

Lehtikankaan koulun alue

K a j a a n i

Lehtikankaan korttelit 226 - 228

Rakennustapaohje

Liite kaava-asiakirjoihin

1 Yleistä

Rakennustapaohje täydentää asemakaavan määräyksiä. Sen tarkoitus on ohjata Lehtikankaan koulun alueen korttelien 226 - 228 rakentamista ympäristöönsä sopivaksi siten, että rakentaminen ilmentää omaa aikaansa, on arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus ja katutilaa.

Alueella on kaksikymmentä erillispientalotonttia, jotka on tarkoitettu omakotitaloille ja yksi asuinpientalotontti on varattu kytketyille pientaloille tai rivitaloille.

Rakennustapaohje on asemakaavassa määrätty sitovaksi ja ohje on Kajaanin kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on palkattava itselleen pätevä pääsuunnittelija, jolle rakennustapaohje toimitetaan. Ennen suunnittelun aloittamista tontin haltijan on yhdessä pääsuunnittelijan kanssa otettava yhteyttä Kajaanin kaupungin rakennustarkastajaan.



Kuva 1. Havainnekuva uudesta asuinalueesta.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

2 Alueen kuvaus

Alue sijaitsee Kajaanin Lehtikankaalla keskustan ja metsäisen puistoalueen kupeessa hyvien kulkuyhteyksien varrella. Alueelta on purettu koulurakennus v. 2018 ja koulutoiminta on siirtynyt viereiseen Lehtikankaan monitoimitaloon.

Länsipuolella ja puistossa maasto laskee jyrkästi Rinnekadulle päin, muutoin alue on tasaista hiekka- ja sorakenttää, jota havupuut reunustavat. Lähimetsässä risteilee valaistua polkuverkostoa ja suosittu frisbeegolfrata. Alueella on maisemallisesti edustavia, järeitä mäntyjä ja kuusia.

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

3 Tonttien rakentaminen ja korkeusasemat sekä kasvillisuus

Alueen maanpinnan muodot ovat pääosin suhteellisen tasaiset kortteleissa 226 ja 227. Rivitalotontti ja kortteli 228 ovat etelärinteessä.

Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa ja rakennukset tulee sovittaa luontevasti olemassa olevaan maastoon.

Pihaa ei saa korottaa muuta ympäristöä huomattavasti korkeammaksi vaan pihojen korkeusasemat tulee sovittaa naapuritonttien ja kadun korkeuksiin sekä rinnemaastossa mukauttaa maanpinnan korkeuteen.



Kuva 2. Rakennukset tulee sovittaa maastoon.

Tonteilla ei sallita suuria penger-ryksiä eikä leikkauksia.

Maanpinnan tulee viettää sokkelista pois päin vähintään 15 cm kolmen metrin matkalla. Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti asuinrakennuksen lattiatason tulee olla 40 cm sokkelia ympäröivää valmista maanpintaa korkeammalla. Talousrakennusten lattiataso saa

olla alempana. Tontille saa tehdä yhden enintään 5 metriä leveän ajoneuvoliittymän.

Rakentamisessa on pyrittävä säilyttämään luonnontilaista ympäristöä.

Vihersuunnitteluun tulee kiinnittää huomiota jo suunnittelun alkuvaiheessa, jotta saavutetaan onnistunut kokonaisuus tontille rakennettavien rakennusten kanssa. Tontilla tulee olla kasvavia, vähintään 3 metrin korkuisia puita vähintään 1 kpl jokaista tontin alkavaa 250 m² kohti.

Tontin kadunpuoleiselle reunalle tulee istuttaa pensaita, puuistutuksia tai pensasaitaa 60 cm oman tontin puolelle tontin rajasta. Pientalotonttien välisistä istutuksista ja aitaamisesta sovitaan naapurin kanssa. Tonttien välillä voidaan käyttää pensas- tai puuistutuksia, pensasaitaa tai rakennettua aitaa. Rakennettu aita saa olla korkeintaan 1,2 metriä ja pensasaita noin 1,5 metriä korkea. Kuusiaita ei ole tässä tarkoitettu pensasaita.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

