

Pyhtään kunta

Jokirannan asemakaavan rakentamistapaohjeet



1. Rakentamistapaohjeiden tarkoitus

Näiden ohjeiden tarkoitus on opastaa Pyhtään kirkonkylän Jokirannan asemakaava-alueelle rakentavia sekä rakennusten suunnittelijoita rakennusten sijoittelussa, rakennustyyppin valinnassa sekä rakennuspaikan käsittelyssä. Nämä rakennustapaohjeet koskevat Jokirannan asemakaavan AL-1- ja AO-1-korttelialueita eli kortteleita 502, 503, korttelin 505 tontteja 1–9 ja korttelia 506.



Ote Jokirannan asemakaavaluonnoksesta. Rakentamistapaohjeet koskevat sinisellä rajattuja tontteja. Punaisella osoitetuille rakennuspaikoille sijoittuvan rakennuksen väri tulee valita väripaletista A.

Rakennustapaohjeet pyrkivät ohjaamaan ja turvaamaan ympäristöön sopivaa rakentamista. Ohjeissa on määritelty suunnitteluperiaatteet, joiden avulla alueelle muodostuu yhtenäinen ilme. Ohjeiden väljyys antaa kuitenkin vaihtoehtoja rakentajille toteutuksen suhteen ja samalla välttää liialliselta yksitoikkoisuudelta.

Ennen rakennussuunnittelua tulee ottaa yhteyttä kunnan rakennustarkastajaan, jotta kaikki mahdolliset rakentamiseen liittyvät asiat tulevat huomioiduksi suunnitteluvaiheessa. Rakentamisessa tulee lisäksi noudattaa Pyhtään kunnan rakennusjärjestyksen ohjeita.

Rakennustapaohjeet hyväksytään sitoviksi asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä, ja ne liitetään kaavaselistukseen sekä tontin luovutusasiakirjoihin.

Ohjeet ovat nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa. Rakennustapaohjetta tulkitsee pääasiallisesti rakennusvalvonta. Rakennusluvan myöntävällä viranomaisella on valta myöntää harkinnanvaraisia poikkeuksia alla mainituista ohjeista ja määräyksistä. Korttelisuunnitelmista ja rakennustapaohjeista poikkeaminen on perustelluista syistä mahdollista, jos poikkeamista hakeva voi osoittaa, että poikkeama on sopusoinnussa alueen suunnitellun ja rakennettavan ympäristön kanssa eikä vaaranna hyvää ja yhtenäistä rakentamistapaa alueella. Aina soveltamisessa on kuitenkin varmistettava, että poikkeavat ratkaisut johtavat vähintään yhtä korkeatasoiseen kokonaisloputulokseen.

2. Asemakaava

Asemakaava-alue sijaitsee Pyhtään kirkonkylässä. Asemakaavalla on tavoiteltu pienimittakaavaista ja vaihtelevaa vanhan keskiaikaisen kylän tunnelmaa huomioiden alueen sijainti Pyhtään keskiaikaisen kivikirkon vieressä valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa ympäristössä.

Asemakaavassa alueelle on osoitettu 19 uutta erillispientalotonttia. Suurin osa tonteista sijoittuu tiiviisti keskeisen polveilevan katualueen ympärille.

3. Rakennusten sijoittuminen tontille

Rakennusala on määritelty asemakaavassa. Rakentaminen tulee sijoittua rakennusalan sisään ja rakennukset on ensisijaisesti sijoitettava asemakaavan ohjeellisten rakennusalojen mukaisesti. Suurimassa osassa tontteja rakennus on asemakaavassa määrätty rakennettavaksi kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan (nuoli osoittaa kyseisen rajan).

Rakennelmat, kuten puutarhavajat, leikkimökit, kasvihuoneet yms. on sijoitettava asemakaavan rakennusalan sisälle. Rakennelman sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle edellyttää naapuritontin omistajan tai haltijan suostumusta.

Rakennuksia, rakennelmia ja eri toimintoja tontille sijoitellessa on hyvä huolehtia siitä, että tontille muodostuu viihtyisiä pihapiirejä, joissa on suojaisia ja aurinkoisia paikkoja oleskelulle.

Sivuasunnot ja talousrakennukset, kuten autotallit ja -katokset, ovat merkittäviä korttelikokonaisuutta täydentäviä taajamakuullisia elementtejä. Muut rakennukset ja katokset muodostavat päärakennusten kanssa ilmeeltään, korkeudeltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhteensopivan ja hallitun kokonaisuuden.

