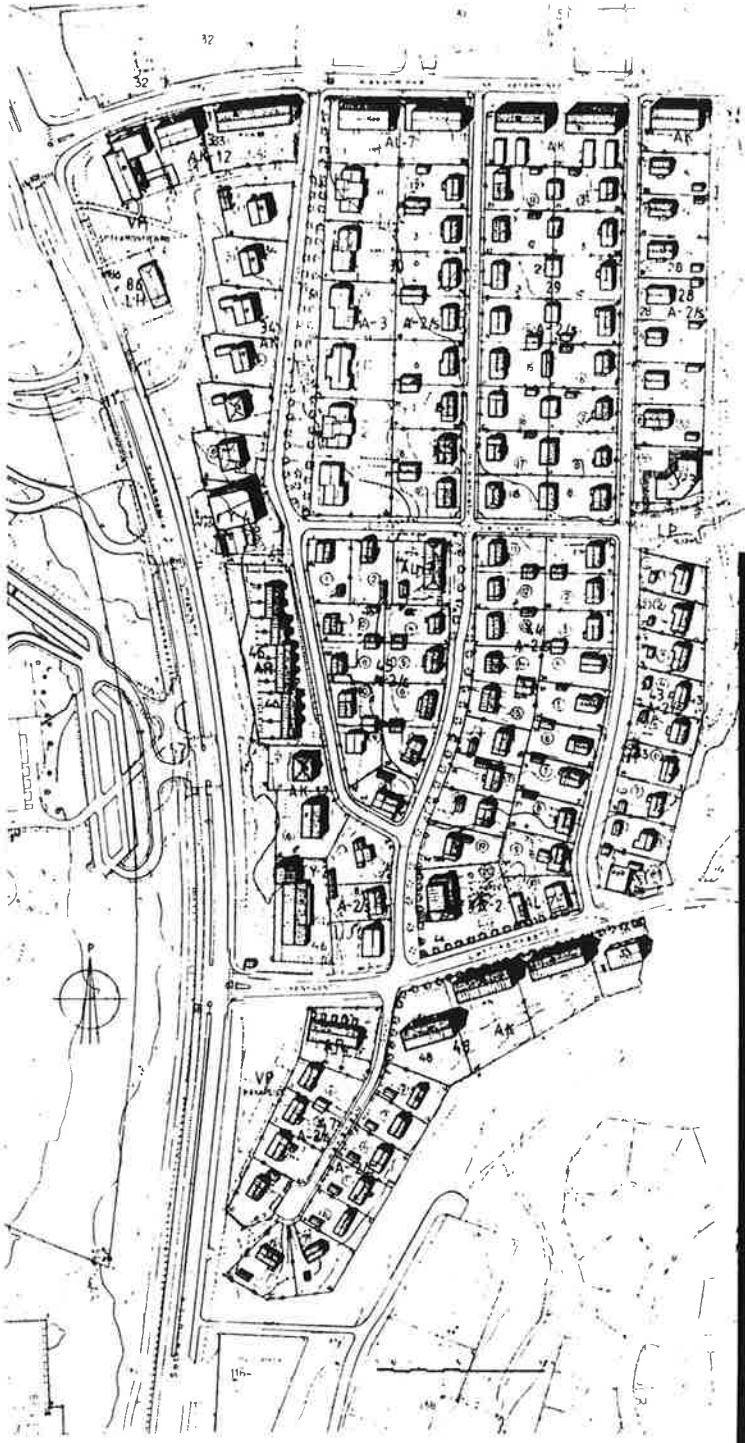


RAKENNUSTAPAOHJEET

P U I S T O L A

PERUSPARANNUSALUE

ALA-LEHTIKANGAS

KAJAANI 1984

KAJAANIN KAUPUNKI
TEKNINEN VIRASTO
Kaavoitus- ja talonsuunnitteluosasto
24.11.1983

PUISTOLAN RAKENNUSTAPAOHJEET (A - 2 /s KORTTELIALUEET)

SISÄLTÖ:

1 ALUEEN HISTORIIKKI, ALUEEN TYYPILLISET PIIRTEET

2 KAAVOITUSPERIAATTEET, UUDEN ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

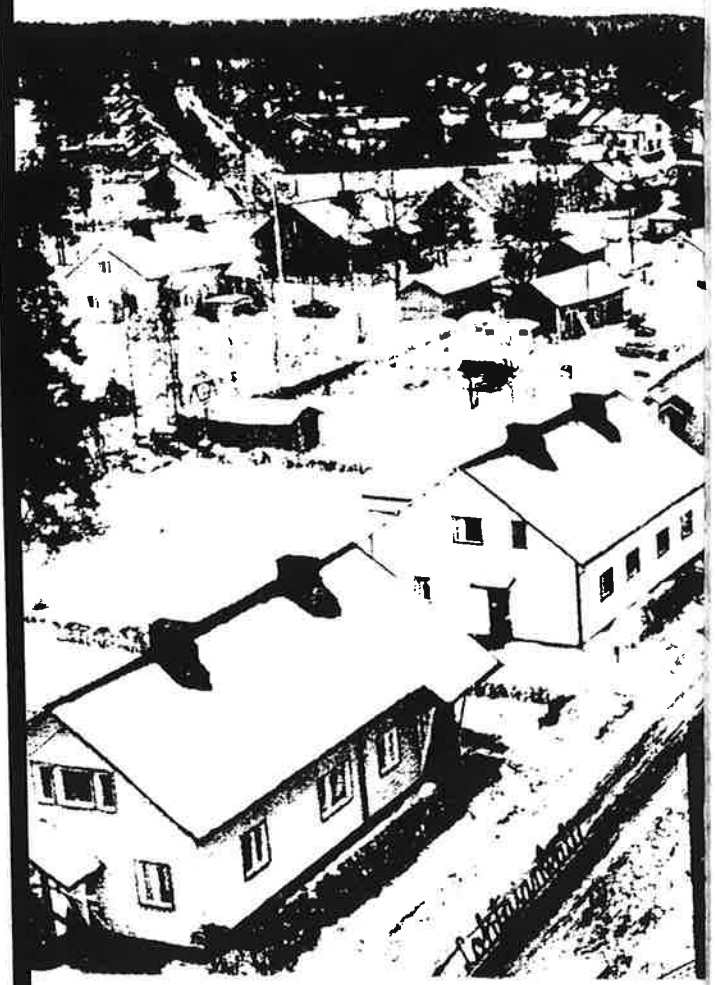
3 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA NIIHIN LIITTYVÄT RAKENNUSTAPAOHJEET

4 SUOSITELTAVAT LAAJENNUSTAVAT

Nämä rakennustapaohjeet on Kajaanin kaupunginhallitus hyväksynyt 16.1.1984 ja rakennuslautakunta 5.1.1984 noudatettavaksi rakennuslupaviranomaisten päätöksissä sekä kaupungin luovuttamien tonttien vuokra- ja myyntiehdoissa Puistolan ja Ala-Lehtikankaan A-2/s korttelialueilla.