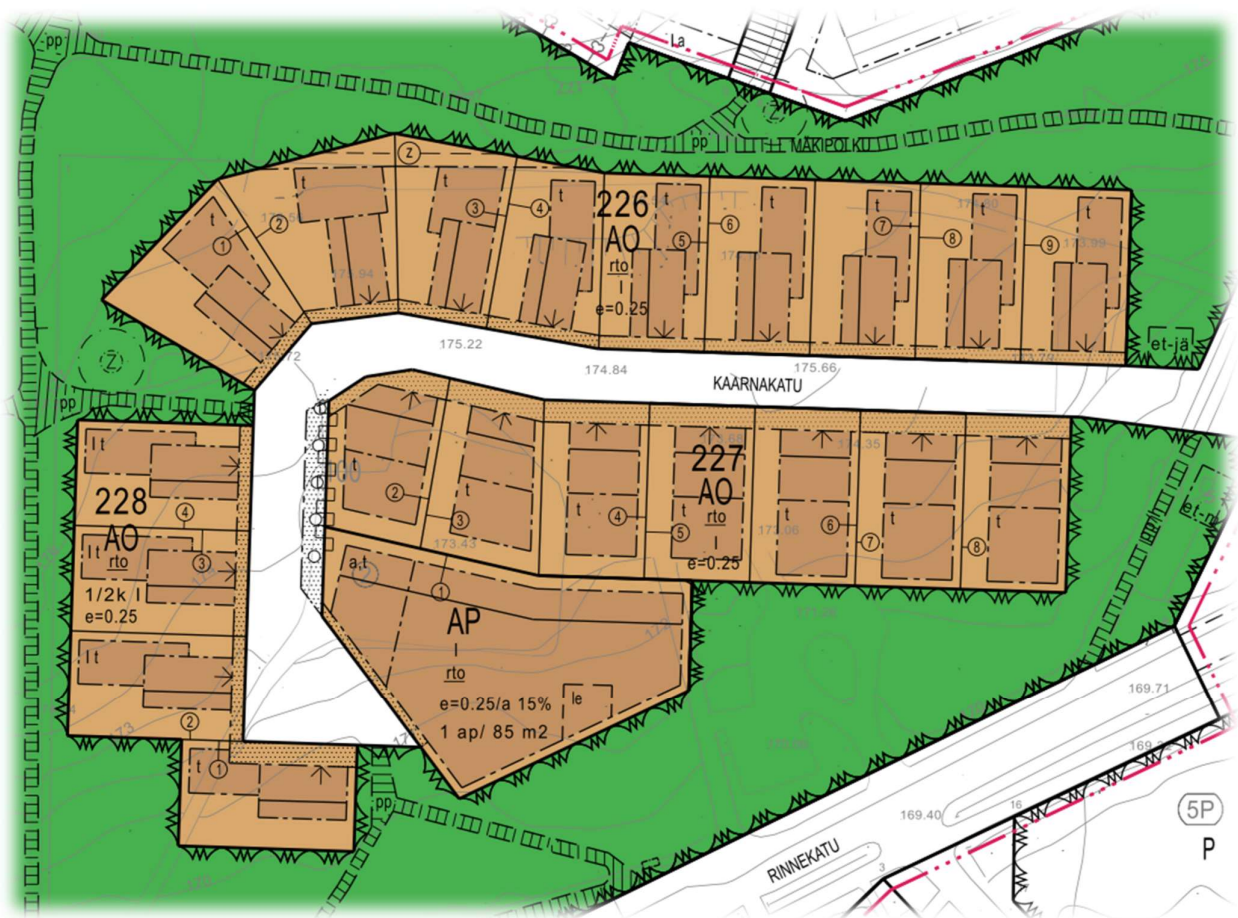
Hulevesien hallintaan ja poisjohtamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien imeyttämiseksi tulee olla rakentamatonta pintaa, missä hulevedet imeytyvät läpäisevään maaperään luonnonmukaisesti. Tonteilla tulee säilyttää olevaa kasvillisuutta.

4 Rakennukset tontilla

Rakennusten sijoittamisella asemakaavan mukaisesti pyritään muodostamaan suojattuja pihapiirejä ja selkeää aluetta eheyttävää katutilaa rajaavilla rakennuksilla Kaarnakadulle. Päärakennus rakennetaan kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan (nuolimerkintä asemakaavassa) paitsi rivitalotontilla (AP) tontin sisään jäävällä

rakennusallalla rakennukset tulee sijoittaa rakennusalan mukaisesti. Katon harjasuunta on osoitettu. Kortteleissa 226 ja 228 harjasuunta on kohtisuoraan katua vasten (pääty kadulle päin, poikkeuksena kadun päätteenä oleva tontti). Korttelissa 227 harjasuunta on kadunsuuntainen kaikilla muilla rakennusaloilla paitsi rivitalotontin (AP) rakennusallalla.