Muut rakennukset ovat aina selvästi matalampia kuin päärakennus sekä kooltaan ja ilmeeltään päärakennukselle alisteisia.

4. Arkkitehtuuri ja alueen ilme

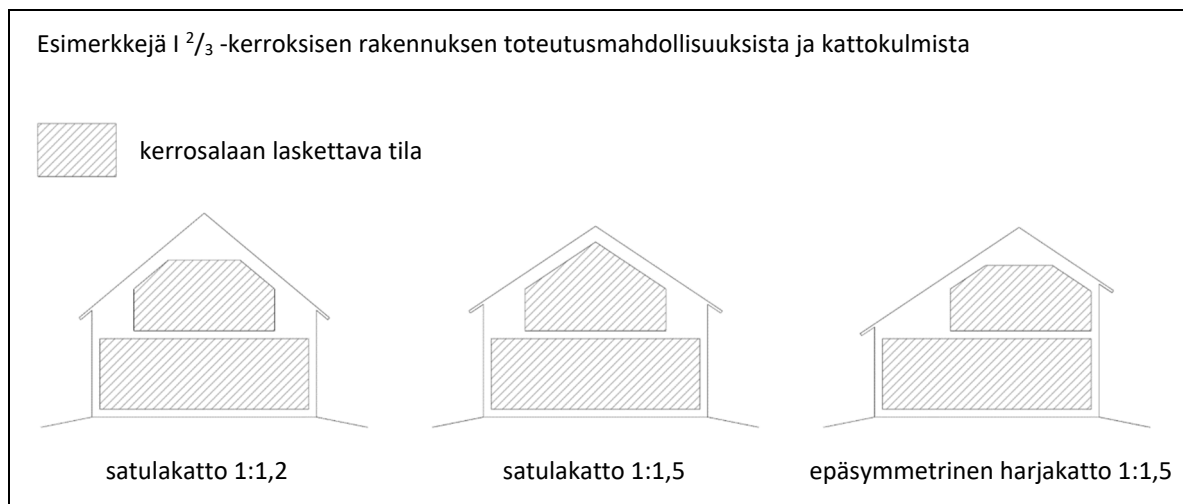
Asemakaava-alueesta tulee muodostua yhtenäinen ja toisiinsa sointuva kokonaisuus, jossa kuitenkin väretykseltään ja kooltaan toisistaan poikkeavat rakennukset muodostavat mielenkiintoisen kokonaisuuden. Rakentamistapaohjeella ohjataan rakentamisen peruselementtejä yhtenäisiksi jättäen kuitenkin tarkemmalle suunnittelulle myös tilaa.

Rakennusten on oltava massaltaan selkeitä ja julkisivukäsittelyltään hillittyjä mm. välttämällä koristeellisuutta. Samalla tontilla sijaitsevien rakennusten on muodostettava arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus ja pihapiiri. Tontin rakennukset on sovittava päärakennuksen yleisilmeeseen julkisivun pintamateriaalien ja värien sekä katon värin suhteen. Erillisten talousrakennusten ja autosuojien tulee olla ilmeeltään ja kooltaan alisteisia tontin päärakennukselle.

Rakennusten korkeus

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku (I u $2/3$) on annettu asemakaavassa. Kerrosluku I u $2/3$ tarkoittaa, että toisen kerroksen kerrosala saa olla enintään $2/3$ ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Kerrosluku I u $2/3$ mahdollistaa yksi- tai puolitoistakerroksisen rakennuksen. Täysin kaksikerroksinen rakennus ei ole sallittu.

Sivuasuntojen ja talousrakennusten tulee olla korkeuden ja mittasuhteiden puolesta selvästi päärakennukselle alisteisia. Talousrakennusten, kuten autokatosten ja -tallien harjakorkeus tulee pitää kohtuullisena (enintään 4,5 m).



Julkisivumateriaalit ja värit

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääasiallisesti pystyverhoilu puulaudoitus.

Rakennuksilla tulee olla yksi pääasiallinen väri. Julkisivun moneen pieneen osaan jakavaa kenttälaudoitusta ei sallita eikä yhtenäistä julkisivua saa jakaa erivärisiin osiin.

Kirkkopellonraitin varteen sijoittuvat rakennukset ovat punasävyisiä ja niiden värisävy tulee valita väripaletista A. Näillä tonteilla rakennusten, jotka eivät sijoitu Kirkkopellonraitin varteen, värisävy valitaan väripaletista B.

Muilla tonteilla rakennusten värisävy valitaan väripaletista B.

