

Hyvän pientalon ABC

Omakotirakentajan info 2.10.2023

Janne Rajala



RAKENNUSVALVONTA

OULU





Hyvän pientalon ABC

Mistä on hyvät pientalot tehty ?

Ohjeita sopusuhtaisen kauniin, toimivan, terveellisen ja kestävän pientalon suunnitteluun liittyvistä näkökohdista pientalotonttien varaajille, jotka aikovat suunnitella ja rakennuttaa pientalohankkeen.



Sopivan talotyypin ja rakennuspaikan valinta

talotyypin valintaan vaikuttavat omien mieltymysten, tarpeiden ja toiveiden lisäksi useat näkökohdat:

- talon arkkitehtoninen perusidea, tyyppi ja tyyli, hahmo, ilme ja suhde kaupunkikuvaan
- asemakaavalliset tavoitteet ja reunaehdot, rakentamistapaohjeet sekä tontin koko, muoto ja maasto-olosuhteet, ilmansuunnat, liittymän sijainti, naapuritonttien tilanne.



Venustas, Firmitas, Utilitas

= sopusuhtainen kauneus, lujuus ja kestävyys, toimivuus ja tarkoituksenmukaisuus

Roomalaisen arkkitehdin, insinöörin ja kirjailijan Vitruvius Marcus Pollion teesit De architectura - kirjassa (n.70 e.a.a- 25 j.a.a) esittämät teesit ovat edelleen varsin ajankohtaisia lähtökohtia ja tavoitteita hyvän arkkitehtuurin ja rakentamisen peruspilareina.



Mitä hyötyä, tietoa ja palvelua rakentamiseen ryhtyvä saa Oulun rakennusvalvonnasta?

Ennako-ohjaus, -valvonta ja -tarkastus on kunnan tarjoamaa lakisääteistä asiantuntijapalvelua asiakkaan ja kaikkien rakentamisen osapuolten sekä käyttäjien eduksi.

Rakennusvalvonnan asiantuntijoiden ja asiakkaiden aktiivisessa ja tiiviissä vuorovaikutuksessa tekemä yhteistyö sekä viranomaisten hankekohtainen, aktiivinen ja asiakaslähtöinen ennako-ohjaus, neuvonta ja tarkastus sujuvoittaa luvanvaraisen hankkeen suunnittelua, luvitusta sekä toteutusta, osana hankkeen ennakoivaa laadunvarmistusta ja lupaprosessia, sekä parantaa siten lopputuloksen virheettömyyttä sekä kokonaislaatua.

Hallitulla, huolellisesti valmistellulla ja valvotulla suunnittelulla sekä toteutuksella saadaan tuloksena turvallisempi, toimivampi ja esteettisesti laadukkaampi, ympäristöönsä hyvin sopiva rakennushanke.

Lähtökohtana on että jokaisen uuden rakennuksen avulla parannetaan nykytilannetta, tuomalla uusi positiivinen lisä ja sopiva palanen kookkaaseen, alati muuttuvaan, uusiutuvaan ja kehittyvään Oulu -aiheiseen 3D-palapeliin.

Tällä tavoin toimimalla edistämme hyvin oleellisella ja vaikuttavalla tavalla kaupungin imagoa ja brändiä - sekä vahvistamme Oulun elinvoimaa, vetovoimaa ja pitovoimaa - kilpailtaessa yrityksistä, asukkaista ja työntekijöistä.



Miksi, miten ja mille hankkeelle pitää hakea rakennuslupa ?

Luvanvaraisia hankkeita ja vastaavasti eri lupamuotoja on useita, riippuen rakentamistoimenpiteestä, eli onko kyseessä uudishanke, korjaus-, muutos- tai laajennushanke, purkaminen, käyttötarkoituksen muuttaminen tai jokin vähäisempi toimenpide, kuten julkisivumuutos.