Rakennusten rytmi luo oman identiteetin alueelle.



Kuva 3. Asemakaavaote.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

5 Rakennukset

Päärakennukset & talousrakennukset & autosuojat

Asuminen tulee sijoittaa pääosin päärakennukseen. Tontille saa sijoittaa korkeintaan kaksi asuntoa. Talousrakennukset rakennetaan pihan perälle niille varatulle rakennusalueelle. Tontille saa rakentaa enintään kaksi erillistä talousrakennusta.

Talousrakennusten rakennusalueelle voidaan rakentaa aitta tms. pienimuotoisia asumisen lisätiloja. Talousrakennuksiin voidaan sijoittaa varastotilaa, autosuoja, sauna tai harrastetiloja. Talousrakennukseen voi sijoittua myös ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja esim. kampaamo tai pieni puusepäntötila. Työtilaksi tarkoitettu kerrosala ei saa kuitenkaan ylittää 10 % tontin rakennusoikeudesta.

Kortteleissa 226 ja 228 autokatoksia tai -talleja saa sijoittaa kadun puoleisen rakennusalan takaosaan tai talousrakennuksen rakennusalueelle.

Yhtenäistä katutilaa muodostavat asuinrakennukset, eikä avonaisia autokatoksia sallita kadun rakennusalan etuosassa vaan autokatokset tulee sijoittaa tontin sisäosaan Kaarnakadun pohjoispuolella.



Kuva 4. Esimerkki pihajärjestelyistä tontilla.

Kajaanin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti tontilla autonsäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 6 metrin vapaata tila.

5a Rakennusten muoto

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, pelkistettyä ja selkeää ja muotokieleltään modernia. Rakennusten tulee muodostaa korttelikohtaisesti yhtenäinen kokonaisuus ja katutilaa.

Rakennusten tulee olla hahmoltaan selkeitä ja julkisivujen tulee pääasiassa muodostaa yhtenäinen seinäpinta.

Lehtikankaan koulun alue

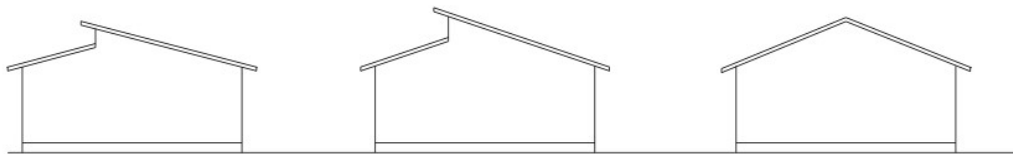
Rakennustapaohje, K a j a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

Asemakaavassa kerrosluvuksi on määrätty I (yksi) kortteleissa 226 - 227 ja 1/2k I (rinne) korttelissa 228. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia.

Kortteleiden 226 ja 228 rakennusten sallittu kattomuoto on kaksoispulpettikatto, jonka päälappeen kattokaltevuus voi vaihdella 1:3 - 1:4. Korttelissa 227 sallittu kattomuoto on harjakatto, jonka kattokaltevuus on 1:2,5.

Talousrakennuksissa ja autotalleissa lapekatto on sallittu. Lapekatoissa voidaan käyttää katotukmaa 1:2 - 1:4.

Rakennusalat rajoittavat rakennusten kokoa siinä missä kerroskorkeudet. Rakennusten sopuuhaisuuteen tulee kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota suunnitteluvaiheessa. Liian syvää runkoa rakennuksissa kannattaa välttää, koska sisätilat voivat saada tällöin heikosti luonnonvaloa.



Kaksoispulpettikatto 1:4

1:3

Harjakatto 1:2,5

Kuva 5. Sallitut kattomuodot asuinrakennuksissa: kaksoispulpettikatto, jonka päälappeen kattokaltevuus voi vaihdella 1:3 -1:4 ja harjakatto, jonka kattokaltevuus on 1:2,5.