1. ALUEHISTORIIKKI, ALUEEN TYYPILLISET PIIRTEET

Purolan alueeksi on alunperin kutsuttu kahden puron, Ämmäneli Likapuron ja Pyykönpuron sekä radan rajoittamaa aluetta, alue on siis sisältänyt nykyään Puistolana tunnetun alueen. Puistolan alueelle suunniteltiin asuntoalue Rukajärven sotaveteraaneille sotien jälkeen, alueen ensimmäinen asemakaava vahvistettiin v. 1945. Alue rakentui nopeassa tahdissa lähes valmiiksi. Suurin osa taloista oli tyyppitaloja, ns. 1 1/2-kerroksisia yhden- tai kahden perheen asuintaloja. Nämä ns. jälleenrakennuskauden talot ovat neliömäisiä, harjakattoisia rakennuksia, joissa on ikkunoita joka suuntaan, ja joissa portaat ja kuistit muodostavat ainoat siipirakennukset. Rakennukset on erotettu kuuden metrin istutuskaistalla katualueesta. Tontin perälle rakennettiin piharakennukset, osa "puolikastaloilla" yhteen viereisen tontin rakennuksen kanssa. Tonttien rajoille istutettiin puita, useimmiten koivuja ja pensaita. Talot maalattiin vaaleilla sävyillä, piharakennukset tavallisesti vesimaaleilla joko puna- tai keltamullan värisiksi.

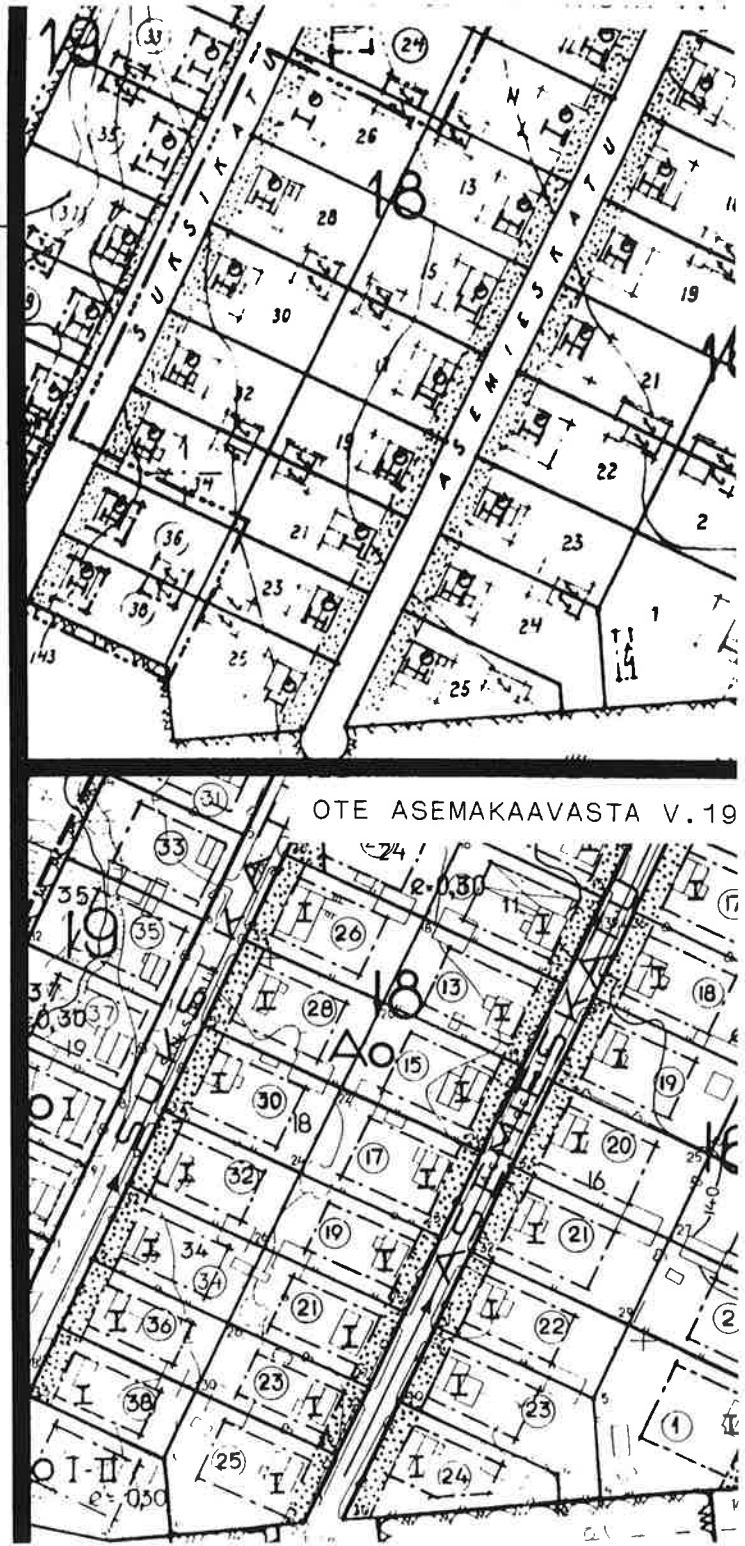


2. KAAVOITUSPERIAATTEET , UUDEN ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Puistolan ensimmäisissä asemakaavoissa rakennuksille määrättiin suhteellisen tiukat rakennusalat, osa talousrakennuksista määrättiin rakennettaviksi yhteen viereisen tontin talousrakennuksen kanssa. Asemakaavamääräyksin säänneltiin rakennusten kattokaltevuus (35^{o}) ja julkisivun korkeus (4 m). Näiden sekä suhteellisen lyhyen rakentamisajankohdan takia alueesta tuli yhtenäinen asuntoalue.

Vuonna 1967 laadittiin Puistolaan "modernin asumisen"-aatteiden mukainen asemakaava, jossa rakennusala syvennettiin tontin sisäosiin ja poistettiin piharakennuksen rakennusalat, samoin rakentamista ohjanneet asemakaavamääräykset. Siirryttiin siipirakennusten aikaan: "rakennusalalle rakennettavat rakennukset oli rakennettava yhteen". Samoin peruskorjaus- ja kohennustöitä tehtiin uudella, alueen rakentamisajankohdalle vieraalla hengellä.

Puistola pääsi mukaan perusparannuskokeiluun vuonna 1981. Alueen asemakaava päätettiin tarkistaa perusparannustoimintaa suosivaksi. Kokeilun luonteen mukaisesti uusi asemakaava sallii perusparannustoiminnan ja pyrkii estämään tarpeettoman purkamisen ja aluekokonaisuutta rikkovan uudis- ja täydennysrakentamisen. Tavoitteena on säilyttää Puistola selväpiirteisenä jälleenrakennuskauden asuntoalueena, jossa korvaava rakentaminen sopeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja -miljööseen.



