



V A R K A U S

HÄYRILÄN ETELÄOSA

RAKENTAMISTAPAOHJE

9-kaupunginosan, Häyriän, korttelit 693, 696 ja 1601 – 1603 ja 1606



Varkauden kaupunki
Tekninen virasto
Maankäyttö / Kaavoitus

Ennen rakennushankeen suunnittelun aloittamista tulee huolellisesti tutustua alueen asemakaavaan ja sen määräyksiin, havainnekuviin ja tähän alueen rakentamistapaohjeeseen sekä Varkauden kaupungin voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Alueelle on myös laadittu yleisten alueiden suunnitelma joka ohjaa yleisten alueiden hoitoa sekä käyttöä. Asemakaava määräykseen sekä havainnekuvat ovat liitteenä nro 1 – 2.

Rakennussuunnittelun käynnistyessä on tarpeellista hankkia käyttöönsä tonttia koskevat katu-, vesi- ja viemärisuunnitelmat, joissa on mm. tieto alimmas- ta viemäroitävissä olevasta lattiata-son korkeudesta. Nämä tiedot saa Var- kauden kaupungin Kunnallisteknisistä palveluista liittymissopimuksen yhtey- dessä.

Alueelle on laadittu alustava rakennettavuusselvitys asemakaavan laadinnan yhteydessä. Selvityksen mukaan rakennuspaikoille on suoritettava aina ra- kennuspaikkakohtainen maaperän kantavuuden sekä rakennusten perusta- misen selvitys ja suunnitelmat. Näistä lisätutkimuksista ja niiden suorittami- sesta vastaa rakentaja itse.

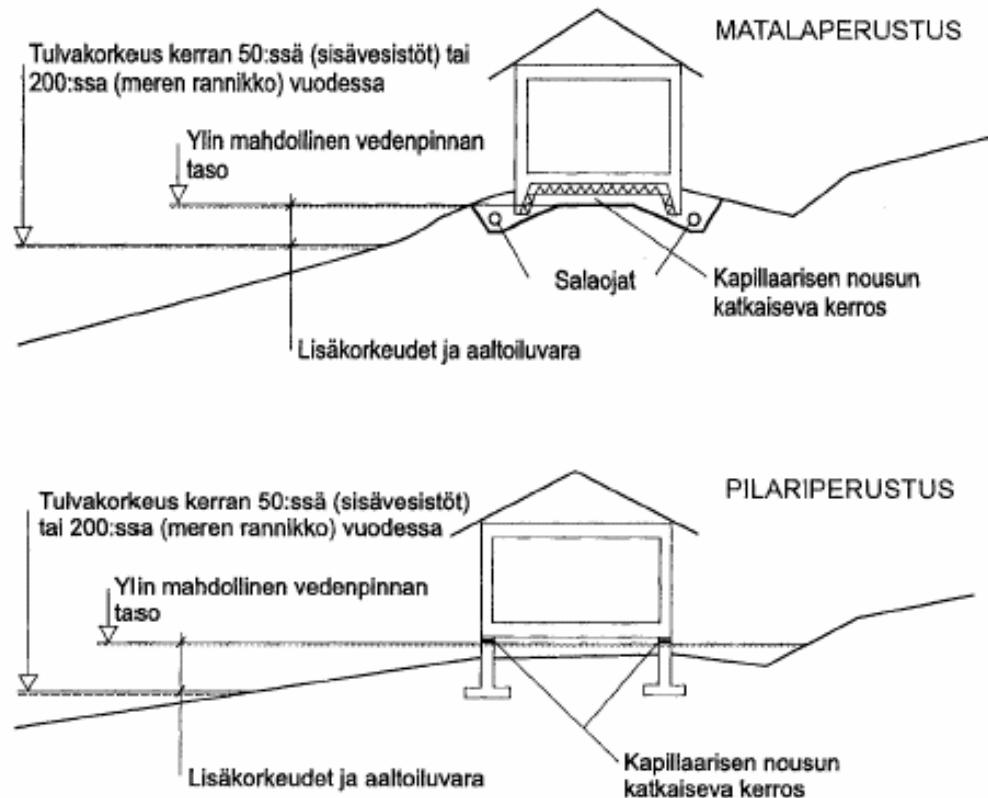
Erityisesti tonttien täyttöjä tehtäessä rakennusten perustuksien alueet tulee täyttää sellaisilla maa-aineksella, joka on pohjarakennusnormien mukaan ra- kennusten perustamiseen soveltuvaa, joko sellaisenaan tai soveltuu paalu- tettavaksi.