5b Rakennusten materiaalit

Rakennusten ulkoverhouksen tulee olla peittomaalattua vaakalaudoitusta eikä väri- tai materiaalikenttien käyttö ole sallittu. Verhouksen tulee jatkua yhtenäisenä ja laudoituksen samansuuntaisena laudoituksen alareunasta katonrajaan saakka. Ns. kenttälauoituusta eikä puuleikkauksia sallita. Julkisivussa on sallittu lyhytnurkkainen hirsi, mutta ei pyöröhirsi. Mahdollisten nurkkalaudoitusten, peitelauoituusten, ikkunanpielilautojen ja listojen tulee olla kapeita ja yksinkertaisia. Suositeltava räystään vähimmäisleveys on noin 600 mm, että ne suojaavat julkisivurakenteita sään rasituksilta.

Katto: huopa tai konesaumattu pelti.



Kuva 6. Soveltuva laudoitus, monimutkaisia kenttälauoituksia ei sallita.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

5c Rakennusten värit

Julkisivut tulee maalata vaaleilla maaväreillä. Julkisivujen värisävyinä sallitaan vaalean harmaan sävyt, beige ja valkoinen. Jakamista kenttiin väriyksellä ei sallita. Talousrakennuksissa käytetään samoja materiaaleja ja värejä kuin päärakennuksessa. Nurkkalaudoissa, peite- laudoissa ja ikkunan pielilaudoissa sekä listoituksessa tulee käyttää joko samaa väriä kuin julkisivussa, värin tummempaa tai vaaleampaa sävyä tai muuta verhoukseen sopivaa maaväriä. Muissa yksityiskohdissa suositellaan käyttämään neutraaleja, rakennuksen pääväriin sointuvia värisävyjä.

Katto: tummanharmaa.

Sokkeli: harmaa.

5d Ikkunat, ovet ja muut yksityiskohdat

Rakennuksissa tulee käyttää tyyliltään selkeitä ikkuna- ja ovimalleja. Ikkunoiden jakopuitteet voivat olla vaaka- tai pystysuuntaisia tai ikkunat voivat olla jakamattomia. Ristikoita ei sallita ikkunoissa koristeaiheena, eikä rakenteellisena osana. Myös lasiaukkoisten ovien tyylin tulee olla selkeä ja ristikoton. Talousrakennuksissa käytetään samantyyllisiä ikkunoita ja ovia kuin päärakennuksessa. Listoitusten ja nurkka- sekä pielilaudoitusten tulee olla selkeälinjaisia ja kapeita. Myös muiden yksityiskohtien (terassit, kaiteet, numerokyltit jne.) on oltava pelkistettyjä ja suoralinjaisia.

6 Muuta

Suunnittelussa on otettava huomioon talotekniikan tilavaraukset.

Ilmanvaihtorakenteiden ja -laitteiden kuten ilmalämpöpumppuyksiköiden tulee olla osa rakennusten kokonaissuunnittelua, arkkitehtuuriin sopivina kokonaisuuksina.

Lämpöpumppujen yksiköt ja mahdolliset ilmanvaihtokoneiden esiin jäävät osat tulee sovit-
taa julkisivuun ja tarvittaessa verhoilla. Katujulkisivuun niitä ei saa asentaa.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228

Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuuriin sopeutuvia lappeen suuntaisina aurinkopaneeleja tai muita aurinkoenergian keräimiä.

Aurinkopaneeleja voi olla myös katujulkisivun puolella.

Alueelle voidaan rakentaa myös valmistaloja. Valmistalomallit eivät välttämättä suoraan sovellu alueelle vaan rakentajan on varmistettava, että talopaketti on tyyliltään, materiaaleiltaan ja hahmoltaan alueelle sopiva tai ainakin voidaan muokata sellaiseksi. Suunnitelman tulee täyttää asemakaavan ja rakennustapaohjeen määräykset.

Alla on esimerkkejä tyyliltään alueelle soveltuvista talomalleista. Valmistalomallit tulee sovittaa ympäristöön. Myös muiden valmistajien vastaavan tyyliset talot ovat mahdollisia.



Jukkatalo 114-13M, Omakotitalo



Kastelli City 138/157



Vieskatalo Kaisla



Ainoakoti Ainoa Idea 140



Kotimestarit Kissankello

Kuva 7. Esimerkkejä alueelle tyyliltään soveltuvista valmistalomalleista. Mallit saattavat tarvita muutoksia.



Kuva 8. Havainnekuva uudesta asuinalueesta Rinnekadulta päin.

Lehtikankaan koulun alue

Rakennustapaohje, K a j a n i Lehtikankaan korttelit 226 – 228