

Rakentamisohje tonteille 12-61-4, 12-61-9 ja 12-61-10 Huuhkajanvaara, Suunnistajantie 6, 8, ja 10

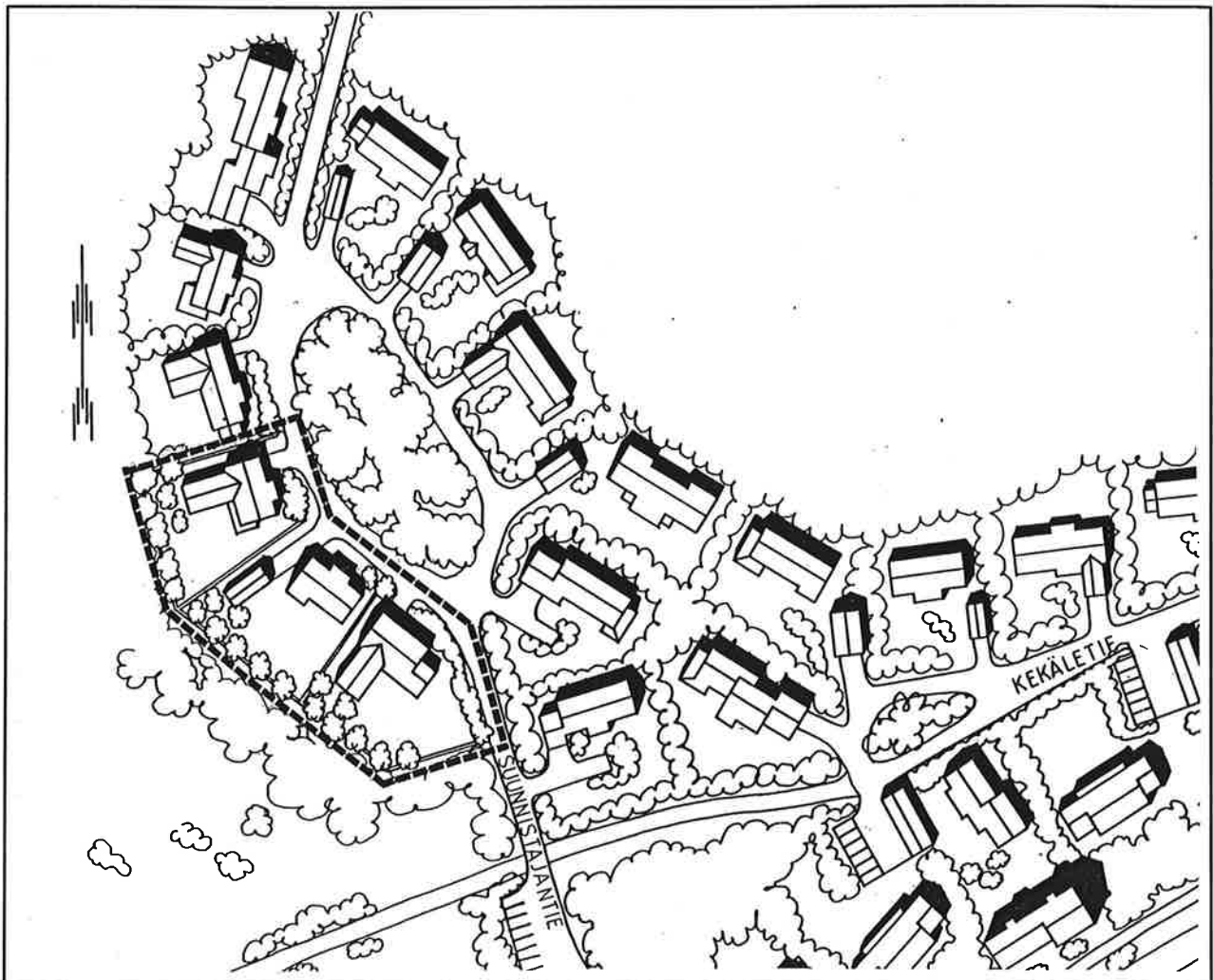
Huuhkajanvaarassa Suunnistajantien länsireunalla sijaitsevat omakotitontit rajoittuvat takaosastaan golfkenttään, mikä aiheuttaa erityisiä vaatimuksia tonttien suunnittelulle, rakentamiselle ja käytölle.

