

Rauman kaupunki**Kaavoitus****Rakentamistapaohjeet 23.3.2011****Sorkantien oikaisun asemakaava ja asemakaavamuutos AK 21–005****21. Kaupunginosan korttelit 3201, 3202, 3208 ja osa korttelista 2140**

Yleistä

Tämä rakentamistapaohje koskee asemakaavalla muodostuvia Rauman kaupungin kortteleita 2140, 3201, 3202 ja 3208. Rakennustapaohje on laadittu edistämään toimivan, viihtyisän ja terveellisen asuinympäristön syntymistä.

Rakennustapaohjeessa on annettu sekä rakentamista **sitovia määräyksiä**, että **yleispiirteisiä ohjeita**. Rakennusluvan saamisen ehtona on asemakaavassa ja tässä rakentamistapaohjeessa annettujen sitovien määräysten noudattaminen. Lisäksi rakennustapaohjeessa on annettu erilaisia ohjeita ja neuvoja, joiden noudattaminen on vapaaehtoista mutta hyvän ympäristökuvan kannalta suotavaa.

Pientalorakentajan tulee ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ennen varsinaisen rakennusluvan hakua. Rakennustarkastajan kanssa käytävässä neuvottelussa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä rakentamistapaohjeet sekä muut mahdolliset huomioon otettavat seikat.

Raumalla 23.3.2011.

Mirko Laurinen
vs. kaavoitusarkkitehti

Rakennustapaohjeet koskevat:

korttelit 2140, 3201, 3208 ja 3208

1. Määräykset

1.1 Rakennuksia koskevat määräykset:

- Kortteleissa 3201, 3202 ja 3208 tontille saa sijoittaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Korttelissa 2140 kaavan mukaiselle tontille saa sijoittaa kaksi erillistä asuinrakennusta ja talousrakennuksia.
- Asuinrakennus tulee sijoittaa kaavaan merkitylle rakennusalalle. Talousrakennuksen tai autotallin saa sijoittaa joko talousrakennuksen rakennusalalle (kaavamerkintä t) tai varsinaiselle rakennusalalle asuinrakennuksen yhteyteen. Asuinrakennusta ei saa sijoittaa talousrakennuksen rakennusalalle (t).

- Jos rakennuksen etäisyys naapuritontilla olevaan rakennusalaan on alle 8 metriä, tulee rakennuksen ulkoseinä palo-osastoida palomääräysten mukaisesti. Tällöin seinään saa sijoittaa vain palomääräysten mukaisia ikkunoita.
- Rakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Pinta-alaan lasketaan mukaan (pää)rakennukseen kiinni rakennetut autokatokset ja talousrakennukset.
- Asuinrakennusten sallittu kerrosluku kortteleissa 3201, 3202 ja 3208 on I u 1/3 – 1 u 2/3. Asuinrakennuksen toiseen kerrokseen tulee siten sijoittaa tiloja määrä, joka vastaa vähintään kolmannelta pohjakerroksen rakennusoikeuteen laskettavien tilojen määrästä. Korttelissa 2140 suurin sallittu kerrosluku on I u 2/3.
- Erillisen talousrakennuksen tai autotallin suurin sallittu kerrosluku on 1 (yksi).
- Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla lauta, rappaus, vaneri tai pintavaikutelmaltaan sileähkö ja väriltään vaalea tiili.
- Asuinrakennusten on oltava harjakattoisia. Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee kortteleissa 3201, 3202 ja 3208 olla 1:1,5 – 1:2. Korttelissa 2140 kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 – 1:3.
- Kortteleissa 3202, 3202 ja 3208 asuinrakennusten vesikatteen värin on oltava sävyltään harmaa.
- Aitoja materiaaleja jäljittelevien profiloitujen pelti- tai muovikatteiden käyttö julkisivuissa tai vesikatossa on kielletty (peltinen lautajäljitelmä tai kattotiilijäljitelmä).
- Rajahorsmantiehen rajautuvilla tonteilla kadunpuoleisissa asuinhuoneissa tulee olla myös Rajahorsmantielle suunnattu ikkuna.
- Ilmalämpöpumppuja tai muita vastaavia laitteistoja ei saa asentaa rakennuksen kadunpuoleiselle julkisivulle

1.2 Tontteja koskevat määräykset:

- Tontti on vaaitettava ja tarvittaessa tontille on tehtävä pohjatutkimus.
- Tontin piha-alueella ei sallita tarpeettoman paksuja maatäyttöjä. Pihan korkeusasemat tulee esittää asemapiirroksessa, eikä täyttämistöitä saa aloittaa ennen rakennusluvan myöntämistä.
- Kohtisuora etäisyys autotallin ovesta tai autokatoksen sisäänajoaukosta katualueen rajaan on oltava vähintään 5 metriä.
- Jätesäiliöt on sijoitettava aitaukseen tai erotettava kadusta pensasistutuksilla mahdollisimman huomaamattomiksi. Jätesäiliöiden säilytyspaikat kivetään tai asfaltoidaan.

