

Kuva 1. Ilmakuva uudelta asuinalueelta

1.YLEISTÄ

Rakennustapaohje on laadittu täydentämään asemakaavan määräyksiä. Sen tarkoitus on ohjata Puistolan Harjukujan rakentamista nykyaikaisena ja yksilöllisenä asuinympäristönä niin, että uudisrakentaminen muodostaa olemassa olevan rakennuskannan kanssa yhtenäisen ja viihtyisän alueen.

Rakennustapaohje on Kajaanin kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tontin haltijan on palkattava pätevä pääsuunnittelija ja toimitettava tälle nämä ohjeet. Ennen suunnittelun aloittamista tontin haltijan on yhdessä pääsuunnittelijan kanssa otettava yhteyttä Kajaanin kaupungin rakennustarkastajaan.

Asemakaavassa on määrätty kaukolämpöverkkoon liittymisvelvollisuus MRL 57a§:n mukaisesti.

2. ALUEEN KUVAUS

Harjukuja sijaitsee Kajaanin Puistolassa. Puistola on vihreä puutaloalue keskustan kupeessa hyvien kulkuyhteyksien varrella. Se rajautuu itäpuoleltaan Ämmänpuron puistoalueeseen ja pohjoisesta Mainuantiehen. Rakennuskanta koostuu pääasiassa 1940-50 -luvuilla rakennetuista rintamamiestaloista. Tuon ajan rakennuksille on tyypillistä selkeys niin ulkoisessa hahmossa kuin tilojen järjestelyssäkin.

Uusien tonttien paikalla oli ennen kaupungin puutarha. Tontit sijaitsevat rinteessä ja rajautuvat puistoon. Ne ovat alueelle tyypillisesti melko kapeita ja noin 700 m²:n kokoisia.

Alueelle tavoitellaan sen erinomaisen sijainnin ja ympäristön takia edustavaa ja kompaktia kaupunkipientaloilmettä.

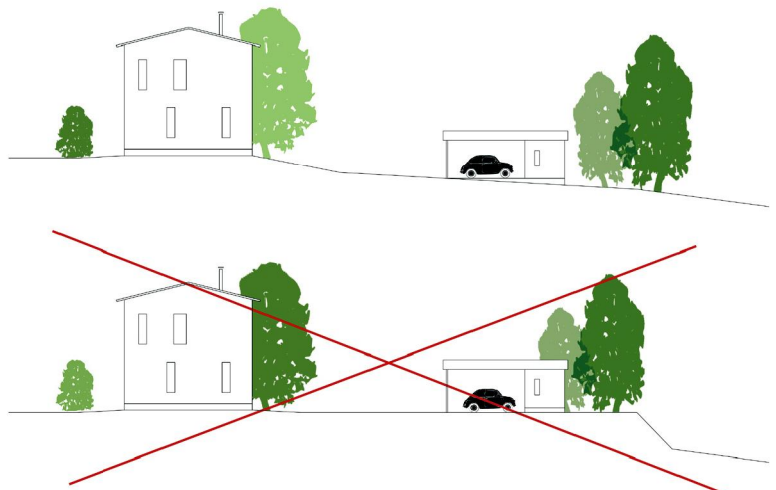


Kuva 2. Puistolan rintamamiestaloja.

3. TONTTIEN RAKENTAMINEN JA KORKEUSASEMAT

Tonteilla tulee säilyttää korkeuseroja. Liittymisen puistoalueeseen on oltava luonteva, joten pihot ei saa korottaa tasaiseksi. (Katso kuva 3.) Pihojen korkeusasemat tulee sovittaa myös naapuritonttien ja kadun korkeuksiin.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti asuinrakennusten lattiatason tulee olla 40 cm sokkeliä ympäröivää valmista maanpintaa korkeammalla. Maanpinnan tulee viettää sokkelista pois päin vähintään 15 cm kolmen metrin matkalla. Talousrakennusten lattiataso saa olla alempana. Tontille saa tehdä yhden enintään 5 metriä leveän ajoneuvoliittymän.



Kuva 3. Tontti rakennettava ylemmän kuvan mukaisesti.

4. RAKENNUSTEN SJOITTAMINEN TONTEILLE



Kuva 4. Esimerkkejä pihojen järjestelystä.