Rakennusten sijoitus: Talousrakennus/autotalli tai rakennuksen siipiosa on sijoitettava siten, että se suojaa piha-aluetta golfkentän lyöntisuuntaa vastaan, vrt. havainnekuva alla.

Aitaus: Tontti on aidattava niin, että esim. lasten ja kotieläinten pääsy golfkentälle estyy.

Suojaistutus: Tontin takaosaan ja golfkentän lyöntisuuntaa vasten olevalle reunalle on jätettävä ja istutettava suojaistutusta – puita ja pensaita - lieventämään mahdollisesti tontille eksyvien golfpallojen aiheuttamaa vaaraa.

Muilta osin tonttien suunnittelu ja rakentaminen voi tapahtua aiemmin laadittujen Huuhkajanvaaran rakentamisohjeiden mukaan.



KAJAANIN KAUPUNKI
Tekninen palvelukeskus
 Kaupunkirakenne - vastuualue

RAKENTAMISOHJEET

HUUHKAJANVAARA KORTTELIT 40, 51-61, 64-66

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 Vaeltajantien ja siitä haarautuvien Laavutien, Tuohustien ja Hiillostien sekä Suunnistajantien varteen.

Korttelissa 58 Laavutien eteläpuolella on rinne- kaisua vaativia tontteja, joissa kerrosluku on kaksi. Vaeltajantien länsipuolella ja Laavutien pohjoispuolella oleville tonteille on vireillä asemakaavan muutos (liitekartta 1a), jossa kerroslukua muutetaan siten, että puolitoistakerroksisten talojen rakentaminen on mahdollista. Muilla omakotitonteilla kerrosluku on yksi.

Rakennusoikeus on merkitty tonttikohtaisesti ja se on 250 tai 300 k-m² tontin koosta ja rakennettavuudesta johtuen. Tonttien koko on keskimäärin 960 m². Tontit, joilta ei ole suoraa yhteyttä puistoon, ovat suurempia kuin puistoon rajoittuvat tontit. Alueella on paritalon rakentamista varten kolme suurempaa tonttia, joilla rakennusoikeus on 400 k-m².

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.

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

Rivitaloalueet liitetään kaukolämpöverkoston. Omakotialueelle kaukolämpöä ei tule.

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

4 MAAPERÄ JA PERUSTAMINEN

Alueen maaperä on moreenia. 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 SIJAINNIT TONTILLA

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

6 TONTTITYYPIT

Maaston kaltevuuden 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.

Tontin loiva sivukaltevuus voidaan huomioida helposti esim. autotalli-varasto-osan tarkoituksenmukaisella 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. vaakitseamalla.

RAKENNUSTEN YLEISILME

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 ja kaksikerroksisessa 7 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 asuintonteilla on 2,5 m.

Irrallisen autotalli-varastorakennuksen kattomuodon tulee olla sama kuin päärakennuksessa.

Edellisistä muodoltaan poikkeavat rakennukset

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

9

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.

10

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 päärakennuksen mukainen.

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

Suuret seinäpinnat tulee maalata peittomaalilla tai peittävällä puunsuoja-aineella.

11

VIHERRAKENTAMINEN (liite 6)