RAKENNUSTEN SIIJOITUS TONTILLA

Rakennusten sijoittelussa ja pihojen suunnittelussa on erityisesti huomioitava kaupunkikuva, vesi- tai muu maisema, rakennusten ja pihatilojen ilmansuun- nat, auringonvalo, tuulisuus ja ympäristön näkymät.

Mikäli rakennus sijoitetaan alimman viemäroitävissä olevan lattiapinnan ta- son alapuolelle, eli jätevesiä ei voi johtaa suoraan viettoviemäriin, on raken- tajan toteutettava viemärointi itse omalla kiinteistökohtaisella taikka naapurin kanssa yhdessä toteuttamalla pumppaamalla omilla kustannuksillaan.

Alin tulvien kannalta hyväksytty rakentamiskorkeus Mulan rannoilla on +79.50 (N43). Alimmalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan sitä ylintä kor- keutta, jolle vesi voi nousta ilman, että se vahingoittaa rakenteita. Seuraa- vassa kuvassa on havainnollistettu rakentamiskorkeuden määrittämistä eri perustamistapojen yhteydessä.



Rakennukset tulee sijoittaa kaikilla tontille siten, että:

- rakennukset muodostavat katutilaa rajaavaa yhtenäistä kaupunkikuvaa, asuin- tai autosuoja- / varastorakennus tulee toteuttaa kiinni kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan
- otetaan huomioon jo suunnitteluvaiheessa naapurirakennusten sijainti sekä rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat
- autosuojaan ajo ei tapahdu suoraan kadulta ja -suojan eteen jää tilaa paikoitusta varten.

RAKENNUSTEN MASSOITTELU

Rakennusten massoittelessa on otettava huomioon rakennuksen suhde katutilaan ja muihin rakennuksiin. Suurin sallittu kerrosluku on ilmoitettu asemakaavassa.

Kattomuotona alueella tulee käyttää harja- tai pulpettikattoa tai näiden yhdistelmää. Harjakattoa voi myös porrastaa. Asuinrakennuksen päämassan kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5 tai jyrkempi.

Asuinrakennukseen liittyvien katosten, kuistien ym. kevyiden rakennelmien sekä erillisten talousrakennusten kattokaltevuus voi olla päämassan kattokaltevuutta loivempi.

Loiviin rinteisiin, jossa maaston korkeustaso muuttuu talon kohdalla alle 2 metriä, suositellaan talon osan tai lattiatason porrastamista maaston mukaisesti. Jyrkkiin rinteisiin (korkeustaso muuttuu yli 2 metriä) ei saa sijoittaa tasamaalle suunniteltua taloa vaan rakennukseen tulee toteuttaa asemakaavan sallima kellarikerros.

JULKISIVUT, VESIKATOT JA SOKKELIT

Materiaalit:

Julkisivujen materiaaleja, muotokieltä ja väritystä valittaessa tulee ottaa huomioon nämä ohjeet, olemassa olevat naapurirakennukset sekä suunnitteilla oleva muu rakennuskanta.

Julkisivun pääasiallisena materiaalina on oltava:

- Kortteleissa 693, 1603 ja 1606 muurattu tiili tiilen sävyisin saumoin puhtaaksi muurattuna taikka rapattuna.
- Kortteleissa 696, 1601 ja 1602 pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla puu. Puuverhouksen tulee olla lautaa, paneelia tai höylähirttä lyhyillä ns. lukko- tai ristinurkillä (tasanurkillä), joissa hirrenpäät tulee peittää nurkkalaudoilla. Pyöröhirttä ja pitkiä ristinurkkia ei sallita. Puupinnat on peittomaalattava.

Täydentävissä rakennusosissa voidaan käyttää toista materiaalia.

