

KORTTELIT 5, 22-32

KAJAANIN KAUPUNKI
Tekninen palvelukeskus
Kaupunkirakenne - vastuualue

RAKENTAMISOHJEET

KYLMÄ, KORTTELIT 5, 22-32

1 OHJEIDEN TARKOITUS

Nämä rakentamisohjeet täydentävät asemakaavaa. Niiden tarkoitus on ohjata rakentamista niin, että alueelle muodostuu vaihteleva ja ilmeikäs, mutta kuitenkin riittävän yhtenäinen asuinympäristö. Rakentamisohjeet antavat rakentajalle vihjeitä rakennussuunnitteluun, rakennusten sijoitteluun tontille ja tontin mahdollisimman hyvään käyttöön.

2 ASEMAKAAVA (liitteet 1 ja 2)

Omakotitalojen korttelialueet (A0)

Omakotitontit sijoittuvat säteittäisten Tattitien, Sienirinteen ja Rouskutien sekä kehämäisten Kuukusen-
kujan ja Valmuskankujan varteen. Omakotitonteista 70% on puistoon rajoittuvia.

Kortteleissa 23 ja 32 kerrosluku on I 1/2 (puolitois-
takerroksinen) ja korttelin 31 tonteilla 10 ja 11
1/2 I (rinneratkaisu). Muilla tonteilla kerrosluku on
yksi. Rakennusoikeus on merkitty tonttikohteisesti ja
se on 250, 300 tai 350 k-m² tontin koosta ja raken-
nettavuudesta johtuen. Tonttien koko vaihtelee yleensä
876 - 1187 m² välillä ja on keskimäärin 999 m².
Tontit, joilta ei ole suoraa yhteyttä puistoon, ovat
suurempia kuin puistoon rajoittuvat tontit.

Elementtitien varressa on kaksi suurempaa tonttia,
kooltaan 1401 ja 1508 m², joilla rakennusoikeus on
350 k-m². Näille tonteille on mahdollista rakentaa
paritalo. Tonttien Elementtitien puoleiselle sivulle
on istutettava 13 m leveä suojavihervyöhyke.

Omakotitonteilla tulee olla kaksi autopaikkaa asuntoa
kohti. Yleensä toinen autopaikka on autotallissa ja
toinen autotallin edessä. Tämän vuoksi asemakaava
määrää varattavaksi autonsäilytyspaikan eteen kulku-
suunnassa vähintään viiden metrin pituisen vapaan
tilan.

Rouskutien varressa olevat tontit on suunniteltu ns. autoilijatonteiksi, joilla rakennusoikeus asuinrakennusta varten on 200 k-m² ja autonsäilytyspaikkoja tai niihin verrattavia tiloja varten 150 k-m². Autopaikkoja tulee varata kaksi henkilöautoa varten ja kaksi kuorma-autoa varten. Autoilijatonttien koko vaihtelee 1400 - 1447 m² välillä.

Kaikille tonteille on merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva sekä osalle tonteista nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

3 KAUKOLÄMPÖ-, VESI- JA VIEMÄRILIITTYMÄT

Kaukolämmön runkojohto on Elementtitien ja Tattitien katualueilla. Rivitaloalueet liitetään kaukolämpöverkostoon. Omakotialueella lämmitysmuoto on vapaa. Tattitien varressa olevien omakotitonttien liittämistä kaupungin kaukolämpöverkkoon voi neuvotella energialaitoksen kanssa. Kaukolämpöön liittyminen edellyttää teknisen tilan rakentamista. Sijoitettaessa teknistä tilaa rakennukseen tulee ottaa huomioon kaukolämpöliittymän sijainti.

Liitekarttaan 3 on merkitty vesi- ja viemäri liittymien paikat. Liittymien sijainti on syytä ottaa huomioon rakennussuunnittelussa.

4 MAAPERÄ JA PERUSTAMINEN

Alueen maaperä on hiekkamoreenia, jolla rakennettavuus on hyvä. Alavammilla reuna-alueilla maaperä muuttuu hiesuisemmaksi. Tarkempia tietoja maaperästä saa kunnallisteknisestä suunnittelutoimistosta.

Säteilyturvakeskus on suorittanut kevään 1991 aikana alueella radontutkimuksen. Radonhaitat voidaan ehkäistä rakenteellisesti. Rakennustarkastajat antavat ohjeet mahdollisen radonhaitan ehkäisyyn.