2.1 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET JA NIIHIN LIITTYVÄT RAKENNUSTAPAOHJEET

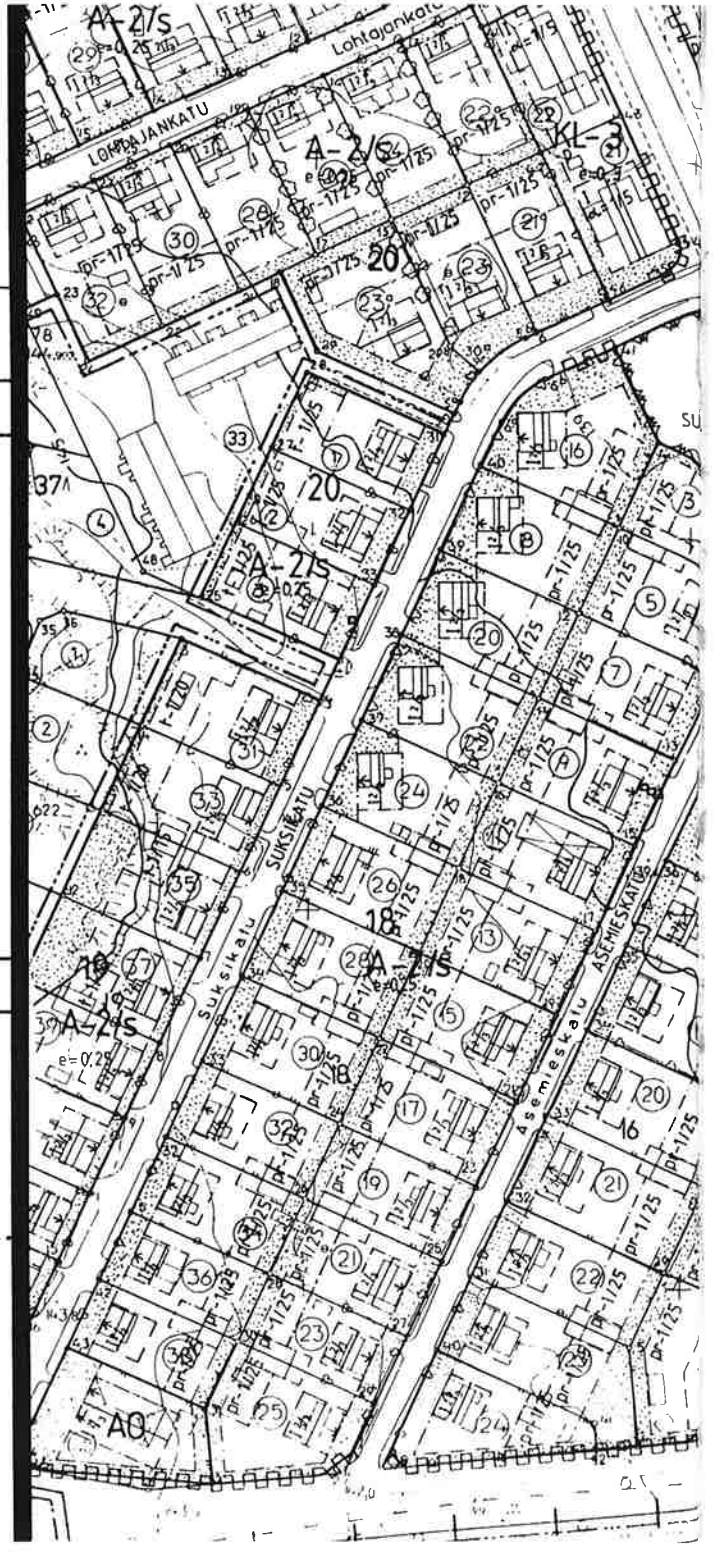
A-2/s ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Varsinaisen käyttötarkoitusmerkinnän ohella oleva merkintä /s tarkoittaa sitä, että alueella oleva ympäristö on asemakaavassa osoitettu säilytettäväksi nykyisen rakennuskannan purkamista tai muuttamista rajoittamalla tai antamalla erityisiä määräyksiä rakentamisen sopeutumisesta ympäristöön.

Päärakennuksia koskevat määräykset:

2/3 KÄYTETYSTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA ON KÄYTETTÄVÄ PÄÄRAKENNUKSIIN

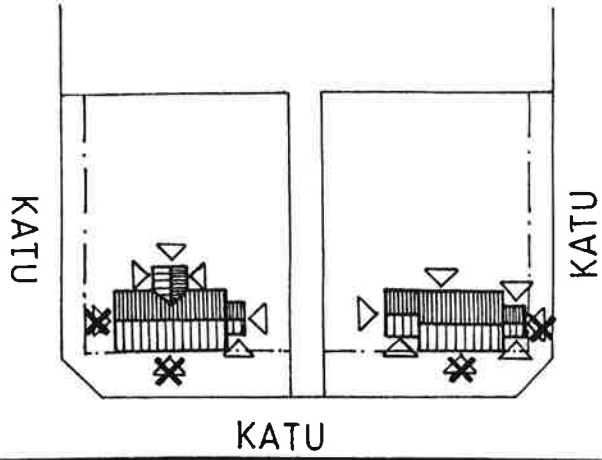
Määräyksen avulla pyritään siihen, että piha- tai talousrakennus ei voi olla kooltaan kadun varrella olevaa päärakennusta hallitsevampi. Määräyksestä voidaan tarvittaessa tapauskohtaisesti myöntää poikkeus, jos tontilla on useampia talous- tai piharakennuksia.



10 M LÄHEMPÄNÄ KATUALUETTA OLEVIIN RAKENNUKSIIN EI SAA JÄRJESTÄÄ SISÄÄNKÄYNTIÄ RAKENNUKSEN KADUNPUOLEISELTA SIVULTA

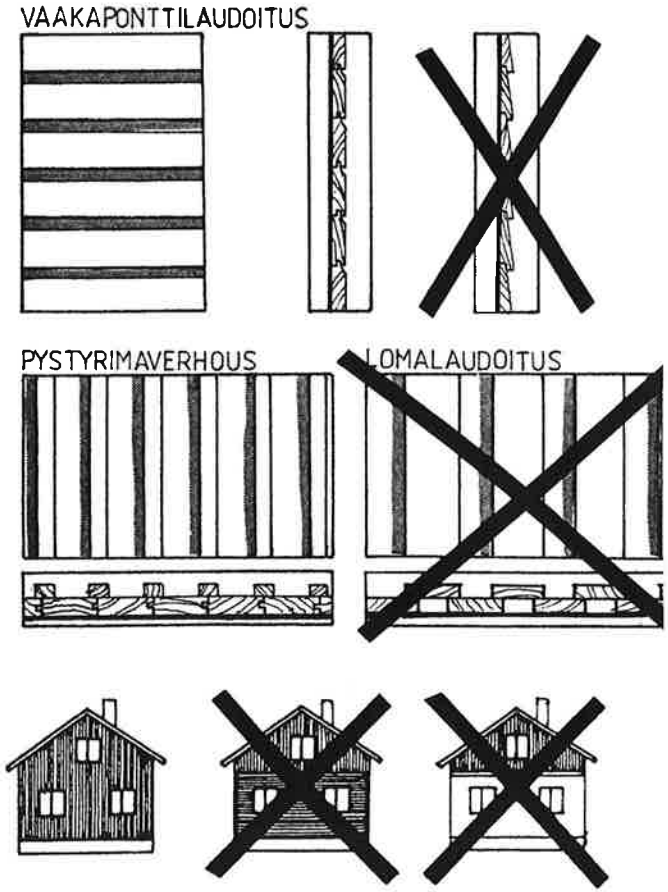
Nykyisten asuinrakennusten sisäänkäynti ei ole koskaan rakennuksen kadunpuoleisella sivulla. Tavallisimmin sisäänkäynti on rakennuksen pihanpuoleisella pitkällä sivulla ja joissakin tapauksissa rakennuksen päädyssä.