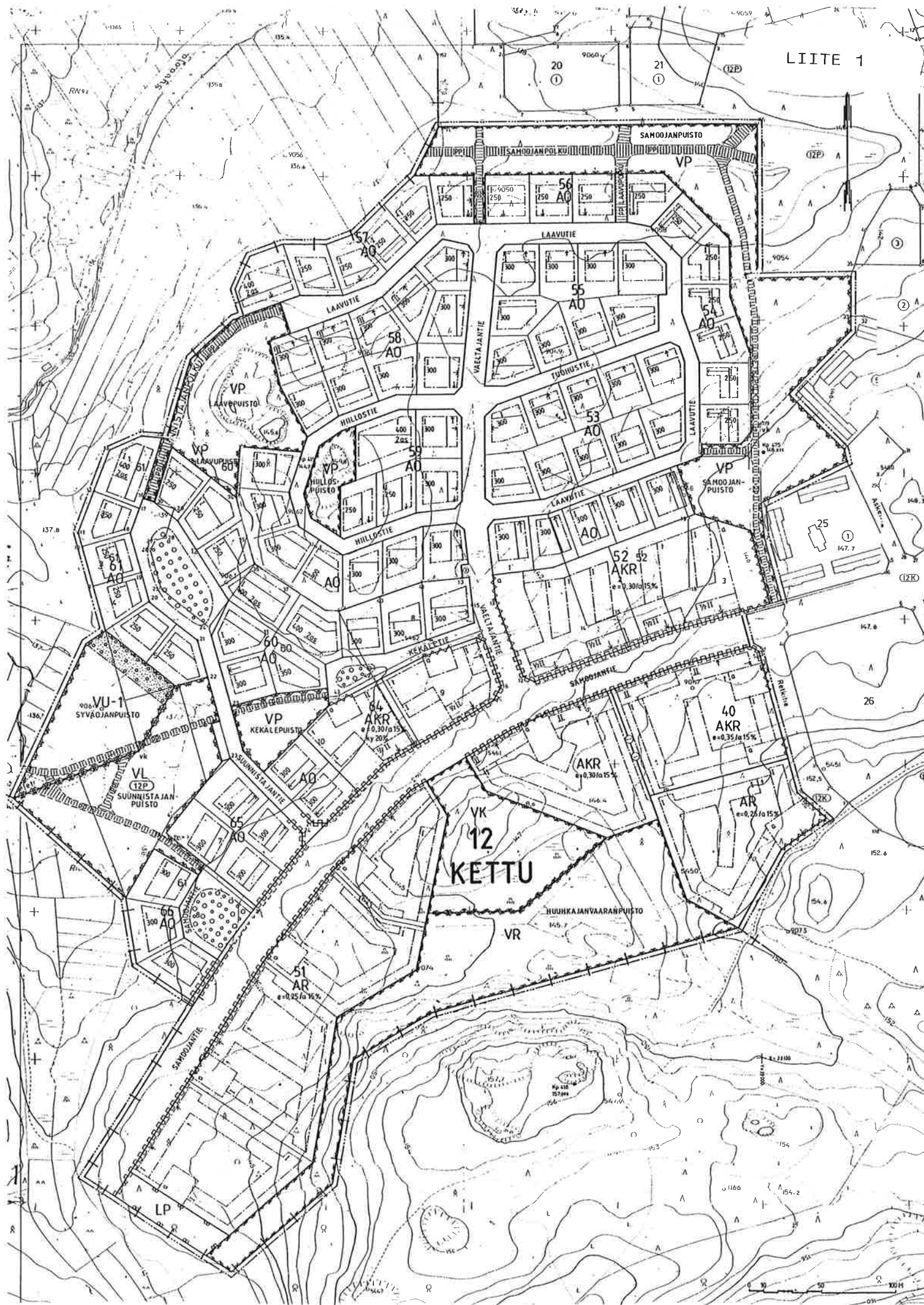
Asemakaavamääräyksen mukaan asuintontilla tulee olla kasvavia vähintään 1,5 m korkuisia puita $1/125 \text{ m}^2$ ja pensaita $10/100 \text{ m}^2$ (1000 m^2 tontilla vähintään 8 puuta ja 100 pensasta). Tontit on kadun puoleisilta sivuiltaan aidattava lauta- tai pensasaidalla.

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.



	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Asuutokkerrastalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Sosiaalitoimen ja terveydenhuollon palvelujen rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Leikkikenttä.
	Rekellys- ja uikohuone.
	Väestön pysäköintialue.
	Autopaikkojen korttelialue.

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistamiseksi koskee.
- + — Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.
- Ohjeellinen eri kaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.

12
KET

51 Korttelin numero.

1 Tontin numero.

LAAVUTIE Väestön alueen nimi.