Avoin ja tiivis vuorovaikutus sekä viestintä rakennusvalvonnan viranomais-asiiantuntijoiden ja asiakkaiden, eli rakentamiseen ryhtyvän, käyttäjien sekä suunnittelun ja toteutuksen vastuuhenkilöinä toimivien henkilöiden välillä tuottaa virheettömämmän ja laadukkaamman lopputuloksen sekä tuottaa huomattavasti lisäarvoa rakentamiseen - toimiva, turvallinen ja tarkoituksenmukainen sekä kestävä ja sopusuhtainen rakennus sekä viihtyisä ympäristö säilyttää arvonsa ja palvelee paremmin.

Ennakoivan laadunvarmistuksen ja hankekohtaisen asiantuntija-ohjauksen avulla saadaan kaupungin kaavoituksen mahdollistamana, maankäytön suunnitelmien asettamien suuntaviivojen puitteissa rakennettua hallitusti ja laadukkaasti pala palalta kehittyvää kaupunkia, kuin valtavaa 3D-palapeliä.

Kun kuhunkin kortteliin sekä jokaiselle tontille haetaan, sovitetaan ja toteutetaan tarkoituksenmukainen, toimiva, turvallinen ja terveellinen sekä visuaalisesti miellyttävä rakennus sekä piha-alueen toiminnot, jotka täyttävät lain ja asetusten asettamat määräykset sekä kunkin alueen kaavalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet, hankkeet sopivat hyvin rakennuspaikan olosuhteisiin sekä täydentävät hyvin istuvana palapelin palana hallittua ja laadukasta, viihtyisää ja vetovoimaista kaupunkikuvaa.



Hyvä suunnittelu ja huolellinen toteutus maksaa itsensä aina korkojen kera takaisin

Hyvä suunnittelu maksaa itsensä aina takaisin korkoineen säästyneinä korjauskuluina sekä toimivampina ratkaisuin.

www.pientalonlaatu.fi -ohjelman avulla voi testata eri osatekijöiden ja valintojen vaikutusta pientalon laatuun.

huolellisesti suunniteltu ja laadukkaasti rakennettu talo on toimivampi, kestää pidempään ja säilyttää arvonsa paremmin.

huonolla suunnittelulla ja huolimattomalla sekä hätiköidyllä toteutuksella aiheutetut virheet tulevat kalliiksi, tai ovat jopa mahdottomia korjata jälkikäteen. Oikaiseminen tulee kalliiksi !

Köyhällä ei ole varaa rakentaa huonosti – sanonta pitää edelleen hyvin paikkansa !



Pohjamuoto, tilamitoitus ja- toimivuus; kalustettavuus ja yhteydet, tilojen suuntaus ja liittyminen toisiinsa

- suorakaide–pohjamuoto on hyvä lähtökohta toimivalle tilasuunnittelulle ja kalustettavuudelle; jokainen kulma lisää kustannuksia.
- eteisestä on hyvä olla kulkuyhteys pääasiallisiin asuintiloihin ja wc-tilaan sekä riittävästi säilytystilaa ulkovaatteille ja pukeutumiselle.
- olohuoneesta ensisijaisesti kulkuyhteys vain ruokailu- ja keittiötiloihin sekä ulos.
- olohuoneen jokainen kulkureitti ja oviaukko heikentää olohuoneen kalustettavuutta ja rajoittaa kalustusvaihtoehtoja. Kaksi - kolme ehjää seinää ja kulmausta hyvä lähtökohta kalustettavuudelle.
- pääsy eteisestä suoraan keittiöön on tarpeeton; kauppakassit jaksaa kyllä kantaa muutaman metrin pidemmälle, jos keittiö sijoittuu olohuoneen viereen / taakse, kyse on arkisesta hyötyliikunnasta.
- työnteolle hyvä varata vähintään työpöydän ja tuolin edellyttämä tila, joka on erotettavissa muista asuintiloista häiriöttömästi esim. liukuovella. Etä-/lähityötilana voi olla myös piharakennus, vierashuone, vaatehuone tai varasto, etenkin jos tila on ikkunallinen.
- päämakuuhuoneeseen tulee varata tila vähintään vauvansängylle / työpöydälle sekä yöpöydille makuuhuoneet pohjoisen ja idän puolelle, sisä- ja ulko-oleskelutilat etelän ja lännen puolelle.
- kodinhoitotilaan ja saunaosastoon on hyvä olla suora käynti ulkoa, sekä kurasyvennys ja suihku.