Rakennuksen kadunpuoleiseksi sivuksi ei katsota kadun suuntaisen rakennuksen päädyssä olevan kuistin tai vähintään 1 1/2 metriä sisään vedetyn laajennusosan kadunpuoleista sivua, jolta sisäänkäynnin saa siis järjestää.



JULKISIVUMATERIAALIN TULEE OLLA PEITTOMAALATTUA PUUTA

Rakennusten verhoustyyppinä tulee käyttää pystyrimaverhousta, vaaka- tai pystyponttilaudoitusta. Pystyrimaverhous tehdään sahalaudasta, ponttiverhous voidaan tehdä myös höylälaudasta. Verhous peittomaalataan vaaleilla sävyillä tai puna-/keltamullan sävyyn, listat valkoiset. Käytetään vanhoja listatyyppejä, koristelua tulee välttää. Ns. lomalaudoitus on vieras verhoustyyppi jälleenrakennuskauden taloissa. Uusittaessa julkisivulaudoitusta, se tulee yleensä tehdä yhtenäisenä laudoituksena räystäältä sokkeliin.

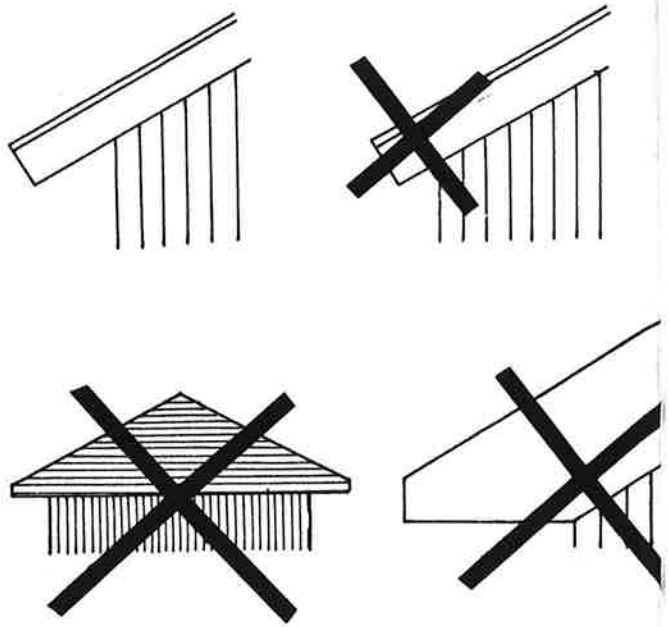


RAKENNUSTEN TULEE OLLA HARJAKATTOISIA, KATTOKALTEVUUS 25° - 40°

Käytettävä kattokaltevuus tulee valita naapurirakennusten mukaan. Rakennusrunkoa vastaan kohtisuorassa olevien kuistien ja laajennusosien kattokaltevuus voi olla päärakennuksen kattokaltevuudesta poikkeava kuitenkin annetuissa rajoissa pysyen.

Räystäiden tulee olla julkisivupinnasta ulkonevat, ns. avoimet räystäät. Räystäskorkeuden tulisi olla mikäli mahdollista sama kuin naapurirakennuksissa maastosuhteet huomioon ottaen. Mikäli lisälämmöneristys sijoitetaan rakennuksen ulkopuolelle, on räystäitä tarvittaessa jatkettava niin, etteivät ne jää häiritsevän lyhyiksi.

Katto on osa julkisivua, myös kattomateriaalin on sovittava rakennustyyliin ja ympäristöön. Suositeltavat värit ovat musta, tummanharmaa tai punainen.



RAKENNUSTEN, JOIDEN RUNKOSYVYYS ON YLI 6 M, ULLAKOLLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 1/3 JA ENINTÄÄN 2/3 YLI 160CM KORKEAA TILAA

Määräyksen tarkoituksena on tehdä selväksi, että räystäskorkeus tulee valita noudattaen alueella yleisesti vallitsevaa ns. 1 1/2-kerroksista rakennustapaa. Ullakkoa ei välttämättä tarvitse sisustaa asuintiloiksi.

KOKONAAN MAANPÄÄLLISTÄ KELLARIA EI SAA RAKENTAA

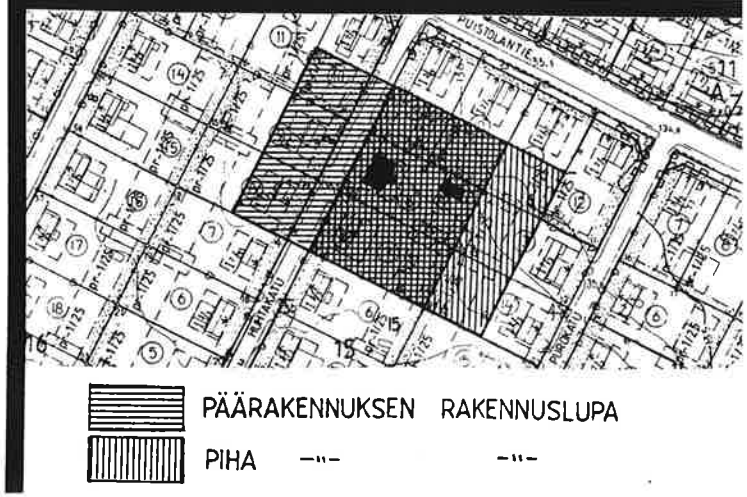
Sokkelin korkeuden tulee olla yleensä 30 - 50 cm tasaisessa maastossa. Kellarikerrokseen saa kuitenkin olla myös suora sisäänkäynti pihalta, jos maastosuhteet sen sallivat.

RAKENNUKSEN SUURIN SALLITTU JULKISIVUPITUUS SAA OLLA 16 M JA SUURIN SALLITTU RUNKOSYVYYS 9 M

Jos rakennus on pitempi kuin 16 m, tulee rakennus porrastaa. Uudisrakennuksen runkosyvyydeksi tulee valita joku lähiympäristössä käytetyistä.