5 RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA

Rakennusten sijoittamista tontille ohjaa asemakaavan rakennusala ja muut asemakaavamääräykset. Asemakaavan havainnepiirros (kansikuva) on yksi esimerkki rakennusten sijoittelusta. Maaston kaltevuudesta ja ilman suunnista johtuen osa tonteista on suunniteltu rakennettavaksi siten, että päärakennus sijoittuu päätä tiellepäin. Näin kaikilla tonteilla oleskelupiha on auringon puolella avautuen etelä-länsisuuntaan.

TONTTITYYPIT

Maaston korkeusero alueella on 21 metriä. Korkein kohta on Elementtitien kaarteeseen kohdalla, josta maasto laskee tasaisesti pohjoiseen ja itään. Maaston kaltevuuden ja rakennusten sijoittumisen mukaan alueella on erilaisia tonttityyppejä, jotka näkyvät liitekartassa 4.

Maaston kaltevuus on otettava huomioon rakennusta suunniteltaessa, jotta vältetään suurilta, kalliilta ja luonnonympäristöä rajusti muuttavilta täytöiltä ja leikkauksilta. Rakennus tulee mieluummin suunnitella tontin muotojen mukaan, kuin muotoilla tontti talon mukaan.

Kuukusenkuja ja Valmuskankuja ovat lähes rinteen suuntaisia. Tämän vuoksi em. katujen länsi- ja eteläpuolella olevat tontit (A,C) ovat katutasoa ylempänä ja itä- ja pohjoispuolella olevat tontit (B,D,E) katutasoa alempana.

Ylärinteessä sijaitsevien talojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon se, että autotallin kohdalle saadaan riittävän loiva luiska. Käytännössä tämä merkitsee sitä, että autotalli rakennetaan riittävän kauas kadusta. Mikäli autotalli on kiinni asuinrakennuksessa, tulee autotalliosan etuseinän sijaita julkisivupintaa syvemmällä.

Alarinteessä olevia tontteja joudutaan hieman täyttämään. Rakennusten julkisivu on asemakaavassa määrätty rakennettavaksi kolmen metrin etäisyydelle kadunpuoleisesta tontinrajasta, jotta vesi- ja viemäri-liittymien rakentaminen helpottuu. Myös näillä tonteilla on päärakennukseen liittyvän autotalliosan etuseinän oltava julkisivupintaa syvemmällä, jotta autotallin eteen jää vaadittava viiden metrin tila.

Tontin sivukaltevuus (C,D,F) voidaan huomioida helposti esim. autotalli-varasto-osan tarkoitukseenmukaisella sijoittamisella.

RAKENNUSTEN KORKEUSASEMA

Jotta taloille saadaan ryhtiä erityisesti talviolosuhteissa, tulee asuinhuoneiden lattiapinnan korkeusaseman olla n. 50 cm rakennusta ympäröivää maanpintaa ylempänä. Tällöin perustus voidaan tehdä ilman ns. valesokkelia (maanvaraislattian lämpöeristeet tulevat sokkelin tason yläpuolelle). Sokkelia jää näin näkyviin n. 30 cm.

Rakennuksen korkeusasema voidaan arvioida kadun korkeusaseman ja luonnontilaisen maaston korkeuden perusteella. Korkeusasema tulee tarkistaa tontilla ennen rakennustyön aloittamista esim. vaakitusmalla.

Päärakennus

Alueen kattomuoto on harjakatto. Yleisin kattokaltevuus on 1:2,5. Mikäli halutaan rakentaa käyttöullakko tai parvi, voidaan kattokaltevuutena käyttää 1:2. Puolitoistakerroksisissa rakennuksissa tulee kattokaltevuutena käyttää 1:1,25.

Päärakennuksen runkosyvyytenä suositellaan käytettäväksi 7 - 9 m. Asemakaavamääräyksen mukaan asuinrakennuksen enimmäiskorkeus vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohtaan on yksikerroksisessa rakennuksessa 3,5 m.

Rakennuksiin saadaan vaihtelevuutta ja ilmeikkyyttä sisäänvedoilla, kuisteilla, katoksilla, pienillä korkeusvaihteluilla ja aukoituksen sommittelulla, esim. sijoittamalla ikkunoita nurkkiin. Asuinhuoneiden ikkunoita voidaan sijoittaa myös rakennusten päätyihin. Tuuletusluukkujen asemesta suositellaan käytettäväksi tavallisia ikkunoita.