- Sallittuja tonttien aitaustapoja alueella ovat pensasaita, matala luonnonkiviaita sekä ns. riukuaita. Lauta-aitaa, teräsaineisia aitoja tai sileäksi muurattua kiviaineista aitaa ei alueella tule käyttää.
- Korttelin 2140 pohjoisreunalla sijaitsevaa laskuojan toimintaa tai kunnostamista haittaavia rakennelmia, istutuksia tai toimenpiteitä ei saa tehdä.
- Rajahorsmantiehen kortteleissa 3201, 3202 ja 3208 rajautuvien tonttien hulevedet johdetaan kaupungin rakentamaan pintavesiviemäriin. Tontin kuivatustapa tulee esittää asemapiirroksessa.

2. Ohjeet

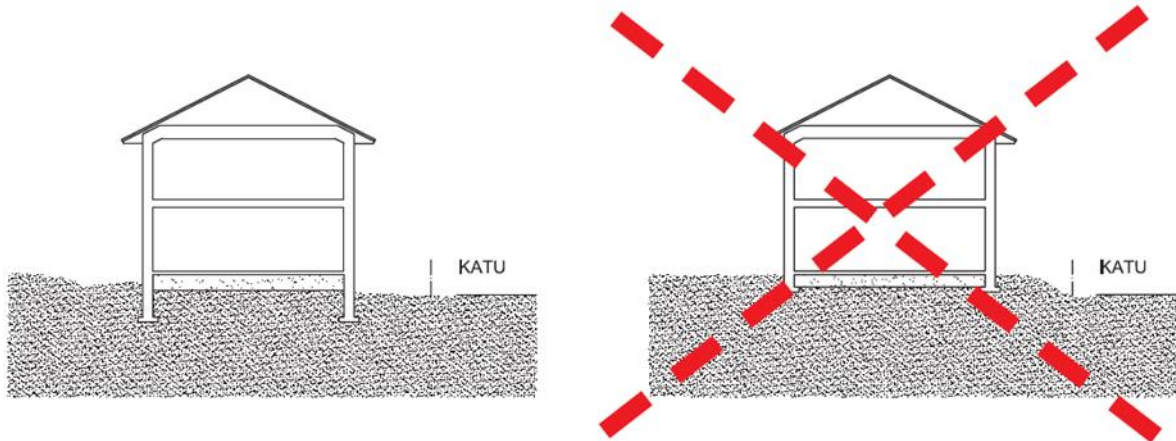
2.1 Rakennuksia koskevat ohjeet:

- Ulkonäöllisesti puuverhoiltuun rakennukseen sopivat ikkunat, joiden uloin lasi sijaitsee suhteellisen lähellä ulkoseinän ulkopintaa. Syväälle ulkoseinäpinnasta jäävä ikkuna on puutalossa yleensä ruma ja puurakentamisperinteelle vieras ratkaisu.
- Rakennusten julkisivuissa on hyvä olla yksi päämateriaali, jota käytetään samanvärisenä perustuksesta räystäälle asti. Lautaverhoilun on hyvä olla kokonaan pystysuuntainen tai kokonaan vaakasuuntainen. Jos rakennuksessa käytetään nurkkalautoja tai julkisivuja jaksottavia listoja, ne kannattaa maalata julkisivuvärillä tai julkisivuun sointuvalla värillä, ilman suurta kontrastiero.
- Yksinkertainen ja konstailematon rakennussuunnittelu tuottaa yleensä parhaan lopputuloksen.
- Rauman seudun maaperälle radonin esiintyminen ei ole ominaista, mutta yleisesti asuinrakennusten suunnittelussa tulisi ottaa huomioon radonin esiintymisen mahdollisuus.

2.2 Tontteja koskevat ohjeet:

- Tonteilla olevaa puustoa kannattaa säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Erityisesti tonteilla säilyvät männyt lisäävät tontin ja koko alueen edustavuutta ja viihtyisyyttä.
- Pihamaan korkeusasemien sovittaminen oleviin maaston korkeusasemiin ja naapuritonttien pihamaiden korkeusasemiin on onnistuneen toteutuksen avainkysymyksiä. Tontin pinnanmuodostuksen perusolosuhteita ei pitäisi merkittävästi muuttaa. Tontin korkeuserot tulee rakentamisessa hallita riittävän korkeilla rakennusten perustuksilla ja tarvittaessa maaleikkauksilla, ei kohtuuttoman paksuilla maatäytöillä, varsinkaan tontin naapuriin tai katuun rajautuvalla vyöhykkeellä.

- Istutettava kasvillisuus on hyvä valita alueen luontaiseen lajistoon sopivaksi. Rajahorsmantien alue on tyypillistä, melko kuivaa kangasmetsää, ja alueelle sopivat luonnostaan hyvin mm. eri havupuut ja kivikkokasvit.



Rakennusten perustamissyvydessä tulee huomioida valmiin kadun korkeusasema.