



RAAHEN KAUPUNKI

RAKENTAMISTAPAOHJE

PYHTILÄN 2. ASUNTOALUE

Akm 212, Peltokaurantie, korttelit 5017 – 5026



Kuva 1. Uusi Pyhtilän 2. asuntoalue, AO tontit 1 – 20 kortteleissa 5017 - 5026

Tekninen lautakunta hyväksyi § 6 20.9.2011

Raahen kaupunki Kaavoitus 2011

YLEISTÄ

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä ja niillä ohjataan asuntoalueen rakentamista niin, että alueesta muodostuu viihtyisä ja sopusuhtainen aluekokonaisuus, joka huomioi myös vanhemman rakennuskannan. Rakentamistapaohjeilla luodaan rakennusryhmille kortteleittain oma ilmeensä yhtenäisillä materiaaleilla, väreillä ja talotyypeillä sekä rakennusten sijoittelulla tonteille.

Keskeisimmät rakentamistapaan liittyvät seikat on esitetty alleviivattuna (=sitova määräys). Niistä ei yleensä voida hyväksyä tontikohtaisia poikkeuksia, mutta sopivina kokonaisuuksina suunnitelmaa voidaan rakentajien yhteisestä toivomuksesta muuttaa.

Ohjeiden laatimisen tavoitteena on saada alueen ilmeeseen taloryhmittäin ja rakennuksittain sopivasti vaihtelua ja yksilöllisyyttä kuitenkin niin, että alueelle syntyy riittävä yhtenäisyys. Yksittäisten rakennusten ulkomuodon ja värityksen tulee olla hillitty, jotta aluekokonaisuudesta kehittyisi rauhallinen ja arvostettu.

Tontin haltijan tulee toimittaa nämä ohjeet pääsuunnittelijalle. Luonnossuunnitteluvaiheessa on oltava yhteydessä rakennustarkastajiin, jotta voidaan yhdessä varmistua siitä, että suunnitelma on kaavan ja rakentamistapaohjeiden mukainen.

Suunnittelun lähtökohdat

- tasainen maanpinta
- suuret puutarhatontit asemakaava-alueella
- kaava sallii enimmillään kaksikerroksisten talojen rakentamisen
- talousrakennus / autotalli sijoittuu tontilla katualueen lähelle
- Korttelit ryhmittyvät pihakadun- ja viheralueiden ympärille

Suunnittelun tavoitteet

- talot saavat olla yksilöllisiä ohjeiden määrittelemissä rajoissa
- huomioidaan alueen vanhempi rakennuskanta

Keinot

- suunnitelmien yhteensovittaminen naapurusten kesken (lattiakorot, pintavedet, värit, talotyyppi, kattokulma, rakennusten sijoittelu yms.)
- rakennusten selkeä perusmuoto
- julkisivuissa selkeä päämateriaali ja -väri

SUUNNITELMAT

Pääsuunnittelija

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän (=tontin haltija) on velvollinen palkkaamaan itselleen pätevän henkilön (pääsuunnittelija). Pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat täyttävät niille asetetut vaatimukset. Lisäksi maankäyttö- ja rakennusasetuksessa korostetaan, että rakennuksen suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaavalla henkilöllä tulee olla hyvät ammatilliset edellytykset tehtävään. *Pääsuunnittelija ja rakennussuunnittelija eivät välttämättä ole sama henkilö.*

Pätevän ja kokeneen suunnittelijan valinta on ennen kaikkea rakentajan etu, sillä suunnittelukustannuksista säästäminen voi kostautua epätaloudellisina ja heikosti toimivina tilaratkaisuina tai kasvavina rakennus- ja käyttökustannuksina. Hyvä suunnittelija osaa ottaa huomioon rakentajan yksilölliset tarpeet ja suunnitella niiden pohjalta ratkaisun, jonka käyttöarvo ja sitä vastaava rahallinen arvo säilyvät vuosikymmeniä.

Vaikka hanke toteutettaisiin valmisosatalona tyyppisuunnitelman pohjalta, on mukana oltava alusta asti kokonaisuutta koordinoiva pääsuunnittelija.