Asuinhuoneen pääikkunan edessä tulee olla 8 m vapaata tilaa. Asuinhuoneen pääikkunan voi sijoittaa 5 m etäisyydelle naapuritontin rajasta ja 2 m etäisyydelle katu- tai puistoalueen rajasta. Lähempänä em. rajoja voi olla ikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm valmiin lattiapinnan yläpuolella.

Autotalli-varastorakennus

Jos autotalli-varastorakennus rakennetaan erillisenä, sen tulee olla riittävän suuri päärakennukseen verrattuna, jotta syntyy sopusuhtainen pihakokonaisuus.

Suosittelava autotalli-varastorakennuksen koko on 4 m x 8-9 m tai 6 m x 7-9 m. Enimmäiskorkeus vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohtaan autotalli-varastorakennuksessa tavallisilla asuintonteilla on 2,5 m ja Rouskutien autoilijatonteilla 4,5 m.

Irrallisen autotalli-varastorakennuksen kattomuodon tulee olla sama kuin päärakennuksessa.

Edellisistä muodoiltaan poikkeavat rakennukset

Edellä esitetystä poikkeavia rakennuksia voidaan rakentaa, jos keskenään samanlaisia tapauksia on vähintään kolme, jolloin niistä voidaan muodostaa alueelle yhtenäinen ryhmä.

JULKISIVUMATERIAALIT

Seinät

Rakennuksessa tulee olla yksi pääasiallinen ulkoseinä-materiaali. Tiilijulkisivua voidaan keventää käyttämällä puuverhousta esim. ikkunoiden yläpuolella. Puuverhotussa julkisivussa voidaan käyttää joko pystylomalaudoitusta tai vaakapaneelia.

Julkisivun eri osia voidaan korostaa sisään- ja ulosvedoin sekä tiilen limitystä ja tiilen tai lautaverhouksen suuntaa muuttamalla.

Rinneratkaisuissa ja sokkeliporrastusten kohdalla tulee välttää korkeita sokkelipintoja. Julkisivumateriaali tulee ulottaa noin 30 cm:n päähän maan pinnasta.

Julkisivun suunnittelussa tulee pyrkiä rauhalliseen ja hillittyyn yleisilmeeseen, jolloin ratkaisu on ajaton. Runsas koristelu antaa levottoman vaikutelman.

Katot

Kaikkia yleisiä kattomateriaaleja voidaan käyttää.

JULKISIVUN VÄRITYS (liitekartta 5)

Rakennusten väriohjeet laaditaan kortteleittain tonttien jakamisen yhteydessä. Väriohjeita suunniteltaessa otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon tontin hakijoiden toivomukset.

Julkisivun väriyksessä tulee pyrkiä rauhalliseen yleisilmeeseen käyttämällä vain 1-3 erilaista väriä.

Katon väri määrätään ryhmittäin samaksi.

Seinäpintojen pääasiallinen väri tulee olla ryhmittäin samankaltainen. Yhdessä ryhmässä voi olla esim. punatiilitaloja ja punaisia tai punaruskeita puutaloja ja toisessa ryhmässä esim. valkoisia tai vaaleita tiilitaloja, betonielementtitaloja tai lautaverhottuja taloja.

Tiiliverhotun talon puuosat tulee maalata vapaasti valittavalla vaalealla värisävyllä tai valkoiseksi. Punatiilitalossa sopivia ovat myös tiilen väriä lähellä olevat värisävyt.

Tehostevärinä - räystäslaudat, ikkuna- ym. listoitukset, ikkunapuitteet, katosten pylvää ja kaiteet - voidaan käyttää valkoista tai vaaleaa värisävyä.

Autotalli-varastorakennuksen väriytyksen tulee olla pääarakennuksen mukainen.

Autotallin ja varastotilojen ovien tulee olla seinän väriset. Pääarakennuksen pääsisäänkäyntiä voidaan omakotitalossa korostaa. Pääoven väri voi haluttaessa poiketa muusta väriytyksestä.

Suuret seinäpinnat tulee maalata peittomaalilla tai peittävällä puunsuoja-aineella.