UUDISRAKENNUKSEN RAKENNUSLUPAPIIRUSTUKSEEN ON LIITETTÄVÄ HAVAINNOLLISTAVA PIIRROS RAKENNUKSEN SOPEUTUMISESTA YMPÄRISTÖÖN NIIN, ETTÄ MUKANA ON VÄHINTÄÄN VIEREISET TONTIT RAKENNUKSINEEN

Piirustuksissa noudatetaan rakennuslakia ja -asetusta sekä niiden perusteella tai lisäksi annettuja määräyksiä ja ohjeita. Näiden lisäksi asemakaavamääräys tarkoittaa julkisivupiirustusten laajentamista koskemaan lähimpiä rakennuksia naapuritonteilla tai erillisiä havainnepiirroksia pääpiirustusten lisäksi. Asemapiirroksessa tulee aina esittää viereiset ja vastapäiset tontit lähempine rakennuksineen sekä kadun ajorata ja mahdollinen jalkakäytävä tai kevyen liikenteen väylä korkeusasemineen. **Julkisivupiirustuksiin on liitettävä rakennuksen ulkopuolen värityssuunnitelma.**



Piha- ja talousrakennukset:

TONTILLA SAA OLLA KORKEINTAAN KAKSI ERILLISTÄ RAKENNUSTA PIHA- TAI TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALALLA

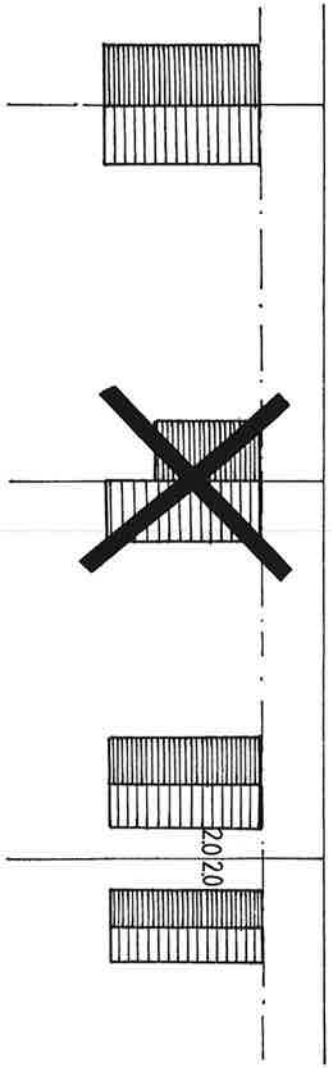
Määräyksellä on pyritty siihen, että uudisrakentamisen yhteydessä poistuvat ympäristöön sopimattomat pienet tilapäissuojat ja että myös piha-alueiden käyttömahdollisuudet paranevat.

MILLOIN RAKENNUSALA ULOTTUU TONTIN RAJAAN, RAKENNUKSET ON RAKENNETTAVA VÄHINTÄÄN 2 M PÄÄHÄN NAAPURITONTIN PUOLEISESTA RAJASTA, ELLEI RAKENNETA YHTEEN. TÄLLÖIN ON RAJALLA OLEVAN SEINÄN OLTAVA KOKO MATKALTA YHTEINEN

Yhteen rakennettaessa tulee rakennuksen julkisivujen väritys olla punamullan värinen, jolleivat naapurit keskenään ole sopineet ja rakennusvalvontaviranomainen antanut lupaa muuhun.

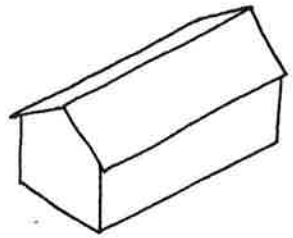
Milloin rakennusalalle on merkitty ohjeellinen rakennuksen paikka, sitä tulee noudattaa, ellei ole perusteltua syytä tehdä poikkeusta. Poikettaessa ohjeesta on ympäristöön sopeutuminen ja naapurien mahdolliset suunnitelmat selvitettävä erityisen tarkasti.

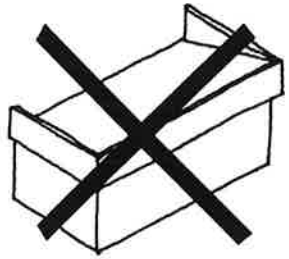
Jos piha- tai talousrakennukseen sijoitetaan asuin- tai työhuoneita tai vastaavia, on etäisyyksiä määriteltäessä otettava lisäksi huomioon palomääräykset.

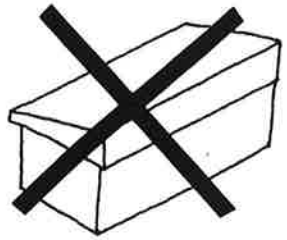


JULKISIVUN TULEE OLLA PUUTA

Rakennusten verhoustyyppinä tulee käyttää pystyrimaverhousta tai vaakaponttia. Pystyrimaverhous tehdään sahalaudasta ja maalataan puna- tai keltamullan sävyyn. Vaakaponttiverhous voidaan tehdä myös höylälaudasta ja voidaan maalata vaaleammalla värillä, mahdolliset listat tummemmalla tai vaaleammalla tai valkoisella.

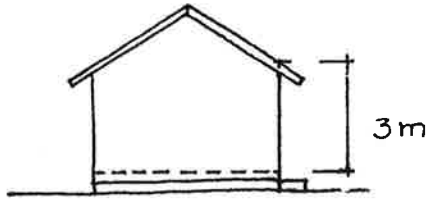






RAKENNUSTEN TULEE OLLA HARJAKATTOISIA, KATTOKALTEVUUS 18^{o} - 27^{o}

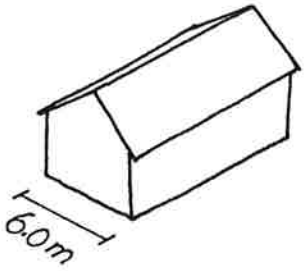
Kattokaltevuus tulee valita ympäristössä olevien samansuuntaisten naapurirakennusten mukaan.

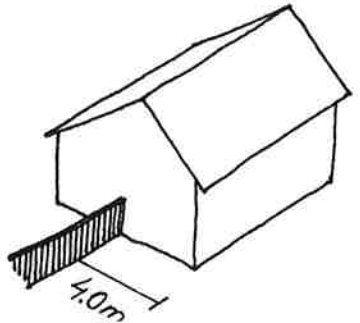


LATTIATASON JA RÄYSTÄSKORKEUDEN ERO SAA OLLA KORKEINTAAN 3 M

RUNKOSYVYYS SAA OLLA KORKEINTAAN 6 M JA HARJAN SUUNTAISESTI YHTEEN RAKENNETTAESSA KORKEINTAAN 4 M KUMMALLAKIN TONTILLA

Piha- ja talousrakennusten tulee massoittelultaan ja julkisivujen jäsentelyltään olla selvästi vaatimattomampia kuin päärakennukset.