Rakennuslupapiirustukset

Rakennuslupapiirustukset tulee laatia Ympäristöministeriön rakennuspiirustuksista antamien määräysten (RakMK osa A 2) mukaisesti ja siten, että niistä käy ilmi näissä rakentamistapaohjeissa annettujen suositusten ja vaatimusten toteutuminen. Suunnitteluaineisto ja lisäohjeita on saatavissa sähköisessä muodossa osoitteessa www.raahe.fi tai Raahen kaupungin teknisen palvelukeskuksen rakennusvalvonnasta (Ruskatie 1, 92140 Pattijoki, lupasihteeri Jaana Keränen puh. 040 135 6832).

RAKENNUKSET

Rakennusten sijoittaminen tontille

Asuinrakennukset ja talousrakennukset on rakennettava kaavassa pistekatkoviivalla osoitettujen rakennusalan rajojen sisäpuolelle. Kaavaan on merkitty harjasuunnan osoittava viiva. Lisäksi on nuolella osoitettu se rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Kaavassa on huomioitu rakennusten sijoittaminen tontille siten, että kaikille tonteille muodostuu tasavertaisesti aurinkoinen ja suojaisa oleskelupiha.

Asuinrakennuksen runkosyvyys

Kapearunkoinen, suorakaiteen muotoinen talo (leveys n. 8 metriä) on suositeltavin vaihtoehto asuntojen valoisuuden kannalta. Kapearunkoiseen taloon saadaan helpommin luonnonvaloa useasta ilmansuunnasta.

Rakennusten korkeusasema

Rakennusten korkeusasemaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon katualueen (Peltokaurantie) korkeusasema, naapurikiinteistöjen korkeusasema ja maanpinnan muodot tontilla siten, että vesi johdetaan aina rakennuksista pois päin. Sokkelikorkeutta määritettäessä on syytä olla yhteydessä Raahan rakennusvalvontaan ja työnjohtaja Heikki Hautalaan, puh. 044 439 3586

Kellaritilojen rakentaminen on kielletty.

Rakennusten muoto

Rakennusten perusmuoto on suorakaide. Energiataloudelliselta kannalta suositeltavinta on pitäytyä nelinurkkaisessa perusmassassa, jota voidaan täydentää erilaisin kevein rakennusosin, mm. kuistein ja terassein.

Kerrosluku

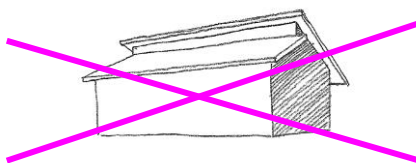
Alueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia pientaloja. On suositeltavaa rakentaa kaupunkimaisia, kaksikerroksisia rakennuksia, jolloin rakennusten välit saadaan ilmavaksi, näkymät väljemmäksi ja tontille jää enemmän piha-aluetta kuin yhteen kerrokseen rakennettaessa.

Kattomuoto ja kattokaltevuus

Rauhallisen katunäkymän saavuttamiseksi uudisrakennukset sopeutetaan peruspiirteiltään vanhempaan rakennuskantaan yhtenäisin kattomuodoin ja kattokulmin.

Kattomuodon tulee olla kaikissa kortteleissa yhtenäinen. Kattomuodon on oltava perinteinen harjakatto.

Ns. rikottua harjakattoa, jossa katon toinen lape jatkuu harjan yli ilman toiminnallista merkitystä, ei hyväksytä. Ratkaisu on huono mm. lumen kinostumisen takia.



Kuva 2. Ns. rikottua harjakattoa ei hyväksytä!

Kattokaltevuuden on oltava 1:2 (Päärakennus). Piha- ja talousrakennusten kaltevuus voi olla tarvittaessa loivempikin (1:2 – 1:3).

Rakennusoikeus

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on 300 k-m² (asuinrakennus) + 80 k-m² (talousrakennus/autotalli).