Rakennukset sijoitetaan tontille asemakaavan osoittamalla tavalla. Sijoittelulla pyritään samankaltaiseen tilanmuodostukseen kuin viereisellä vanhemmalla alueella.

Päärakennus rakennetaan kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan (nuolimerkintä asemakaavassa). Katon harjasuunta on kadunsuuntainen.

Sisäänkäyntiä päärakennukseen ei saa järjestää kadun puolelta. Näin sisäänkäynnille saadaan tarvittavaa yksityisyyttä ja suojaisuutta. Samalla katutilasta muodostuu kaupunkimaisempaa julkista tilaa ja piha säilyy asukkaiden henkilökohtaisena oleskelualueena. Samoista syistä terassit ym. ulkonevat osat sijoitetaan pihan puolelle. (Katso tarkemmin kohta 6A YLEISTÄ).

Talusrakennukset rakennetaan pihan perälle niille varatulle rakennusalueelle. Tontille saa rakentaa enintään kaksi erillistä talusrakennusta.

5. KASVILLISUUS JA AITAAMINEN

Pihan viherrakentamiseen on hyvä kiinnittää huomiota suunnittelun alusta lähtien. Rakennuspaikan erityispiirteet ja rakentajan omat toiveet huomioivalla vihersuunnittelulla saavutetaan miellyttävä ja alueen luonnetta vahvistava piha. Tontilla olevien puiden ja pensaiden säilyttämismahdollisuudet kannattaa tutkia.

Vihersuunnittelussa noudatetaan seuraavia ohjeita:

- Tontin puolelle puoli metriä kadun puoleisesta rajasta tulee istuttaa lehtipensasaita, joka saa olla korkeintaan noin 1,5 metriä korkea.
- Piha rajataan puistosta puu- ja/tai pensasistutuksilla. Pihan ja puiston rajalle ei saa rakentaa aita.
- Pientalotonttien välisistä istutuksista ja aitaamisesta sovitaan naapurin kanssa. Rajalle voidaan esimerkiksi istuttaa pensasaita tai puuryhmiä. Naapureiden välinen rakennettu aita saa olla korkeintaan 1 metrin korkuinen.



Kuva 5. Näkymä puistosta Harjukujaalle.

6. RAKENNUKSET

Seuraavilla ohjeilla pyritään siihen, että uudet rakennukset sopisivat tyyliältään Puistolan rintamamiestaloihin. Tarkoitus ei kuitenkaan ole kopioida vanhoja taloja, vaan tavoittaa niiden henki nykyaikaisin keinoin.

A. PÄÄRAKENNUKSET

YLEISTÄ

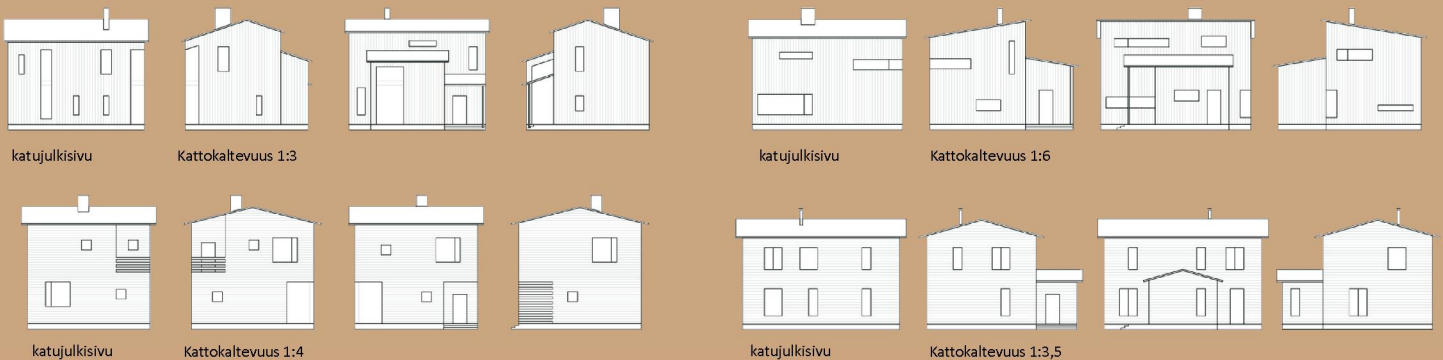
Rakennuksen yleishahmon tulee olla selkeä ja perusmuodoltaan suorakaide. Julkisivujen tulee pääasiassa muodostaa yhtenäinen seinäpinta. Pihan puolelle saa rakentaa kuistin, katoksen tai muita rakennuksen päämassasta ulkonevia osia. Kadunpuoleiselle julkisivulle tällaisia ei saa tehdä. Sisäänvetoja, kuten parvekkeita, voi olla vähäisessä määrin katujulkisivussakin.