Rakennuksen rungosta ulostyöntyvät osat – mm. erkkerit, kuistit, parvekkeet – ovat pintamateriaaliltaan yhteneviä niitä ympäröivien julkisivupintojen kanssa.

Ikkunanpuitteiden sekä mahdollisten vuori- ja nurkkalautojen tulee sopia rakennuksen muuhun värikyseen.

Värisävyyn tulee poiketa naapurin rakennuksesta, jotta vältetään katukuvan monotonisuudelta.

Ehdotetut värisävyt on esitetty seuraavassa taulukossa. Värisävyt ovat peräisin Tikkurilan Puutalot 2018- ja Valtti kuultavat ulkovärit -värikartoista, mutta muiden valmistajien vastaavat värisävyt käyvät myös. Värisävyt tulee tarkastaa valmistajan sivulta.

Ehdotetuista sävyistä voi poiketa rakennusvalvonnan myöntämänä, mikäli valittu sävy sopii muuhun kokonaisuuteen ja alueen yleisvärikyseen.



Kirkkopellonraitin varteen sijoittuvat rakennukset ovat punasävyisiä ja niiden värisävy valitaan väripaletista A. Muiden rakennusten värisävy valitaan väripaletista B.

Väripaletti A

Kirkkopellonraittia reunustavat rakennukset (korttelin 505 tontit 1, 3, 4, 5, 7 ja 8 sekä kortteli 506)



Q311 Ruoste
149, 83, 62
#95533e



Q353 Majatalo
124, 73, 66
#7c4942



D116 Kekäle
133, 66, 61
#85423d



5059 Marja
168, 80, 70
#A85046



5058 Varvikko
126, 74, 66
#7E4A42

Väripaletti B

Rakennusten värisävyt muilla tonteilla (korttelit 502 ja 503 sekä korttelin 505 tontit 2, 6 ja 9) sekä muut kuin katuun rajautuvat rakennukset Kirkkopellonraittonteilla



Q127 Pelto
232, 182, 121
#e8b679



D103 Kartano
242, 197, 140
#f2c58c



Q147 Sato
206, 151, 96
#ce9760



Q187 Lohi
215, 167, 144
#d7a790



Q192 Iltarusko
207, 168, 146
#cfa892



Q305 Tiili
162, 111, 92
#A26F5C



Q189 Moreeni
173, 117, 88
#ad7558



Q311 Ruoste
149, 83, 62
#95533e



Q353 Majatalo
124, 73, 66
#7c4942



Q644 Kääpä
184, 162, 138
#b8a28a



Q527 Kunnas
112, 121, 114
#707972



Q574 Karviainen
168, 167, 143
#a8a78f



Q452 Kaamos
90, 108, 121
#5a6c79



Q710 Aapa
162, 154, 146
#a29a92



Q699 Retki
136, 124, 109
#887c6d

Kattomuoto ja -väritys

Kattomuodon tulee olla harjakatto. Päärakennuksessa kattokaltevuuden tulee olla 1:1...1:1,5 ja sivuasunnossa 1:1...1:2.

Katon harjasuuntaa ei ole määritetty.

Kattomateriaali on tiili, kolmiorimahuopakatto, konesaumattu peltikatto tai rivipeltikatto. Sallittuja värejä ovat musta ja tummanharmaa.

Rakennusten suositellaan olevan räystäällisiä. Räystäiden suositellaan olevan ilmeeltään kevyitä avoräystäitä.

Talusrakennuksissa sallitaan harja- tai pulpettikatto, jonka kaltevuus voi olla päärakennuksen kattokaltevuutta loivempi. Talusrakennuksissa myös viherkatot ovat sallittuja.

5. Piha-alueet

Ajoneuvoliittymä ja pysäköinti

Tontin omistaja tai haltija suunnittelee ja toteuttaa ajoneuvoliittymän rakenteet. Kullekin tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän. Ajoneuvoliittymän leveys on enintään 6 metriä ja liittymän reunan tulee olla aina vähintään 1 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

Autosuoja tulee sijoittaa kadun läheisyyteen ja ajoneuvoliittymän yhteyteen. Autosuojan enimmäisleveys on 6 metriä. Autopaikat ja ajoväylät tulee suunnitella siten, että auto on mahdollista kääntää tontilla. Tontille on varattava riittävästi tilaa ajoneuvon peruuttamista ja kääntämistä varten, ellei ole erityistä syytä muuhun järjestelyyn.