Räystäät

Rakennuksilla on oltava asianmukaiset räystäät. Räystään ulottuman julkisivupinnasta on oltava riittävä (pitkillä sivuilla vähintään 0,6 m ja lyhyillä sivuilla vähintään 0,4 m). Räystäiden on oltava ilmeeltään sirot, keveät ja avonaiset. Räystäitä ei tule koteloida.

Piharakennukset

Piharakennukset tulee suunnitella väriykseltään, yksityiskohdiltaan ja kattomuodoltaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi päärakennusten kanssa. Piharakennusten tulee olla kooltaan, korkeudeltaan ja runkosyvyydeltään selvästi päärakennusta pienempiä. Autotallin eteen on jätettävä omalle tontille vähintään kuusi metriä tilaa auton pysäköintiä varten.

MATERIAALIT JA VÄRIT

Alueelle saa rakentaa sekä puu- että kivitaloja siten, että rakennuksella on selkeä päämateriaali. Rakennusten julkisivumateriaaliksi käyvät mm. peittomaalattu puu, puhtaaksi muurattu sileä savitiili sekä valkoinen tai vaalean sävyinen rappaus. Tiiliseiniin suositellaan harmaata tai valkoista saumaa. Lohkotiiltä ei alueella saa käyttää.

Rakennusten puujulkisivujen tulee olla materiaaliltaan 100 % aitoa puuta, eikä puuverhousa jäljitteleviä rakennustuotteita täten hyväksytä.

Rakennuskohtainen väristyssuunnitelma tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä värimalleineen. Julkisivun päävärin on oltava vaalea.

Vesikate

Katemateriaali voi olla esim. peltiä, huopaa tai tiiltä. Vesikatteeksi suositellaan mattapintaista katetta. Katon värisävyn tulee olla tummanharmaa tai musta.

Julkisivut

Puuverhottuja rakennuksia ei saa jakaa useisiin erisuuntaisiin laudoituskenttiin, vaan on pitäydyttävä pääosin yhdensuuntaisessa ja yksivärisessä laudoituksessa. Lomalaudoitusta ei sen raskaan ilmeen vuoksi saa alueella käyttää.

Uusiutuva energia

Alueen tonteilla on sallittua hyödyntää uusiutuvaa energiaa voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Puistoalueet ja viherrakentaminen

Raahan kaupunki kunnostaa kaavassa olevat viheralueet asuntoalueen rakennuttua.

PYHTILÄN 2. ASUNTOALUE, KORTTELIT 5017 - 5026

Kattomuoto:	<u>Hariakatto</u>
Kattokaltevuus:	<u>1:2 (Päärakennus), piharakennukset 1:2 – 1:3</u>
Julkisivut:	<u>Puu, tiili tai rappaus</u>
Räystäät:	<u>Avoin, keveä räystääs, alapinta valkoinen</u>
Värit:	<u>Julkisivun päävärin on oltava vaalea. Katon värisävyn tulee olla tummanharmaa tai musta. Valkoista voidaan käyttää sekä päävärinä että tehostevärinä.</u>
Aita:	<u>Tontit on aidattava. Alueen puutarhamaisen luonteen aikaansaamiseksi suositellaan lehtipensasaitaa tai vapaasti kasvavaa aidannetta. Matalia (120 cm) aitoja rakennettaessa myös puu- ja kivimuurit ovat mahdollisia. <u>Puuaidan tulee olla väriltään valkoinen.</u></u> <u>Kuusiaitaa ei alueella sallita sen raskaan ilmeen vuoksi.</u>
Pihasuunnitelma:	Tontille tulee laatia pihasuunnitelma, joka esitetään asemapiirroksen yhteydessä. Tonteille istutettavat puut on suositeltavaa istuttaa ryhmittäin muodostelmaan. Jokaiselle tontille on istutettava vähintään yksi näyttävä lehtipuu. <u>Pihasuunnittelussa tulee mahdollistaa tontin puutarhanomainen käyttö.</u>



Kuva 3. Puutarhatontti mahdollistaa vehreät pihasuunnitelmat terasseineen.