Korttelien 38 ja 39 sallitut kattomuodot ovat harja- ja pulpettikatto. Harjakattojen kattokaltevuus on 1:3-1:4 ja pulpettikattojen 1:6.



Kuva 6. Näkymä Harjukadulta Harjukujalle päin.

Korttelin 26 tontille 9 tuleva talo jatkaa suoraan Harjukujan vanhojen rakennusten riviä, ja erityispaikkansa takia katujulkisivu tulee sovittaa viereisten, vanhojen rakennusten julkisivujen korkeuksiin. Tästä tulee laatia kaaviokuva rakennuslupapiirustusten yhteyteen, jossa esitetään myös viereisten rakennusten katujulkisivut. Päärakennuksen sallittu kattomuoto on harjakatto. Kadunpuoleisen lappeen kaltevuus saa olla jopa jyrkempi kuin vanhojen kattojen, jotta toisen kerroksen pinta-ala saadaan kokonaisuudessaan käyttöön matalahkosta räystäskorkeudesta huolimatta. Pihanpuoleisen lappeen kaltevuus on 1:3-1:4.



Kuva 7. Esimerkkejä Harjukujalle sopivista julkisivuista.

Rakennusten kerrosluvuksi on määrätty asemakaavassa lu2/3 - II. Kadun puoleisen julkisivun on oltava II-kerroksinen. Tällä mahdollistetaan pienehkön tontin tehokas käyttö ja rakennusten kaupunkimaisuus.

Suunnittelussa on otettava huomioon talotekniikan tilavaraukset! Esimerkiksi kaukolämpöliittymä vaatii teknisen tilan, johon on erillinen sisäänkäynti ulkoa.

JULKISIVUMATERIAALIT

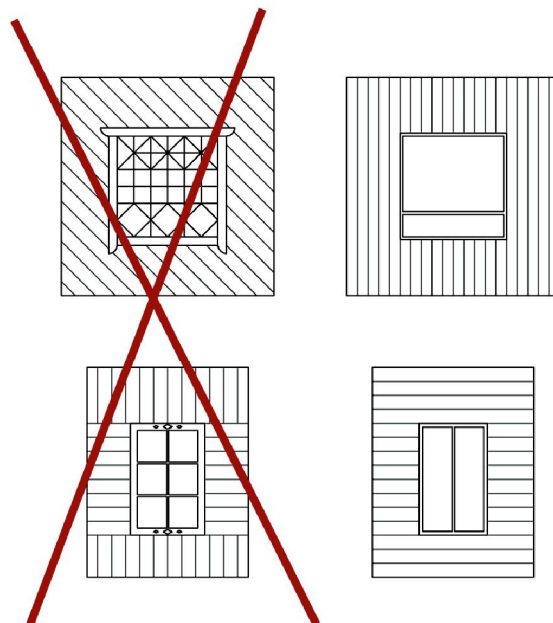
Seinät verhoillaan joko puisella pysty- tai vaakalaudoituksella tai rappauksella. Lomalautaverhousta ei sallita. Verhouksen tulee jatkua pääsääntöisesti yhtenäisenä ja laudoituksen samansuuntaisena laudoituksen alareunasta katonrajaan saakka kaikkien julkisivujen osalta. Erivärisiä alueita ei sallita, ei myöskään puuleikkauksia tai koristemaalauksia. Värit ovat vaaleita, murrettuja maavärejä.

Mahdolliset nurkkalaudat maalataan samalla värillä kuin julkisivu.

Kattojen pintamateriaalina on huopa ja väri musta tai tummanharmaa. Katoissa on oltava avoräystäät.