300 Rakennusluku kerrosalan neliömetreinä.

k 5 % Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusluku sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

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

1/2 II Muuttoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää lukumääräisesti mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun säätämättä käytettävä kerrosalan laskevatavaksi tilaksi.

e=0,25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhte tontin / rakennuspaikan pinta-alaan.

e=0,25/15 % Tehokkuusluku eli kerrosalan suhte tontin pinta-alaan. Jälkimmäinen merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta tulee varata autonsäilytyspaikkoja tai muihin verrattaviin tiloihin rakentamiseen.

II Alueellinen luku osoittaa ehdottomasti käytettävien rakennus- oikousten, rakennuksen korkeuden, kattoalustavien tai muun määrärahan.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennuksen harjaneuvut osoittava viiva.

Muoli osoittaa rakennusalan, johon rakennus on rakennettu.

Katu.

Katusuukio / Tori.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. (J=viemäri, I=kaukolinjo).

Korttelialueen oleellisen sadevesien johtamiseen varattu korttelialue.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueen raja, jonka kohdalla on rakennettava aita.

205 Luku osoittaa montako asuntoa tontilla saa olla.

12:61:6 Merkintä korttelialueella, joka osoittaa mille alueelle tontilla varten varattavat autopaikat tai osa niistä saadaan sijoittaa.

(12:61:5) Sulussa oleva merkintä osoittaa korttelialueet, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Muuntajaa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT:

Erillispientalo	2 ap/asunto
Kerros- ja rivitaloasunto	1/85 k-m ²
Toimisto- ja liiketila	1/50 k-m ²
Terveyst- ja sosiaalitila	1/150 k-m ²

Useamman kuin 4 auton pysäköintialueen tulee noudattaa seuraavia vähimmäistilaisuuksia asuinhuoneiden ikkunoita ja leikkialueita - Jos kohtisuora etäisyys on alle 15 metriä, tulee alueen olla vähintään 1 metrin asuinhuoneiden lattiatasoa alempana tai riittävän korkealla tiivilläin alidalla suojattu, - Jos kohtisuora etäisyys on alle 8 metriä, tulee alueen olla 2 metriä alempana tai autopaikat varustettuna katokseilla, - Jos kohtisuora etäisyys on alle 5 metriä leikkialueesta, tulee pysäköintialueen olla vähintään 1 metri etäin alempana tai suojattu riittävän tiivilläin alidalla.

AO-, AR- JA AKR-KORTTELIT:

Ellei toisin ole rakennuslalla osoitettu, on noudatettava seuraavia rakennuksen vähimmäistilaisuuksia rajoite ja ikkunaohjeita:

- 2 metriä katu-, liikenne- tai virkistysalueen rajasta. Seinässä saa olla ikkunoita
- 3 metriä naapuritontin rajasta
- 3,5 metrin pöytänaapuritontin rajasta saa olla vain sellaisia ikkunoita, ei kuitenkaan asuinhuoneiden pöytäikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattialta
- 5 metriä naapuritontin rajasta saa olla asuinhuoneiden pöytäikkunoita
- jokaisessa suunnossa tulee olla 1 asuinhuone, jonka pöytäikkunan edessä on yläkerroksessa rakennuksessa vähintään 10 metriä ja kaksikerroksisessa rakennuksessa vähintään 20 metriä vapaa tilaa
- samalla tontilla olevien huoneistojen asuinhuoneiden pöytäikkunan kohtisuora etäisyys tulee olla yli 10 metriä. Lähempänä asuinhuoneen pöytäikkunaa saa olla vain sellaisia ikkunoita, joiden alareunan korkeus on vähintään 160 cm lattialta
- tontilla autonsäilytyspaikan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

ASUINRAKENNUSTEN ENIMMÄISKORKEUDET:

Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohtaan ovat:

- 1 kerroksen oikkuittavalla rakennuslalla 3,5 m
- 2 kerroksen oikkuittavalla rakennuslalla 7 m
- 3 kerroksen oikkuittavalla rakennuslalla 10,5 m

Autotalli- ja varistorakennukset asuintontilla 2,5 m

KELLARIKERROS, KASVILLISUUS, AITAAMINEN, LEIKKI- JA OLEKKELUALUE

Kellarikerroksen on oltava pöytäalustalla maanpinnan alapuolella. Asuintontilla tulee olla kasvavia puita 1/125 m² ja pensaita 10/100 m². Puiden korkeuden tulee olla vähintään 1,5 m. Tontit on kadun puolella alidalla alidalla tai pensasaidalla. Yhdenmäärä leikki- ja oleskelualue on varattava tontilla 0,15 m² asuutokkerrustalonnellistritä kohti.

