

VÄSTRA NYLANDS YRKESKOLA

LÄHIYMPÄRISTÖ- JA RAKENTAMISTAPAOHJE

Ohje on laadittu Västra Nylands yrkesskolan alueen asemakaavan muutostyön yhteydessä. Tarkoituksena on ohjata alueen täydennysrakentamista ja olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseen liittyviä muutostöitä. Asemakaavallisen suunnittelun periaatteena on ollut vahvistaa ja tuoda esiin alueen aikaisempia kerrostumia.

Raaseporin suojeluskuntapiirin esikuntaa varten alueelle suunniteltiin 1940-luvun alussa symmetriseen sommitelmaan perustuva rakennuskokonaisuus. Symmetrisen sommitelman ja Postimestarinkadun näkymäkselin havaittavuuden parantamiseksi Postimestarinkadun varteen on sijoitettu uutta rakentamista, joka noudattaa olemassa olevien rakennusten julkisivulinjaa.

Ammattikoulun toimintaa palvelemaan alueelle on 1950-luvun alusta lähtien rakentunut useassa eri vaiheessa monimuotoinen kokonaisuus. Ensimmäiset vuosikymmenet arkkitehtina toimi Hilding Ekelund. Pitkä jokivartta myötäilevä rakennusjono ja rakennusten rajaama sisäpiha ovat tämän rakennusvaiheen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti merkittävimmät ominaisuudet.

Uudisrakennus alueen eteläosassa asettuu osaksi Ekelundin rakennusjonoa. Rakennukset rajaavat keskipihaa. Alueen pohjoisosassa rakennusten sijoittelussa on pyritty noudattamaan samaa periaatetta; rakennukset asettuvat tontin ulkolaidalle jokivarteen ja keskelle muodostuu suojaisa piha-alue.

Alueen eteläosa kuuluu Museoviraston laatimassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) inventoinnissa kokonai-

suuteen Hilding Ekelundin arkkitehtuuri Karjaalla. Sijoittuminen osaksi arvokasta ympäristöä on huomioitava uudisrakentamisessa ja olemassa olevien rakennusten muutostöissä.

Postimestarinkatua reunustava tammikuja on asemakaavassa merkitty säilytettäväksi. Postimestarinkadun näkymäkselin esiin tuomiseksi asemakaavassa on

osoitettu avoimena säilytettävä alue. Avoimena säilytettävälle alueelle ei saa rakentaa piharakennuksia tai rakennelmia tai istuttaa korkeita puita.

Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat tontin ulkolaidalle jokivartta myötäillen. Olemassa olevan pientaloasutuksen läheisyyteen on suunniteltu erillispientaloja.



UUSI RAKENTAMINEN

AK -KORTTELIALUEET

Ohje koskee alueelle rakennettavia uusia asuinkerrostaloja korttelin 179 tonteilla 4, 6 ja 7 sekä korttelin 114 tontilla 16.

RAKENNUSTEN SIJOITTAMINEN TONTILLE

Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat alueen reunoille jokivartta myötäillen. Tavoitteena on, että rakennukset rajaavat korttelin keskiosaan muodostuvaa piha-aluetta.

Korttelin 179 tontille 4 on osoitettu rakennusala ammattikoulun auditorio-osan paikalle sijoittuvalle uudisrakennukselle. Rakennuksen suunnittelussa tulee huomioida sen asettuminen osaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja ammattikoulurakennusten muodostamaa kokonaisuutta.

KERROSLUKU

Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on määrätty asemakaavassa rakennusaloittain. Korttelin 179 tonteilla 4 ja 6 rakennukset sijoittuvat rinteeseen siten, että ensimmäinen kerros avautuu ainoastaan alarinteen suuntaan. Pihan puolelta katsottaessa rakennukset on yhden kerroksen matalampia kuin joen suunnasta katsottuna.

KATTO

Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Kattokulman tulee olla 1:4. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. Vesikaton värin tulee olla harmaa. Ilmanvaihtokoneet tulee sijoittaa vesikaton alle.

JULKISIVUT

Julkisivujen tulee olla rapattuja. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Julkisivuväreinä tulee käyttää vaaleita, lämpimiä maanläheisiä värejä, esimerkiksi keltaisen ja ruskean eri sävyjä. Rakennusten julkisivujen tulee olla hillittyjä ja yksiaineisia ja niiden suunnittelussa tulee huomioida rakennusten sijoittuminen osaksi Mustionjoen jokilaakson maisemaa.