IKKUNAT JA OVET

Ikkunoiden ja ovien valinnassa noudatetaan jälleenrakennuskauden talojen selkeää tyyliä. Ikkunoiden jakopuitteiden tulee olla joko pystyyn tai vaakaan tai ikkunat voivat olla jakamattomia. Ristikkoikkunoita ei sallita. Ulko-ovien mahdolliset ikkunat noudattavat samaa linjaa. Listoituksissa pyritään hillittyyn selkeyteen. Listojen sävy sovitetaan verholaudoituksen väriin.



Kuva 8. Oikealla esimerkkejä sallituista ikkuna- ja laudoitustyypeistä. Vasemmanpuoleisten tyyli poikkeaa liikaa Puistolän vanhasta rakennuskannasta.

ESIMERKKEJÄ

Alueelle voidaan toteuttaa myös valmistaloja. Alla olevat valmistalot ovat tyyliltään Harjukujalle tarkoitettujen kaltaisia. Niitä tai vastaavia voidaan käyttää, kun otetaan huomioon asemakaavan ja tämän rakennustapaohjeen määräykset. Rakentajan on varmistettava, että talopaketti on tyyliltään, materiaaleiltaan ja hahmoltaan Harjukujalle sopiva tai ainakin voidaan muokata sellaiseksi.



Oravaistalo: Aada 163



Designitalo: Hailuoto 186a



Planitalo: Noora



Omatalo: Trend 201

Kannattaa tutustua myös Suomen kulttuurirahaston K3-hankkeeseen, joka pohjautuu samankaltaiseen ideologiaan kuin rintamamiestaloit aikoinaan. Alla on kuvia hanketta varten suunnitelluista tyyppitaloista.

www.k3-talot.fi



Kajaanin kaupunki



Maankäyttöpalvelut

Rakennustapaohje

Harjukuja

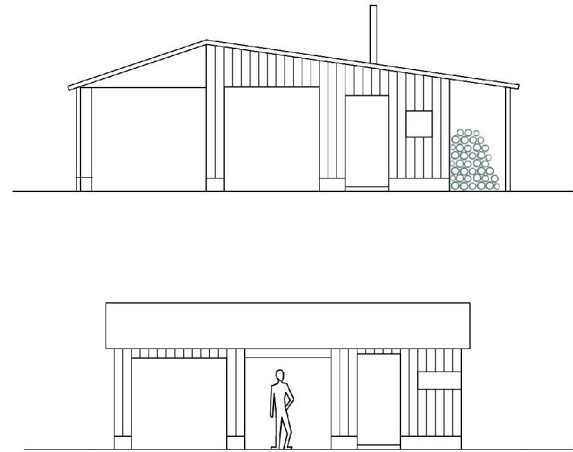
2013

B. TALOUSRAKENNUKSET

Talousrakennusten tulee olla kooltaan ja hahmoltaan vaatimattomampia kuin päärakennus. Kattomuotoina voi käyttää harja- tai pulpettikattoa. Talousrakennuksissa käytetään samoja materiaaleja ja värejä sekä samantyyllisiä ikkunoita ja ovia kuin päärakennuksessa.

Talousrakennuksiin voidaan sijoittaa varastotilaa, autosuoja, sauna tai harrastetiloja. Omakotitaloa kohden tulee rakentaa riittävästi kylmää ja lämmintä varastotilaa sekä katettu säilytyspaikka polttopuille, mikäli talossa on tulisija.

Autosuojan saa rakentaa korkeintaan kahdelle autolle. Sen enimmäisleveys on 7 m. Rakennus voi kuitenkin olla leveämpi, jos siihen liittyy esimerkiksi varasto tai sauna.



Kuva 9. Esimerkkejä talousrakennuksista.

7. JÄTEHUOLTO

Kiinteistöjen on noudatettava Kainuun jätehuollon kuntayhtymä Eko-Kympin jätehuoltomääräyksiä.

Jätteiden keräys toteutetaan yhteisesti uusien kiinteistöjen kesken. Ennen tontinluovutusta kaupunki rakentaa Harjukujan alkupäähän varatulle jätehuoltotontille jäteastiat. Tonteille tulee rasitesopimukset, joiden mukaan kullakin omakotitontilla on oikeus käyttää jätehuoltotonttia ja velvollisuus osallistua sen rakentamis- ja käyttökustannuksiin.

Asukasosuuskunnan, -yhdistyksen tai muun vapaaehtoisen yhteisön muodostaminen uudisrakennusalueelle on myös mahdollista.