TONTIN HANKINTA JA VARAUS

1. Tontit jaetaan hakumenettelyllä (arvotaan). Hakemuslomake sekä tonttien pinta-alat ja hintatiedot ovat saatavilla Raahen teknisestä palvelukeskuksesta.
2. Tontti varataan tontin saajalle kuudeksi kuukaudeksi. Varausmaksu on 100 €. Varausmaksu hyvitetään, jos varaus johtaa tontin ostoon tai vuokraukseen.
3. Kaupunki valmistelee tontin saajan pyynnöstä kauppakirjan tai vuokrasopimuksen. Kauppahinnasta on maksettava valtiolle varainsiirtoveroa 4 %. Lisäksi kaupunki perii tontin kiinteistönmuodostamiskustannuksina n. 400 €. Kaupanvahvistajan palkkio on 105 €.
4. Tontti voidaan ottaa käyttöön alueen kunnallistekniikan valmistuttua.

Yhteystiedot: tontti-insinööri Juhani Leinonen, puh. 040 830 3194

RAKENNUSLUPA

1. Rakennuslupa voidaan myöntää vasta sitten, kun tontti on vuokrattu tai ostettu.
2. Rakennussuunnittelua varten tarvittava kartta-aineisto maksaa 70 €.
3. Rakennuslupan hakemista varten teknisestä keskuksista saa tilauksesta rakennuslupakarttapaketin hintaan 50 €.
4. Rakennuslupa haetaan teknisen keskuksen rakennusvalvontatoimistosta, osoite Ruskatie 1, 92140 Pattijoki. Hakemukseen tarvittavat kaavakkeet löytyvät rakennusvalvonnan käytävillä olevista lokeroista. Lisäksi luvan hakemiseen ohjeistus ja tarvittavien asiakirjojen mallit ja vaatimukset löytyvät Raahen kaupungin kotisivuilta www.raahe.fi > rakentaminen.
5. Rakennusvalvonnan taksat ja yhteystiedot löytyvät myös edellä mainituilta kaupungin kotisivuilta.
6. Rakennuslupapäätöksen mukaisen rakennuksen sijainti on merkittävä maastoon. Merkintä tilataan teknisestä palvelukeskuksesta: Työnjohtaja Heikki Hautala puh. 044 439 3586. Merkintä suoritetaan 2 – 3 työpäivän kuluessa tilauksesta. Merkintä sisältyy rakennuslupapäätöksen hintaan.

Rakennusvalvonnan yhteystiedot: johtava rakennustarkastaja Harry Sanaksenaho, puh. 044 439 3630.



RAAHEN ENERGIA OY:N TIEDOTE

Yhteystiedot

Kaukolämpö

Raahen Energia Oy

Rantakatu 8 A

Kaisu Kaasalainen

puh. 044 439 3907

kaisu.kaasalainen@raahe.fi

Pyhtilän 2. alueelle rakennetaan kaukolämpöverkko, johon asukkaiden on liityttävä. Tarkemmat ohjeet on koottu Raahen Energia Oy:n Internet –sivuille www.raahenenergia.fi --> *Kaukolämpö*.

Omakotitalon kaukolämpökustannukset

Liittymismaksu *2 500 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 60,50 €/metri.

Lämmönvaihdinpaketti *noin 3 000 - 4 000 euroa*

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

Kulutusmaksut

Kulutusmaksu 20 MWh / vuosi 726,-

Perusmaksu 302,45,-

vuodessa yhteensä *1028,45 euroa*



RAAHEN VESI OY:N TIEDOTE

Yhteystiedot:

Ruskatie 1, 92140 Pattijoki

puh. 08 439 3621

Lisätietoja:

www.raahenvesi.fi

Varallaolopäivystys

puh. 044 439 3610

1. Vesihuollon verkostoihin liittyminen
www.raahenvesi.fi > Liittyminen
2. Liittymismaksut
www.raahenvesi.fi > Hinnat > Liittymismaksujen määräytymisperusteet
3. Perusmaksut ja käyttömaksut
www.raahenvesi.fi > Hinnat > Perusmaksut ja käyttömaksut
4. Muut maksut, esim. tonttijohtojen rakentaminen
www.raahenvesi.fi > Hinnat > Palvelumaksuhinnasto