PARVEKKEET JA TERASSIT

Parvekkeet eivät saa ulottua rakennusten rungon ulkopuolelle enempää kuin 50 cm. Poikkeuksen muodostaa korttelin 179 tontille 4 olemassa olevan auditoriorakennuksen paikalle sijoittuva uudisrakennus, jonka parvekkeiden tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä. Rakennuksen julkisivupinnan tulee olla yksiaineinen ja ikkunat ja parvekkeet tulee jäsenellä aukkoina julkisivupinnassa.

Maantasoon sijoittuvat terassit ja asuntopihoihin liittyvät rakenteet saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla. Terassien suunnittelussa tulee huomioida johtorasitealueet alueen länsi- ja luoteislaidoilla.

PIHA-ALUEET JA AITAAMINEN

Tonttien aitaaminen ei ole sallittua. Piha-alueet suunnitellaan yhtenäisenä kokonaisuutena. Tavoitteena on avaran, tontilta toiselle jatkuvan pihatilan muodostaminen. Tonttien ja hallinta-alueiden rajat eivät saa erottua. Pihojen korkeudet on sovittava yhteen ja kulkureitit on toteutettava tontilta toiselle jatkuvina.

PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa tontilla oleville asemakaavassa osoitetuille auton säilytyspaikan rakennusaloille ja pysäköimispaikoille. Korttelin 179 tontilla 4 pysäköinti sijoitetaan pihakannen alle. Ajoyhteys pysäköintiin on alarinteen suunnasta.

Auton säilytyspaikan rakennusaloille saa rakentaa autokatoksia ja -talleja. Autokatosten ja -tallien julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu puu. Julkisivuväri on sovittava yhteen asuinrakennusten kanssa. Autokatoksien sijoittelussa tulee huomioida Postimestarinkadun varrelle osoitettu avoimena säilytettävä alue.

Pysäköintipaikat tulee erottaa pihan oleskelualueista ja pientalotonteista esimerkiksi istutuksin.



OLEMASSA OLEVAT RAKENNUKSET

AK, A-1 JA AH -KORTTELIALUEET

Ohje koskee alueen olemassa olevia, asemakaavassa suojeltaviksi merkittyjä rakennuksia, jotka sijoittuvat AK ja AK-1 -korttelialueille.

MUUTOS- JA KORJAUSTOIMENPITEET

Rakennuksen ulkoasu tulee säilyttää mahdollisimman alkuperäisenä. Rakennuksissa tehtävistä korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Julkisivumateriaaleihin ja -väreihin tai kattomuotoihin ei saa tehdä muutoksia. Käyttötarkoituksen muutoksesta aiheutuvat muutokset sallitaan, esimerkiksi ikkuna-aukkojen suurentaminen.

PARVEKKEET JA TERASSIT

Olemassa oleviin rakennuksiin voidaan tehdä pieniä, enintään 4m² / asunto suuruisia rungon ulkopuolisia parvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita. Parvekkeita ei saa sijoittaa tammikujan suuntaan. Mahdolliset uudet parvekkeet eivät saa tukeutua maahan. Parvekkeiden tulee olla hyvin kevyitä. Kaiteina tulee käyttää valkoisia teräspinnakaiteita. Lasittaminen ei ole sallittua. Julkisivupinnat on säilytettävä umpinaisina.

Maantasoon sijoittuvat terassit ja asuntopihoihin liittyvät rakenteet saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

PIHA-ALUEET JA AITAAMINEN

AH-korttelialue on tarkoitettu korttelin 179 tonttien 1, 3 ja 4 yhteiskäyttöiseksi piha-alueeksi.

Tonttien aitaaminen ei ole sallittua. Piha-alueet suunnitellaan yhtenäisenä kokonaisuutena. Tavoitteena on avaran, tontilta toiselle jatkuvan pihatilan muodostaminen. Tonttien ja hallinta-alueiden rajat eivät saa erottua. Pihojen korkeudet on sovittava yhteen ja kulkureitit on toteutettava tontilta toiselle jatkuvina.