11

VIHERRAKENTAMINEN (liite 6)

Asemakaavamääräyksen mukaan asuintontilla tulee olla kasvavia vähintään 1,5 m korkuisia puita $1/125 \text{ m}^2$ ja pensaita $10/100 \text{ m}^2$ (1000 m^2 tontilla vähintään 8 puuta ja 100 pensasta). Tontit on kadun puoleisilta sivuiltaan aidattava lauta- tai pensasaidalla.

Pihasuunnittelun lähtökohtia ovat luontotekijät kuten maasto, maaperä, oleva kasvillisuus, ilmansuunnat, kosteus ja valoisuus sekä rakennettavan ympäristön tekijät kuten tiet, rakennukset, ilmajohdot, vesijohdot, viemärit ja luonnollisen maanpinnan muutokset.

Muista seuraavat asiat pihan suunnittelussa:

- Nuoret puut kestävät muutoksia paremmin ja lisääntyneen valon vuoksi niistä saattaa kehittyä tasa-suhtaisia pihapuita.
- Kuuset kestävät muutoksia erittäin huonosti.
- Metsän reunoissa ja valossa kasvaneet puut ovat kestävämpiä kuin metsän sisällä kasvaneet. Reuna-alueen puut tulisi aina pyrkiä säilyttämään.
- Tilapäinenkin suunnittelematon maaston muuttaminen tai kaivu voi häiritä puiden kasvua yhtä paljon kuin pysyvät muutokset.

Tontilla kannattaa aina säilyttää tervettä ja elinvoimaista kasvillisuutta, joka liittyy rakennetun ympäristön luonnonympäristöön. Pelkät koristekasvit täyttävät harvoin kasvillisuuden tarvetta asuntojen lähiympäristössä. Uudet istutukset muodostavat kokonaisuuden säilytetyn kasvillisuuden tukena. Puiden säilyttäminen tontilla on erityisen tärkeää niiden pitkän kehitysajan vuoksi. Puustoa voidaan valmentaa ja vahvistaa ennakolta sopeutumaan kasvuolosuhteiden muutoksiin. Asuntojen pihojen valontarve vaatii joskus puuston harventamista.

Kaupunkirakenne - vastuualue:

- asemakaava-asiat, Irmeli Hanka p. 155 267

Maa- ja mittaus - vastuualue:

- vuokrasopimukset, tonttikartat, rakennuspaikan
merkitseminen, Sinikka Rissanen p. 155 252
p. 155 208
- puiden kaato, Lassi Kyllönen p. 120 350

Kunnallistekniikka - vastuualue:

- katu, tonttiliittymät, viemäröinti
Mikko Hyttinen p. 155 467

Rakennusvalvontatoimisto:

- rakennuslupa-asiat, Juhani Heikkinen p. 155 246

Energialaitos:

- sähköliittymät, Eero Väyrynen p. 155 291
Toivo Rautiainen p. 155 366



AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
VP	Puisto.
VL	Lähevirkistysalue.
VK	Leikkikenttä.
---	3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
---	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
---	Ohjeellinen tontin raja.

18
KYL23
2
TATTITAN

250

I

1/21

e = 0,25

e = 0,25/0,15%

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

[]

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Ohjeellinen tontin numero.

Yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontin sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkojen tai niihin verrattavien tilojen rakentamiseen.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Katu.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Z=sähköjohto, J=jätevesiviemäri

Suojavaieralueeksi varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueen raja, jonka kohdalle on rakennettava aita.

Muunfajia varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Erillispientalo
Kerros- ja rivitaloasunto
Kortteli 29 tontit 1-42 ap/asunto
1 ap/85 k-m²
2 ap + 2 kuorma-autopaikkaa /
tonttiUseamman kuin 4 auton pysäköintialueen tulee noudattaa seuraavia vähimmäisetäisyyksiä asuinhuoneiden ikkunoista ja leikkialueesta:
- jos kohtisuora etäisyys on alle 15 metriä, tulee alueen olla vähintään 1 metrin asuinhuoneiden pääikkunoihin, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiasta
- jos kohtisuora etäisyys on alle 8 metriä, tulee alueen olla 2 metriä alempana tai autopaikat varustettuna katoksella,
- jos kohtisuora etäisyys on alle 5 metriä leikkialueesta, tulee pysäköintialueen olla vähintään 1 metri sitä alempana tai suojattu riittävän tiiviillä aidalla.