Sopusuhtainen ja ajaton, klassinen kauneus vs. muodikas trendikkyys eli ns. pintamuoti

tietyt sopusuhtaiset mittasuhteet, jotka perustuvat harmoniaan ja esiintyvät myös luonnossa, ovat silmää miellyttäviä, kuten kultaisen leikkauksen mittasuhteet 3 : 5 : 8.

rakennuksessa jokainen ulkoseinälinjan kulma ja pykällys lisää kustannuksia; suorakaide-pohjamuoto ja neljän nurkan talo on rakenteellisesti luontevin ja edullisin ratkaisu, tontista ja naapureista riippuen voi myös L- tai U - pohjamuoto olla paras.

asuintalon sijoittaminen tontin keskelle on harvoin paras ratkaisu näkymien ja suojaisen pihatilan kannalta; rakentamalla tontin reunoille voidaan helpoimmin rajata yksityinen ja viihtyisä pihatila.

trendikäs ei ole aina luontevin ja paras, eikä välttämättä kestä kovin hyvin aikaa; -omakotitalo rakennetaan yleensä vähintään 50 – 100 vuoden käyttöä varten, joten sen tulisi kestää aikaa sekä rakenteiden, ulkoverhouksen että myös rakennuksen hahmon ja julkisivuilmeen osalta.

ulkoväriyksessä melko neutraalit, musta-harmaa-valkoiset sävyt sekä ympäröivän luonnon väriskaalan murrettu maustevärit ja harmaa-ruskea-punaruskea -skaalan sävyt ovat hyvä lähtökohta aikaa kestäväälle ajattoman tyylikkääille ja kauniille ulkoilmeelle.

ulkoväriyksessä ja -materiaaleissa on lähtökohtana uudisrakentamisen sopeutuminen naapurustoon.



Näkymät ja avautuminen, valoisuus, ympärivuotisuus, ulkotilojen suuntaus

aukotuksen sijoittelussa ja suuntauksessa kannattaa miettiä tontin sijaintia, paikallisia ilmasto-olosuhteita sekä ilmansuuntia ja näkymiä myös naapurustoon.

yleensä on otollista sijoittaa makuutilat aamuauringon suuntaan ja oleskelu- ja ruokailutilat iltpäivän ja ilta-auringon suuntaan, samoin kuin ulko-oleskelutilat.

ympärivuotista pihan ja ulko-oleskelutilojen käyttöä sekä sijoitusta ajatellen kannattaa hyödyntää päivänvalo sekä myös matalalta paistava auringonvalo ja lämpö syys-, talvi- ja kevätkaudella kaakon, etelän ja lounaan suunnalta, suuntaamalla, suojaamalla ja rajaamalla ulko-oleskelutilat tuulensuojaan pohjoista vasten.



Etenevään ilmastonmuutokseen sopeutuminen ja ehkäiseminen

Kesäaikaiset hellejaksot voimistuvat ja pitenevät sekä sateisuus ja tuulisuus lisääntyy, joten erityistä huomiota tulee kiinnittää varjostukseen sekä asuintilojen riittävään tuuletukseen ja viilennykseen, jossa katokset sekä varjostava kasvillisuus ovat hyödyksi.