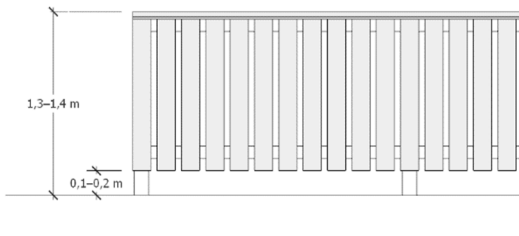
Myös vieraspysäköinnille on varattava tilaa mieluiten siten, että vieraspaikkaa ja autotallia tai -katosta voidaan käyttää toisistaan riippumatta. Tontin perälle pääsyä varten jätetään vähintään 2,5 metrin levyinen kulkuväylä.

Aitaukset ja istutukset

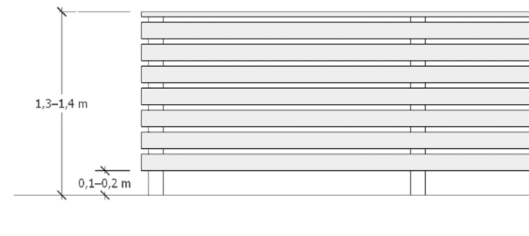
Kirkkopellonraittiin rajautuvat tontit tulee rajata kadun puolelta puuaidalla. Suositeltava aidan korkeus on 1,3–1,4 metriä.

Puuaidan värin tulee olla eri kuin päärakennuksen väri, mutta sen tulee sointua yhteen päärakennuksen värisävyyn kanssa.

Esimerkkejä kadun reunaan sijoittuvista aitamalleista



Aitatyypin A pystylauta 75–200 mm
rako enintään 50 mm



Aitatyypin B vaakalauta 100–200 mm
rako enintään 50 mm

Tonttien väliset aidat saa aidata maalatulla puuaidalla, leikatulla tai vapaasti kasvavalla pensasaidalla, leikatulla kuusiaidalla tai kivi-/muuriaidalla. Tuija-aita on kielletty. Aitojen suositeltava korkeus on 1,5 metriä ja pensasaidan enimmäiskorkeus saa olla 2 metriä. Pensasaidaksi ensisijaisesti käytettäviä lajeja ovat koivuangervo, heisiangervo, pajuangervo, rinneangervo, marja-aronia ja syreeni.

Pensasaitaa voi täydentää tontin omalla puolella verkkoaidalla lemmikkien kulun rajaamiseksi. Verkkoaidan tulee olla varsinaista pensasaitaa matalampi.

Tonttien välisistä aidoista ja niiden sijoittamisesta rajalle on sovittava naapureiden kesken.



Näkymä Kirkkopellonraitilta.

Hulevedet

Puhtaita hulevesiä tulee imeyttää maaperään mahdollisimman paljon jo niiden syntypaikalla. Sopivia keinoja ovat mm. läpäisevien päällysteiden käyttäminen, kattovesisäiliöt, viherkatot ja kasvipeitteiset imeytysalueet. Jokaiselle tontille suositellaan tehtäväksi sadepuutarha, viherpainanne, kosteikko tai monikerroksisen kasvillisuuden alue, jossa on puita, pensaita ja aluskasvillisuutta.

Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille. Savipohjaisilla tonteilla on savimaan kosteuden säilyttäminen tärkeää monesta syystä. Jos savimaa pääsee kuivumaan, se tiivistyy ja maan pinta painuu. Kun pihan pinta painuu, voi vettä keräävä painanne muodostua väärään kohtaan.

Noin 1,0—1,5 metrin etäisyydelle naapurin rajasta tulee tehdä ojapainanne, jolla hulevedet viivytetään omalla puolella. Ojapainanteen voi tehdä yhdessä naapurin kanssa, jolloin vastakkaisten tonttien ojapainanteiden on oltava samassa tasossa, jotta kasvillisuusaita voi menestyä.

Jätehuolto

Kaavassa ei ole erikseen määrätty paikkaa jätekatoksille. Jäteastiat suositetaan sijoitettavaksi autokatosten yhteyteen.

Maatuvia jätteitä varten tontilla on hyvä olla kompostori, jonka tuottaman mullan voi käyttää pihastutuksissa. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria. Puutarhajätteelle vaaditaan vähintään kehikko. Jäteastiat ja kompostori on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin.

Jäteastioiden ja kompostorien tontille sijoittelusta ei saa aiheutua kohtuutonta häiriötä naapureille. Jäteastioilla tulee olla näkösuoja kadulle ja naapuriin päin.