ASEMAKAAVA

KAJAANI LAHJOITUSHA N:0

MUODOSTU:

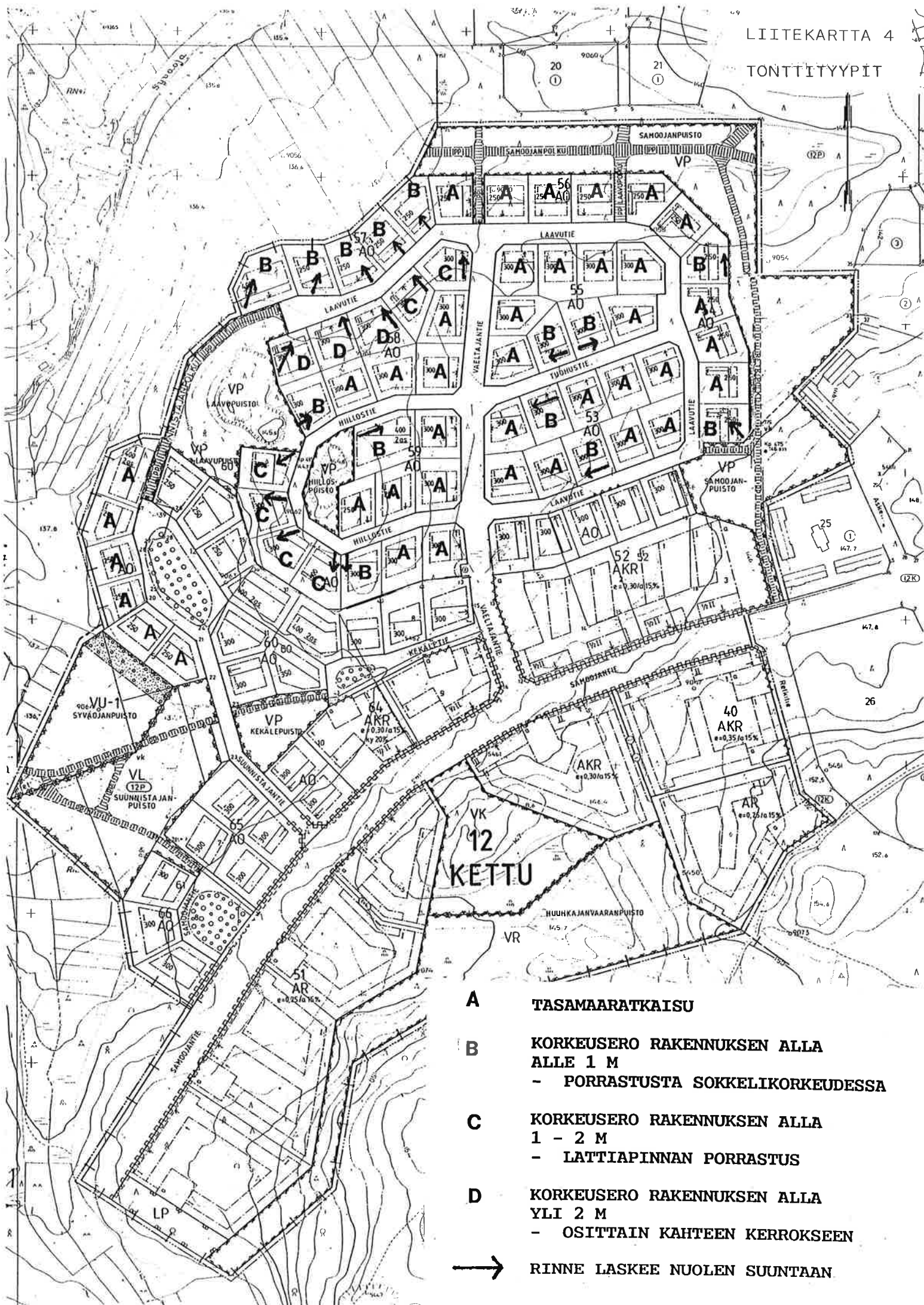
KAJAANI 12 KETTU