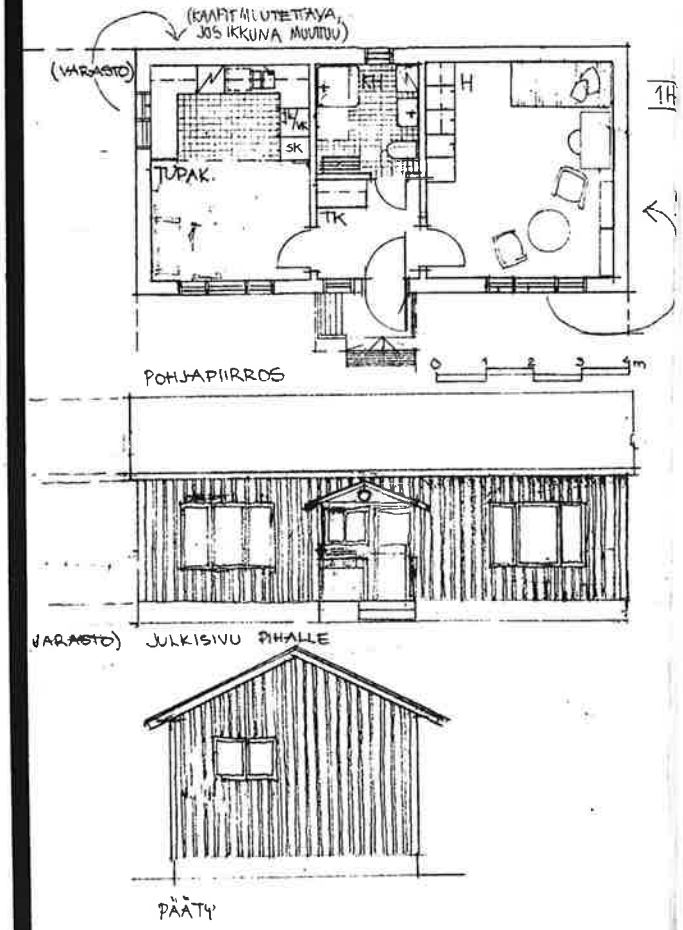


PIHA- JA TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALALLE SAADAAN SIJOITTAA YHTEEN RAKENNUKSEEN MYÖS TYÖTILAA ASUMISTA HÄIRITSEMÄTÖNTÄ TOIMINTAA VARTEN TAI PÄÄRAKENNUKSEEN LIITTYVIÄ LISÄHUONEITA. PIHARAKENNUKSEN RAKENNUSALALLE SAADAAN LISÄKSI YHTEEN RAKENNUKSEEN SIJOITTAA ERILLINEN ASUNTO

Päärakennuksen laajentamisen vaihtoehtona voidaan rakentaa uusi talous- tai piharakennus tai parantaa entistä talousrakennusta. Talous- ja piharakennukseen voidaan sijoittaa esimerkiksi sauna ja pesutilat, varasto tai työhuone tai lämmittämättömiä tiloja kuten autotalli, varasto tai kesäasuttava huone. Ainoastaan sellaisille tonteille, joille on merkitty piharakennuksen rakennusala, saadaan sille sijoittaa erillinen asunto tai sellaisia työtiloja, joita käytetään varsinaiseen ammatinharjoittamiseen. Tällaisten työtilojen pinta-ala saa olla korkeintaan 20 % tontilla käytetystä kokonaiskerrosalasta muissa tontilla olevissa rakennuksissa olevat vastaavat tilat mukaan luettuina. Tontilla ei kuitenkaan saa harjoittaa sellaista ammattia tai harrastusta, joka saattaa häiritä ympäristöä melulla, savulla tms. On erikoisesti huomattava, että sellainen toiminta, joka synnyttää asumista huomattavasti enemmän ajoneuvoliikennettä tontille, häiritsee aina ympäristöä.

Jos piha- tai talousrakennukseen sijoitetaan asuin- tai työhuoneita, saadaan näiden tilojen pääikkunat suunnata vain sellaiselle piha-alueelle, jonka leveys on vähintään 8 m vastapäisestä rakennuksesta tai rakennusalasta. Ikkunoiden etäisyyden tontinrajalla olevasta aidasta tulee olla riittävän.

ESIMERKKI PIHARAKENNUKSESTA



LAAJENNUS- JA TÄYDENNYSRAKENTAMISEN TULEE SOPIA OLEMASSA OLEVAAN KATU- JA PIHAKOKONAISUUTEEN MUOTONSA JA MATERIAALINSA PUOLESTA SEKÄ VESIKATON, JULKISIVUN JA IKKUNOIDEN JÄSENTELYN OSALTA

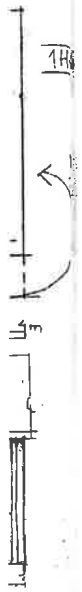
Uudisrakennusta alueelle suunniteltaessa on otettava huomioon viereisten rakennusten sokkelikorkeudet, lista- ja räystäslinjat, ikkunoiden sijainti, muoto ja koko, rakennusten tyyli ja luonne ja julkisivujen pinnat ja väritys niin, että rakennus on sopusoinnussa ympäristön rakennusten kanssa.

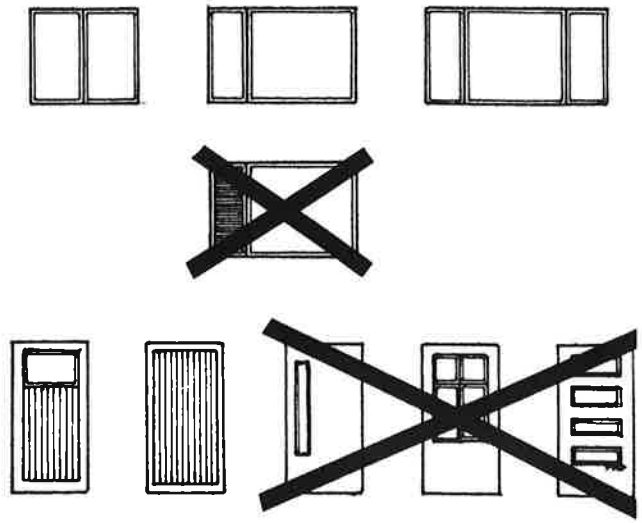
Piha- ja talousrakennuksen suunnittelussa ja sijoittelussa tontille on erityisesti otettava huomioon pihan käyttökelpoisuuden ja täysikasvuisen puuston säilyminen sekä että rakennukset sopivat ulkomuodoltaan ja massoittelultaan aluekokonaisuuteen.

Korjaus- ja rakennustöiden yhteydessä tulee pyrkiä palauttamaan ennalleen rakennuksessa tehdyt, rakennuksen alkuperäiselle ulkonäölle vieraat muutokset.

Ikkunoita uusittaessa tulee alkuperäinen puitejako säilyttää ja tarvittaessa ennallistaa. Tuuletusluukkuja ei saa käyttää. Tuuletusikkunan leveyden tulee olla vähintään 30 cm. Ikkunapuitteet tulee ulkopuolelta maalata valkoiseksi. Jos lämpöeristystä lisätään rakennuksen ulkopuolelle, tulee ikkuna tarvittaessa siirtää ulommaksi niin, ettei se jää liian syvälle julkisivussa. Näin on tehtävä ainakin silloin, kun karmit uusitaan.

Vanhat ulko-ovet tulisi säilyttää. Mikäli ne uusitaan, tulee käyttää yksinkertaisia tyyliin sopivia, peittomaalattuja ovia.





2.2 SUOSITELTAVAT LAAJENNUSTAVAT

LAAJENNUKSEN RUNKOSYVYYS SAA OLLA ENINTÄÄN SAMA KUIN LAAJENNETTAVAN RAKENNUKSEN RUNKOSYVYYS

Suositeltavin laajennustapa on yleensä rakennuksen jatkaminen saman korkuisena ja samalla kattokaltevuudella kuin alkuperäinen rakennus. Suositeltavista 1-kerroksisista laajennusosista on esimerkkipiirrokset. Laajennusosassa tulee käyttää samaa pintaverhousmateriaalia ja -tapaa sekä yleensä samaa kattokaltevuutta kuin alkuperäisessä rakennuksessa.