PYSÄKÖINTI

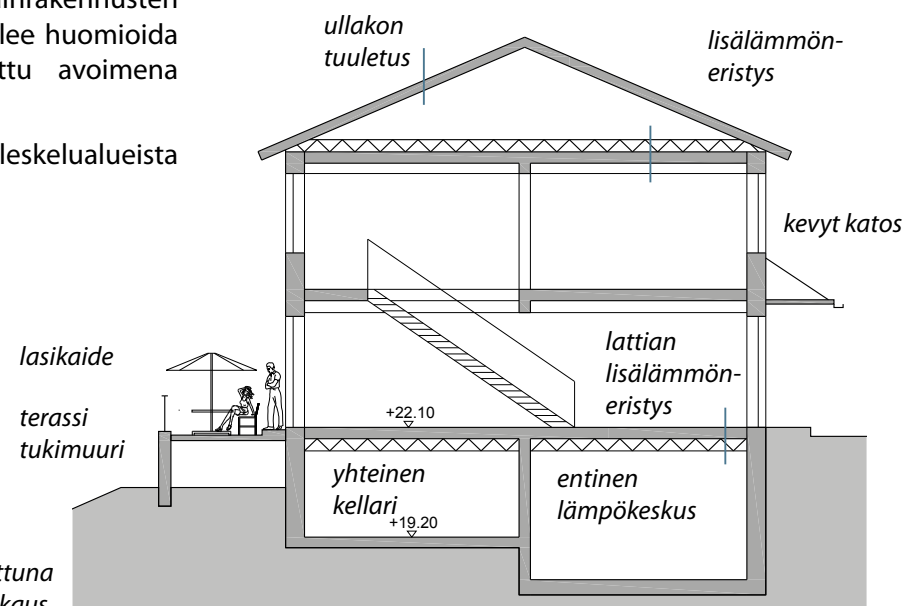
Autopaikat tulee sijoittaa tontilla oleville asemakaavassa osoitetuille auton säilytyspaikan rakennusaloille ja pysäköimispaikoille.

Auton säilytyspaikan rakennusaloille saa rakentaa autokatoksia ja -talleja. Autokatosten ja -tallien julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu puu. Julkisivuväri on sovittava yhteen asuinrakennusten kanssa. Autokatoksien sijoittelussa tulee huomioida Postimestarinkadun varrelle osoitettu avoimena säilytettävä alue.

Pysäköintipaikat tulee erottaa pihan oleskelualueista esimerkiksi istutuksin.



Asuntolakäytössä olleet 1940-luvun rakennukset muutetaan takaisin asunnoiksi.



Ammattikoulun verstasrakennus muutettuna rivitaloasunnoiksi. Periaateleikkaus.

ERILLISPIENTALOT

AO -KORTTELIALUEET

Ohje koskee alueelle rakennettavia uusia erillispientaloja korttelin 179 tonteilla 9-13 ja korttelin 114 tonteilla 13-15 sekä soveltuvin osin olemassa olevaa paritaloa korttelin 179 tontilla 2.

RAKENNUSTEN SIIJOITTAMINEN TONTILLE

Asemakaavassa on osoitettu rakennusalan rajat, joiden sisään rakennus sekä mahdolliset talousrakennukset, autotallit ja katokset tulee sijoittaa. Asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuden enimmäismäärään sisältyvät myös mahdolliset päärakennuksen lisäksi rakennettavat autotallit ja varastotilat.

Tontin rakennusten tulee muodostaa luonteva kokonaisuus. Päärakennuksen tulee olla kaksikerroksinen. Mahdollisten talousrakennusten tulee olla selkeästi matalampia. Hyvin lähelle päärakennusta sijoittuvat talousrakennukset ja katokset tulee liittää päärakennukseen esimerkiksi katos-, pergola- tai aitarakentein.

Rakennuksen kadun puoleisen julkisivun päälinja tulee rakentaa kiinni kaavakartassa osoitettuun rakennusalan rajaan. Pienet, alle 15 k-m² suuruiset erkkerit ja katokset saavat ulottua enintään 3 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle. Erityisesti Postimestarinkadun varteen sijoittuvilla tonteilla tulee huomioida julkisivulinjan jatkuvuus.

Postimestarinkadun varteen sijoittuvilla tonteilla tulee huomioida asemakaavassa osoitettu avoimena säilytettävä alue. Avoimena säilytettävälle alueelle ei saa rakentaa piharakennuksia tai rakennelmia tai istuttaa korkeita puita.

Rakennettaessa lähemmäksi kuin 4 metriä tontin rajasta, tulee rakenteissa ottaa huomioon palomääräykset.

KATTO

Päärakennuksen kattomuoto on harjakatto. Kattokulman tulee olla välillä 1:3 - 1:4. Asemakaavassa on osoitettu rakennuksen päämassan harjan suunta. Autotallit ja -katokset voivat olla lapekattoisia. Tontin kaikkien rakennusten vesikattomateriaalin ja -värin tulee olla sama. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

JULKISIVUT

Julkisivujen suunnittelussa tulee pyrkiä rauhalliseen ja hillittyyn ilmeeseen. Rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja. Julkisivuväreinä tulee käyttää vaaleita, lämpimiä maanläheisiä värejä, esimerkiksi keltaisen eri sävyjä. Julkisivuissa tulee välttää korkeita sokkeliosuuksia.

Talousrakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja tai peittomaalattua puuta. Julkisivuvärin tulee olla sama kuin päärakennuksen tai muu yhteen sopiva väri.



OHJEELLISET KORKEUSASEMAT

PIHA-ALUEET ESIKUNNANKADUN JATKEEN LUOTEISPUOLELLA

PYSÄKÖINTI

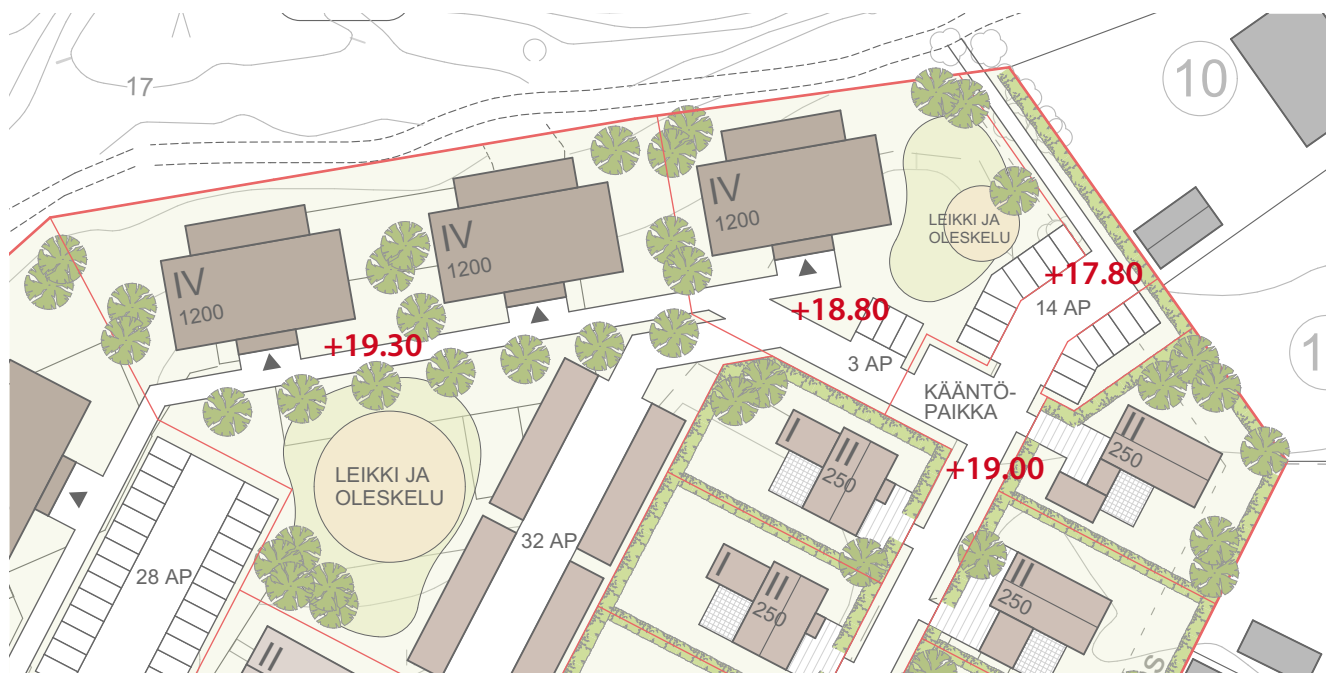
Autopaikat tulee järjestää siten, että autopaikoitus ja auton käsittely vie tontilla mahdollisimman vähän tilaa. Ajo autosuojaan on aina tontilta, ei suoraan kadulta.

Katuliittymä ja siihen liittyvä etupiha pysäköintipaikoinen on kivettävä. Kiveys ulotetaan katupäällysteeseen asti, tarvittaessa katualueen puolelle. Tontin katuliittymän leveys saa olla enintään 4,5 metriä.

PIHA-ALUEET JA AITAAMINEN

Tontit tulee rajata katualueesta pensasaidalla. Pensasaidan oheen saa rakentaa enintään 0,6 metrin korkuisen suoja-aidan.