Terveellisyys ja ekologisuus

päästöttömät, M1-luokitellut luonnonmateriaalit, hengittävät ulkoseinä- ja yläpohjarakenteet sekä oikein mitoitettu ja tasapainotettu ilmanvaihto luovat hyvät olosuhteet terveelliselle asumiselle.

tavoitteeksi asennettu hyvä energiatehokkuusluku, eli hyvä lämmöneristys, ilmanvaihdon tehokas lämmöntalteenotto ja rakennusväipan tiiveys laskevat käyttökustannuksia ja ovat myös erinomainen myyntivaltti.

uusiutuvien ja päästöttömien energialähteiden, kuten maalämmön ja aurinkoenergian hyödyntäminen sekä ilmalämpö- ja vesi-ilmalämpöpumput maksavat itsensä melko nopeasti takaisin ja tuottavat teknisen toimintaikänsä aikana huomattavaa säästöä.

rakentamisen ja rakennuksen käytön aikainen pieni hiilijalanjälki nousee entistä keskeisemmäksi näkökohdiksi, tavoitteiksi sekä keinoiksi edistää kestävästä rakentamisesta ja kehitystä.

valitsemalla uusiutuvat, kierrätettävät rakennusmateriaalit sekä uusiutuvat energiamuodot voit vaikuttaa – sekä lisätä myös talosi jälleenmyyntiarvoa !



Esteettömyys ja muuntojoustavuus mahdollistavat joustavat asumismuutokset sekä elinkaariasumisen

asumistarpeet muuttuvat ihmisten sekä rakennusten elinkaaren aikana, ihmisten ikääntyessä ja tarpeiden muuttuessa.

esteetön pääsy asuntoon ja tiloihin, sekä esteetön tilamitoitus on edellytys elinkaariasumiselle.

ihminen saattaa myös tilapäisesti olla liikuntarajoitteinen, jolloin esteetön asunto mahdollistaa kotona asumisen.

pääsisäänkäynnin yhteyteen tulee varata vähintään tilavaraus esteettömälle kulkuluiskalle.

yksikerroksinen tilaratkaisu on helppo suunnitella kaikilta tiloiltaan ja yhteyksiltään täysin esteettömäksi.

kaksi- tai useampitasoinen asunto kannattaa suunnitella siten, että maantasokerros on ns. selviytymiskerros, eli sinne on joko sijoitettu tai voidaan tarvittaessa toteuttaa tilat tärkeimmille asumistarpeille ja toiminnoille; ruuanvalmistus- ja ruokailumahdollisuus, wc- ja peseytymistila sekä tilat oleskelua ja nukkumista varten.

muuntojoustavat tilaratkaisut eivät lisää kustannuksia, mutta mahdollistavat helpon modifioinnin tilantarpeiden muuttuessa.

kevyet, valmiin lattiapinnan päälle asennetut väliseinät, väliseinien siirtelyn, poistamisen sekä lisäämisen mahdollistava ikkunoiden sijoittelu ja ikkunajako sekä langattomat sähkökatkaisijat mahdollistavat joustavat ja ketterät tilamuutokset.



Kokoa asumisen toiveet & unelmat eväiksi suunnittelijan reppuun

Evääksi annettu referenssi-leikekirja ja kootut toiveet -lista on hyvä starttipaketti suunnittelun alkuun.

Hahmota realistiset tilantarpeet ja -toiveet; -tilaohjelma on lähtökohta pohjaratkaisun suunnittelulle.

Kokenut suunnittelija ja urakoitsija pystyy arvioimaan karkean kokonaishinnan alustavan tilaohjelman ja luonnosten perusteella, tuntien alueen keskimääräisen neliöhintatason.

Talopaketti-toimituksen hinta voi vaihdella melkoisesti riippuen toimitussisällön laajuudesta ja kattavuudesta; huomioi ja tarkista, onko tällöin kyseessä pelkkä puolivalmis talo, vai täydellinen avaimet-käteen tilaelementti-toimitus käyttövalmiiksi pystytettynä perustuksineen.

kustannuksia arvioitaessa on huomioitava myös tontin liittymäkulut sekä piha-alueen toteutuskulut.

Rakennusvalvonnan ammattilaispankki; pientalosuunnittelijoiden listasta löytyy Oulun alueella toimivia, pientalojen suunnitteluun erikoistuneita arkkitehtäviä.

Tehdään Oulusta yhdessä asteen verran parempi paikka asua ja elää!

Kiitos

2.10.2023



RAKENNUSVALVONTA

OULU