Laajennusosan räystäiden tulee olla samanlaiset tai hieman pienemmät kuin laajennettavan rakennuksen räystäiden, yleensä avoräystäät. Ikkunat on suunniteltava kooltaan ja puitejaoltaan laajennettavan talon ikkunoita muistuttaviksi. Erityistä huomiota on kiinnitettävä alapohjan tuuletukseen ja siihen, ettei puurakenteita jää suoraan kosketuksiin maan tai tiiviin kiviaineksen kanssa.

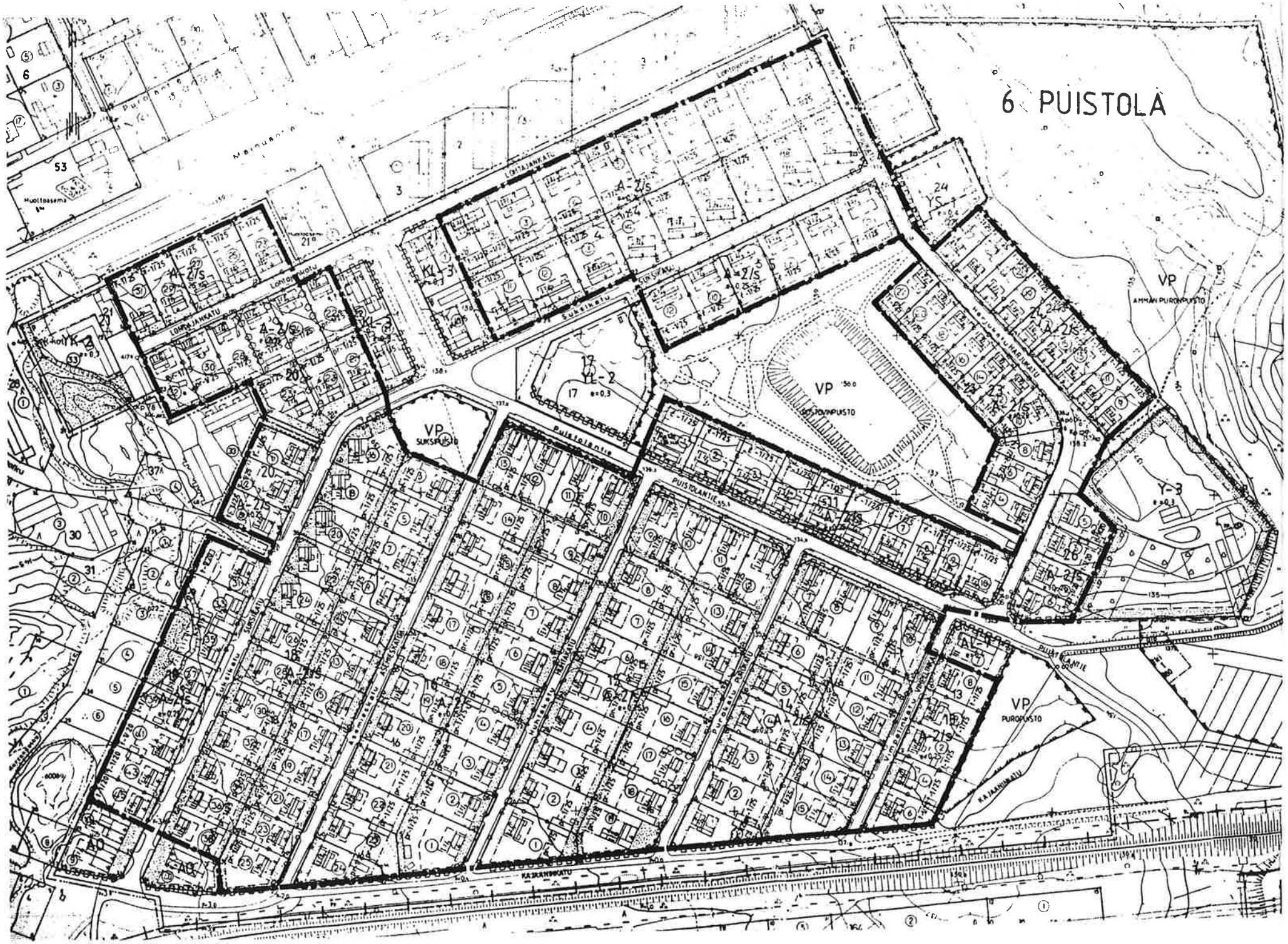
1-kerroksiset laajennusosat:

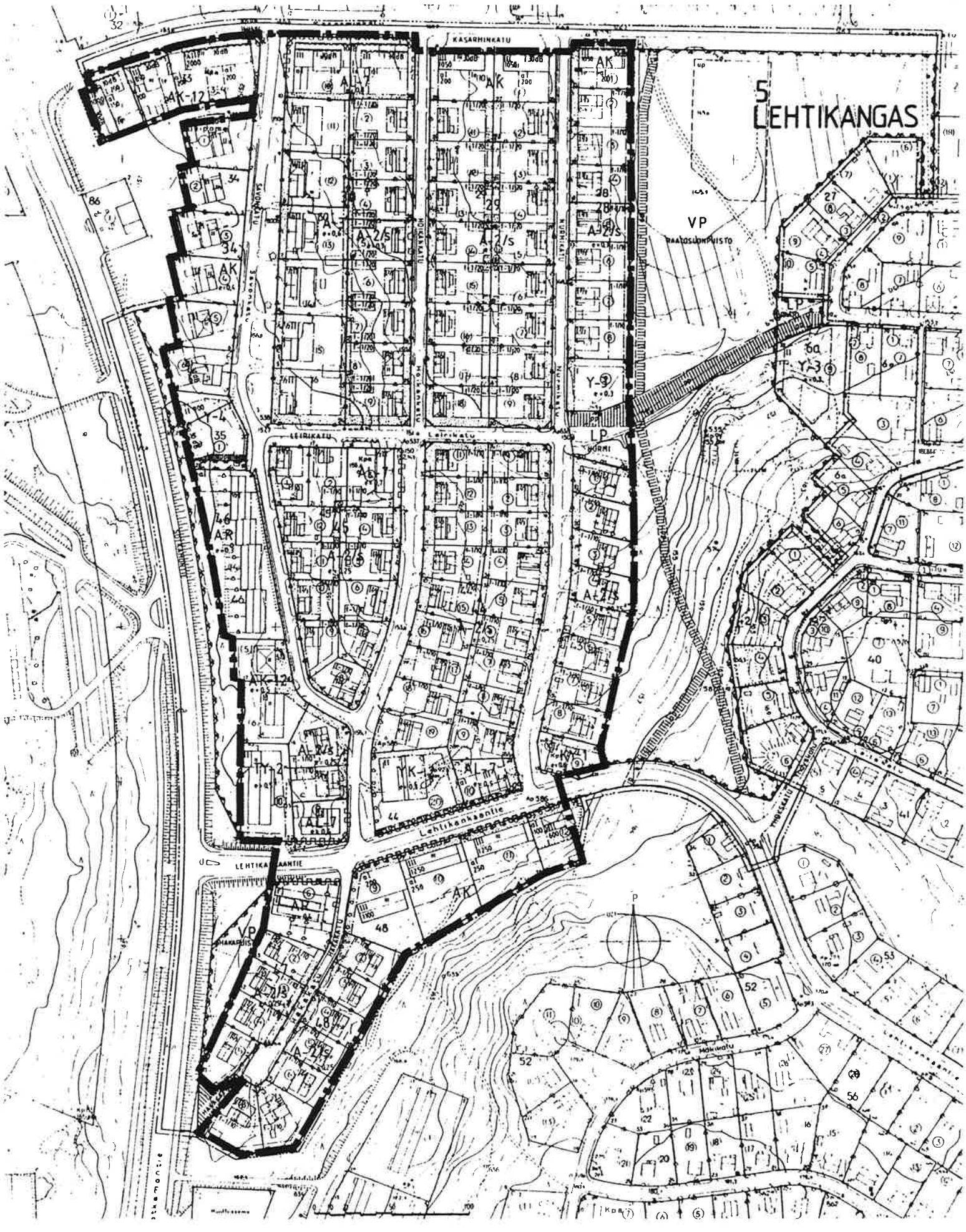
1 Rakennusta voidaan laajentaa harjan suuntaan 1-kerroksisena porrastamalla laajennusosa sivusuunnassa alkuperäiseen nähden. Uusi katto yhtyy alkuperäisen rakennuksen kattoon, katon muoto ja katon kaltevuus säilyvät samana, samalla voidaan säilyttää yläkerran päätyikkunat.