Tonttien väliselle rajalle saa rakentaa aidan, jonka umpinainen osuu on enintään 1,2 metrin korkeudella maanpinnasta. Tonttien omistajat sopivat yhdessä tonttien välisten raja-aitojen korkeudesta ja sijainnista. Tonttien rajalla myös maanpinnankorkeudet on sovittava yhteen.



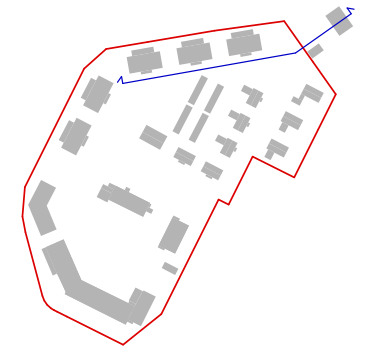
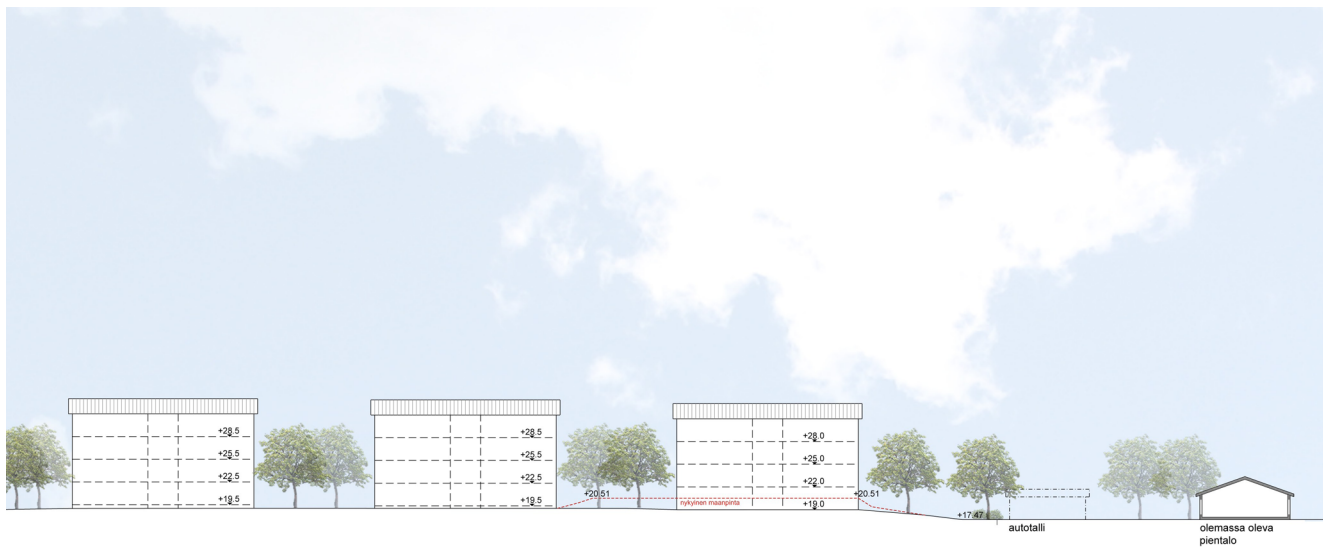
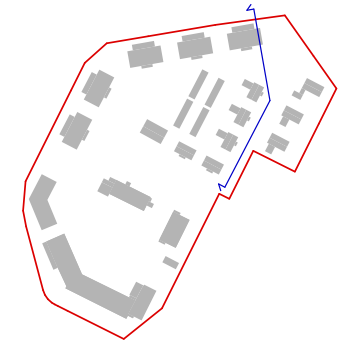
Piha-alueiden ohjeelliset korkeusasemat. 1:1000

Asemakaava-alueen itäosassa olemassa olevalle ammattikoulun piha-alueelle on tehty korkea täyttö piha-alueen tasaamiseksi. Täytetty alue sijoittuu Esikunnankadun luoteispuolelle. Alarinteen suunnasta katsottuna täyttö muodostaa korkean ja jyrkän luiskan.

Täyttö on tarkoitus poistaa, jotta uudet rakennukset ja niiden piha-alueet asettuvat luontevasti ympäröivään maastoon. Annetut piha-alueiden korke-

usasemat ovat ohjeellisia. Esikunnankadun jatkeen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä ratkaistaan kadun sekä siihen rajautuvien tonttien korkeusasemat.

Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida, ettei tonttien rajalle muodostu tasoeroa.



Alueleikkauksissa on esitetty punaisella katkoviivalla täyttö, joka on tarkoitus poistaa. 1:1000