AO- JA AR- KORTTELIT:

Ellei toisin ole rakennusosalalla osoitettu, on noudatettava seuraavia rakennuksen vähimmäisetäisyyksiä rajoista ja ikkuna-aitoja:

- 2 metriä katu-, liikenne- tai virkistysalueen rajasta. Seinässä saa olla ikkunoita
- 3 metriä naapuritontin rajasta
- 3..5 metrin päällä naapuritontin rajasta saa olla vain sellaisia ikkunoita, ei kuitenkaan asuinhuoneiden pääikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiasta
- 5 metriä naapuritontin rajasta saa olla asuinhuoneiden pääikkunoita
- jokaisessa asunnossa tulee olla 1 asuinhuone, jonka pääikkunan edessä on yksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 16 metriä ja kaksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 20 metriä vapaata tilaa

- samalla tontilla olevien huoneistojen asuinhuoneiden pääikkunan kohtisuora etäisyys tulee olla yli 10 metriä. Lähempänä asuinhuoneen pääikkunaa saa olla vain sellaisia ikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattiasta
- tontilla autonsäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

ASUINRAKENNUSTEN ENIMMÄISKORKEUDET:

Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohtaan ovat:

1 kerrokseen oikeuttavalla rakennusosalalla 3,5 m
2 kerrokseen oikeuttavalla rakennusosalalla 7 m
Autotalli- ja varastorakennukset asuintontteilla 2,5 m
Korttelissa 29 tontteilla 1 - 4
autotalli- ja varastorakennukset 4,5 m

KELLARIKERROS, KASVILLISUUS, AITAAMINEN, LEIKKI- JA OLESKELUALUE

Kellarikerroksen on oltava pääasiallisesti maanpinnan alapuolella. Asuintontteilla tulee olla kasvavia puita 1/125 m² ja pensaita 10/100 m². Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadun puolella aidattava aidalla tai pensasaidalla. Yhtenäistä leikki- ja oleskelu-alueita on varattava tontilla 0,15 m² asuntokerrosalaneliömetriä kohti.

[]

Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.

ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAJAANI

18 KYLMÄ

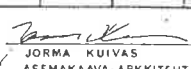
KORTTELI 5 SEKA KATU- JA PUISTOALUETTA

MUODOSTUU:

KAJAANI

18 KYLMÄ

KORTTELI 5, 22-33 SEKA KATU- JA PUISTOALUETTA

 KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO KAAVOITUS- JA TALONSUUNNITTELUOSASTO		SÄILYTYS VAHVISTETTU YMPÄRISTÖMINISTERIÖN PÄÄTÖKSELLÄ N.O
PVM 28.10.90 PIIRIN:o 34/90 MK 1.1000 SUUNN PH PIIRT AH	 JORMA KUIVAS ASEMAKAAVA-ARKKITEHTI	TAMA ASEMAKAAVAKARTTA ON KAJAANIN KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN 1:N KOHDALLA TE- KEMÄN PÄÄTÖKSEN MUKAINEN TODISTAA KAJAANISSA KUUN PAIVANA 19 VIRAN PUOLESTA TIMO HALONEN KAUPSIHT
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN N:o 493/82 MUKAINEN KARTOITUS ON SUORITETTU V 1962. TÄYDENNYSKARTOITUS V 19 KAUPUNGINGEODEETTI AULIS REINI		