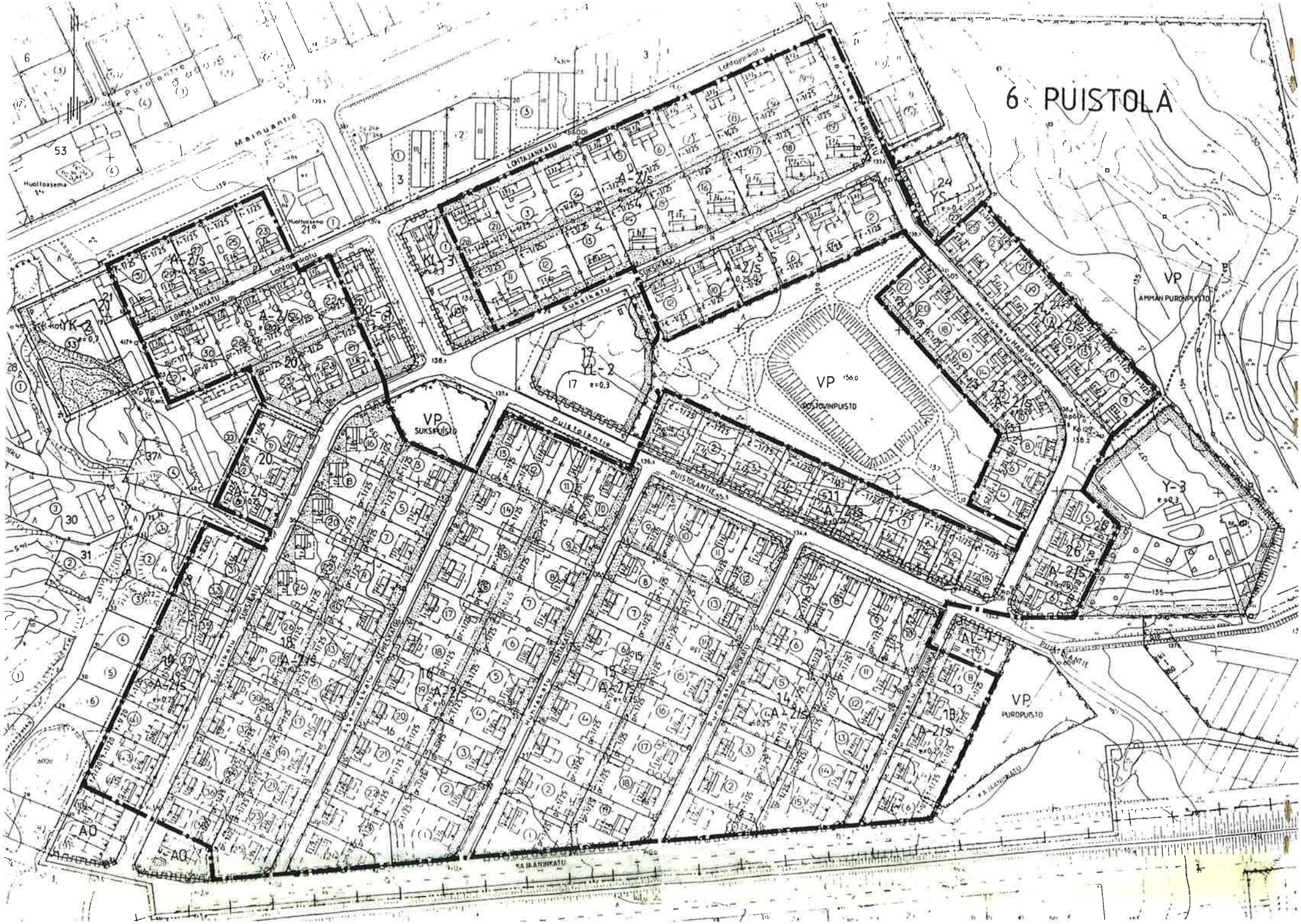
2 Kohtisuoraan tapahtuva laajennus voidaan tehdä kuistia tai verantaa hyväksi käyttäen. Laajannusosan tulisi olla massaltaan selvästi alkuperäistä rakennusta pienempi.

3 Rakennuksen räystään yli ulottuva laajennusosa vaatii huolellista ja korkeatasoista suunnittelua, jotta lopputulos olisi ulkonäöltään onnistunut. Laajennuksen räystäiden tulee olla vanhan räystään kaltaiset

4 Eräissä tapauksissa voi olla mahdollista ja taloudellisesti kannattavaa sijoittaa tarvittava lisätila korotettuun ullakkokerrokseen. Tämä edellyttää kuitenkin toisaalta rakenteiden, toisaalta ympäristövaikutusten huolellista selvittämistä.


6 PUISTOLA
VP
AMMAN PUROPUISTO
VP
PUROPUISTO
VP
SUKSIPUISTO
VP
PUISTOLAN PUISTO
PUISTOLANTIE
KAJAANINKATU
LOIMAJANKATU
SUKSINKATU
Y-3
A-2/s
AL-2/s
YK-3
KL-3
AO
24
YS


5
LEHTIKANGAS
KASARMINKATU
VP
RAATOSJÄRVENPUISTO
LP
LEIRIKATU
LEHTIKANKAANTIE
HAKAPUISTO
HAKARANTA
AK
AR
A-2/s
Y-3
Y-4
AK-12
AK-13
AK-14


6 PUISTOLA
Lohtajankatu
Suksiaukio
Puistolantie
Harjukatu
Kajaanikatu
VP
SUKSIPUISTO
VP
PUISTOVINPUISTO
VP
AMMAN PUROPUISTO
VP
PUROPUISTO
A-2/S
A-2
A-2/S
YS
Y-3
AL
AO
KL-2
KL-3
KL-1
KOK-2