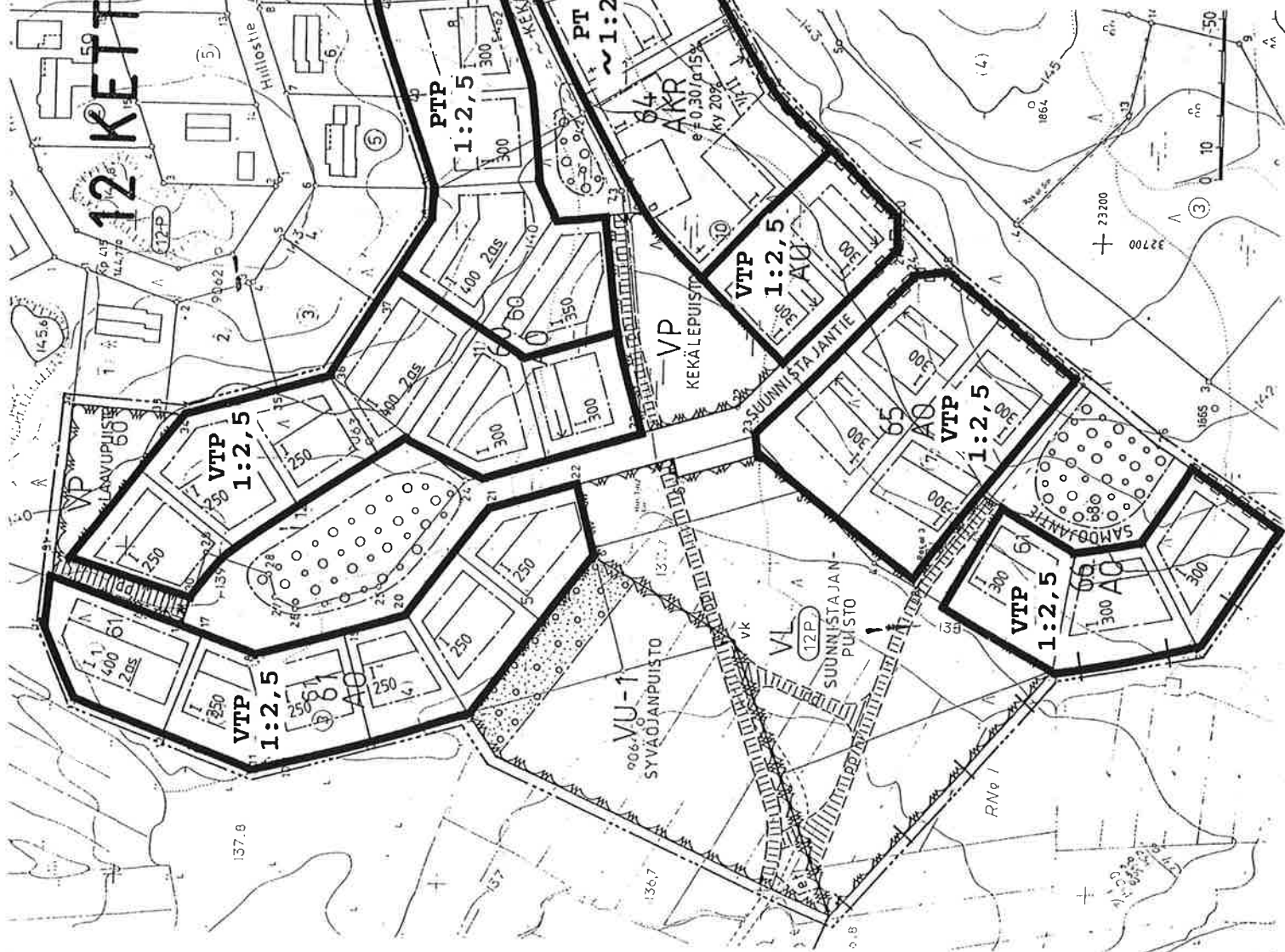
KORTTELIT 40,51-61 SEKA LP-,PUISTO-JA KATUALUEITA

