavoitus.



9. Näkymä suunnittelualueelle koillisesta.