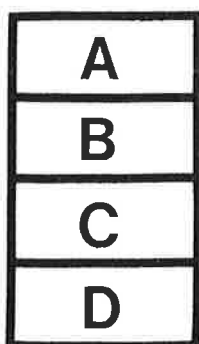
LIITEKARTTA 3
VESI- JA VIEMÄRILIITTYMÄT

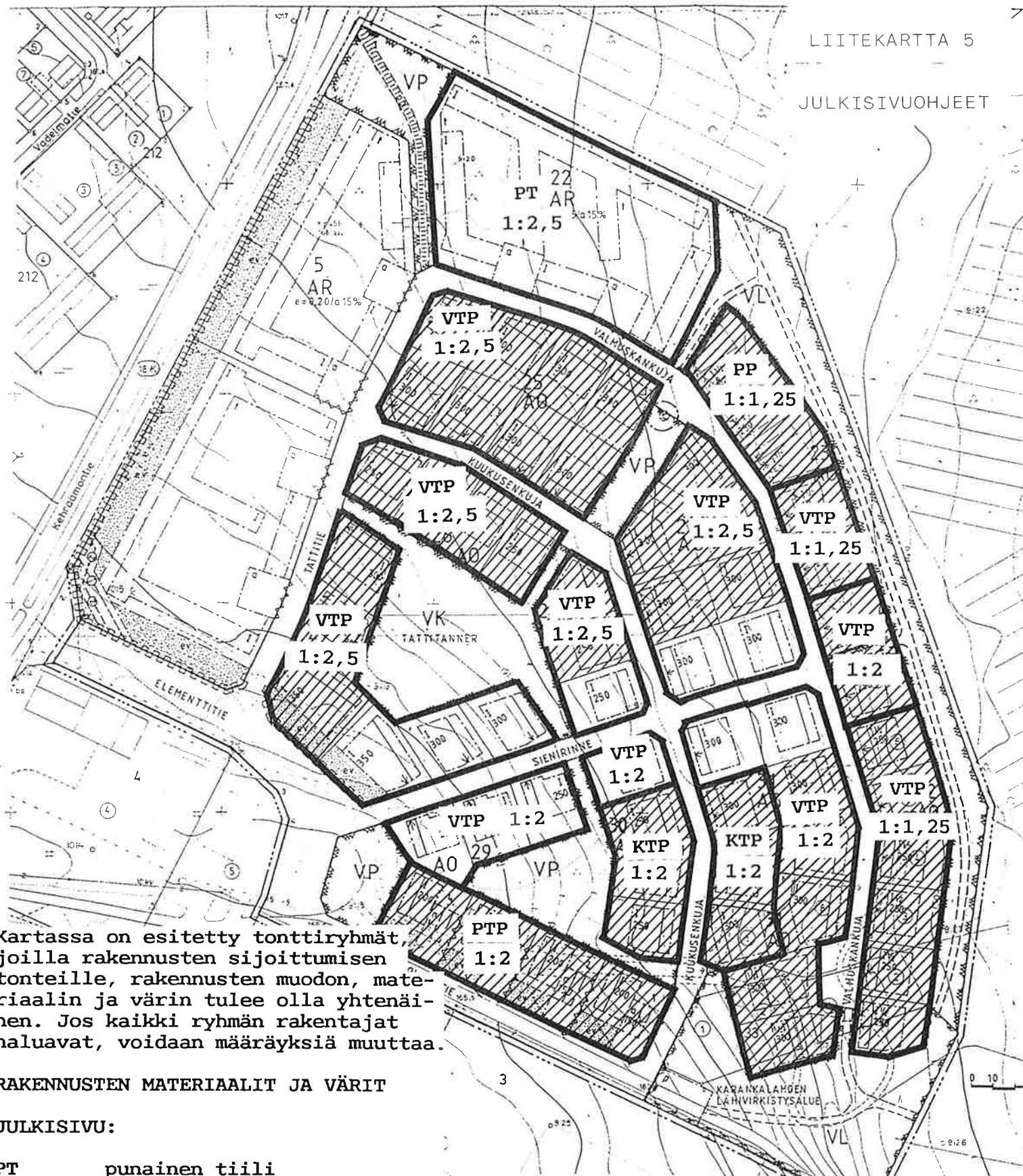




E
F

SIVURINNE





Kartassa on esitetty tonttiryhmät, joilla rakennusten sijoittumisen tonteille, rakennusten muodon, materiaalin ja värin tulee olla yhtenäinen. Jos kaikki ryhmän rakentajat haluavat, voidaan määräyksiä muuttaa.

RAKENNUSTEN MATERIAALIT JA VÄRIT

JULKISIVU:

PT	punainen tiili
PTP	punainen tiili tai puu
PP	punainen puu
VT	valkoinen tai vaalea tiili tai betoni
VTP	valkoinen tiili tai puu
VP	vaalea tai valkoinen puu
KTP	keltainen tiili tai puu

Tehostevärinä punaisissa taloissa valkoinen tai vaalea, valkoisissa taloissa vaalea värisävy ja värisävyltään vaaleissa taloissa valkoinen.

KATON VÄRI:

	PUNAINEN
	MUSTA TAI TUMMANHARMAA