KAJAANIN KAUPUNKI TEKNINEN VIRASTO MAAVUOTO- JA TALOUSOHJEISTUSASTO		SAVITYS
PVM 15.10.2012	PIIRI 1/100	MA 1/100
TEKIJÄ JORNA KUIVAS	ASEMAKAAVA-ASENNUKSET	MA 1/100
POHJAMÄRKE ON ASETTUNUT N:01213 MURAHAN RAKOITUS ON SUORITETTU V:101.101.101		TEMA ASEMAKAAVASTA ON KAJAANIN KAUPUNGINVALTUUSTON KOKOUKSESSAAN PÖYTÄKIRJAN 4.8.2012 N:01213

VEŠI- JA VIEMÄRILIITTYMÄT







RAKENNUSTEN MATERIAALIT JA VÄRIT

KATON VÄRI: punainen

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

Ohjeita puiden suojauksesta ja kasvien istuttamisesta

Ilmo, tolmiva juuristo on puiden säilyttämisen kannalta tärkein juuriston osa. Se sijaitsee kärkeäsi ot-tuen puun latvukseen ulkoreunan koh-dalla. Kulvilla ja vähäravinteisilla paikoilla juuristo voi olla hyvin-kin laaja.

Toimivan juuriston ilmanvaihtoon ja vedensaatiin on suojelussa kiinnit-tettyä suurin huomio.

Viiveys puun tyvellä vähintään 40 cm:n levyinen karkea sora alkuperäinen maanpinta

Perlaatekuva enintään 50 cm:n täytöstä puun juurella. Ilman ja veden kulku turvataan soralla.

ristikko, leveys vähintään 40 cm puun rungosta 10 cm multaa 30 cm vettäpidättävää maata 25 cm soraa sikupehkinen maanpinta

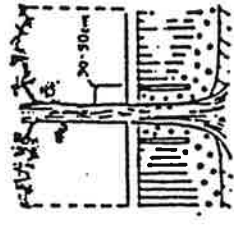
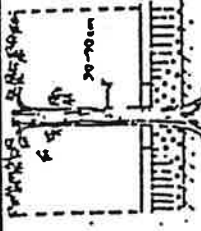
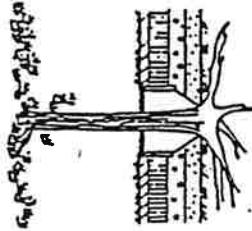
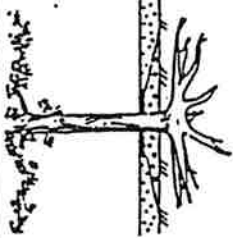
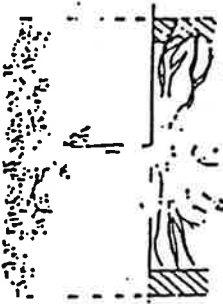
Perlaatekuva 50-100 cm:n täytöstä puun juuristolla. Ilman kulku on varmistettu huokoisilla maakerroksilla. Puun tyvion jätetty täyttämättä ja avoin kuoppa on peitetty ristikkolla.

pintamaa nurmetettu pevytsoraa tai sepeleä

Matala täytetty puun juurella ilman beto-niputkia ja ristikkoo.

pintamaa nurmetettu kalvonrenkaan puolikkaat täyteenä hiekkaa tai soraa kevytsoraa tai sepeleä 30 cm

Paksu täytetty ilman rittilää. Nurmikko ulottuu puun juurelle asti. Suositellaan puun lyhytaikaiseen säilyttämiseen.



MITERISTUTAT PUUN JA PEIISAAN

			LEHTIPUUT ISTUTETAAN n. 2-3m:n, HAVUPUUT n. 1m:n KORKUISINA
			PUUT
			PARAS ISTUTUSAIKA ON SYKSTILLÄ KOSIEUS ON TALON SUUREMPI JA KASVI KEVAALLA VALMIS VIHRI-OIMAAN. "KEN ON ISTUTANUT PUUN EI OLE ELÄNYT ELÄMAANSA TURHAAN." (VARHA KIINALAINEN VIISAUS) LÄHDE: PUUTURHALIITO RY.