Omakotitalon liittymiskustannukset

KERROSALA	≤ 150 m ²	> 150 m ²
vesi	900,-	1 125,-
jätevesi	1 400,-	1 750,-
hulevesi	700,-	875,-
yhteensä	3 000,-	3 750,-
tonttijohtomaksu		
vesi ja jätevesi	1 300,-	1 300,-
Vesihuollon liittymismaksut yht.	4 300,-	5 050,-



VATTENFALL VERKKO OY:N TIEDOTE

Yhteystiedot:

Vattenfall VerkkO Oy

Patamäenkatu 7, PL 2

33901 Tampere

www.vattenfall.fi

Liittymämyynti

puh. 020 690 024

Vikapalvelu

puh. 020 690 911

Vattenfall VerkkO Oy vastaa omalla verkkoalueella sähköverkkopalvelusta. Sähköliittymällä liityt sähköverkkoon ja saat sähköä käyttöösi uuteen kotiisi, vapaa-ajan asunnolle ja yritykseesi. Sähköverkkoon liittymisestä veloitetaan liittymishinnaston mukainen liittymismaksu. Liittymismaksuun vaikuttaa rakennuksen sijainti ja pääsulakekoko tai tarvitsemasi liittymisteho. Liittymät on hinnoiteltu vyöhykkeen perusteella.

Pyhtilän 2 asuntoalue kuuluu vyöhykkeeseen 1.

Sähköliittymämaksulla verkkopalveluyhtiö toimittaa tarpeidesi mukaisen siirtotien liittämiskohtaan sovituissa aikataulussa.

SÄHKÖLIITTYMÄHINNASTO, VATTENFALL VERKKO OY

LIITTYMISHINNASTO 1.5.2011 ALKAEN

Sulakepohjaiset 0,4 kV:n sähköliittymät				(sis. alv 23 %)
Pääsulake/A	Vyöhyke 1	Vyöhyke 2	Vyöhyke 3	
3 x 25	2 400 €	3 130 €	5 130 €	
3 x 35	3 190 €	4 110 €	7 290 €	
3 x 50	4 420 €	5 650 €	10 540 €*	
3 x 63	5 460 €	6 880 €	12 920 €*	
3 x 80	7 380 €	8 350 €*	16 410 €*	
3 x 100	9 220 €	10 450 €*	20 520 €*	
3-vaiheistus 25 A	910 €	1 230 €	1 950 €	
Tehopohjaiset 0,4 kV:n sähköliittymät				(sis. alv 23 %)
	Vyöhyke 1, asemakaava-alue	Muu kuin asemakaava-alue		
(1 kW = 1,5 A)	1 230 € + 123 €/kW	1 590 € + 141 €/kW*		
20 kV:n sähköliittymät				(sis. alv 23 %)
	Vyöhyke 1, asemakaava-alue	Muu kuin asemakaava-alue		
	8 610 € + 53,5 €/kW	8 610 € + 53,5 €/kW*		
110 kV:n sähköliittymät				(sis. alv 23 %)
	24 600 € + 26 €/kW*			

* = Hinnaston lisäehto: Liittymismaksu on hinnaston mukainen, mikäli liittymäkustannukset eivät nouse hinnaston hintaa korkeammiksi. Liittymistarjous tehdään tapauskohtaisesti. Pääsulakekooltaan yli 100 A:n pienjänniteliittymät hinnoitellaan pienjänniteteholiittymien mukaisesti.

Liittymismaksuvyöhyke sähkönkäyttöpaikan sijainnin perusteella	
Vyöhyke V1	Voimassa oleva asemakaava-alue. Ei koske ranta-asemakaavoja eikä vanhoja rantakaavoja.
Vyöhyke V2	Muu kuin asemakaava-alue. Sähkönkäyttöpaikan suoraan mitattu etäisyys olemassa olevasta jakelumuuntamosta enintään 400 m.
Vyöhyke V3	Muu kuin asemakaava-alue. Sähkönkäyttöpaikan suoraan mitattu etäisyys olemassa olevasta jakelumuuntamosta 400 m - 600 m.