Vesikatteiden pääasiallisena materiaalina on oltava

- kortteleissa 693, 1603 ja 1606 tiilikate, joiden tulee olla värisävyltään punaisia.
- kortteleissa 696, 1601 ja 1602 konesaumattu pelti- tai teollinen konesaumattun peltikatteen kaltainen kate esim. Rannila Classic, joiden tulee olla värisävyltään joko harmaan sävyisiä tai mustia.

Väritys:

Ulkoseinissä voi käyttää useampaa kuin yhtä väriä. Suosituksena on, että valitaan yksi tai korkeintaan kaksi pääväriä. Päävärien tulee olla sävyltään lähellä toisiaan. Päävärin lisäksi voidaan täydentäviä rakennusosia kuten ikkunan puitteita yms. korostaa eri värillä.

Ulkoseinien päävärien tulee olla vaaleita, valkoisella tai harmaalla taitettuja sävyjä. Julkisivutiilien ja peittomaalattavien seinien värien tulee olla sävyiltään vaaleita. Tummia ja kirkkaita sekä räikeitä värejä tulee välttää.

Katteen ja sokkelin värien tulisi olla ulkoseinien väritystä tummempia murrettuja värejä ja niiden tulee sopia ulkoseinien väriyteen.

Erillisen autosuojan ja talousrakennuksen materiaalien, värisävyjen ja tyylin tulee olla yhteneväiset päärakennuksen kanssa. Eri rakennusosien värien tulee sopia toisiinsa.

PIHA-ALUEET JA ISTUTUKSET

Tontit tulee rajata katualueesta ja viereisistä tonteista pensasaidalla tai pensasryhmäistutuksilla yhtenäisen katukuvan ja alueen yleisilmeen luomiseksi.

Tontilla olevaa kasvillisuutta ja erityisesti kookkaat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, koska niiden kasvu on hidasta.

Tontin osia voi muokata ja raivata ja niille voi tehdä pengerryksiä, mikäli näistä toimenpiteistä ei ole haittaa naapureille taikka toimenpiteet eivät oleellisesti muuta maanpinnan tasoa. Tontin rantapuistoihin rajoittuvilla osilla tulee tehdä täydennysistutuksia siten, että rantanäkymä ei ole täysin avoin.

Mulan Natura ja lintuvesialueen vuoksi alueelle on laadittuun yleisten suunnitelma joka ohjaa tonttien ulkopuolisten alueiden hoitoa ja käyttöä. Rantapuustoja ei saa raivata eikä yleisiä alueita saa käyttää vastoin vahvistetun hoitosuunnitelman ohjeita ja määräyksiä.

Täydennysistutuksia tulisi tehdä myös muille tontin osille mm. oleskelualueiden suojaistutuksiksi. Piha-alueen istutuksia suunniteltaessa tulee erityisesti ottaa huomioon viereisten tonttien pihasuunnitelmat (oletetut pihajärjestelyt tonteilla, joissa suunnittelua ei ole aloitettu), jotta istutuksilla ei haitata naapurien pihan käyttöä.

Jäteastiat tulee sijoittaa katokseen tai aitaukseen tai ne tulee vähintään suojata istutuksilla. Jätekatoksen voi toteuttaa myös yhteisinä ratkaisuinä vierekkäisten tonttien kesken.

Perustusten kuivatusvedet, katoilta tulevat rännivedet sekä pintasadevedet on mahdollisuuksien mukaan johdettava sadevesiviemäriin. Mikäli vesien johtaminen sadevesiviemäriin ei ole mahdollista, voidaan nämä sadevedet yleisiin viheralueisiin rajoittuvilla tonteilla johtaa näille viheralueille. Sadevesien johtamiseen yleisille alueille on saatava Varkauden kaupungin kunnallisteknisten palveluiden lupa. Mikäli perustusten kuivatus-, sade ja rännivesiä ei voi johtaa rannanläheisyydessä mihinkään edellä mainittuihin paikkoihin ne tulee imeyttää. Sadevesiä ei saa johtaa suoraan avo-ojia pitkin järveen. Vesien johtaminen tai imeyttäminen ei saa myöskään aiheuttaa haittaa viereisten tonttien omistajille tai yleisille alueille.

AITAAMINEN

Tontin kadunpuoleisen rajan voi aidata pensasaidalla. Aitakasveina suositellaan käytettäväksi aroniaa, tuomipihlajaa tai norjanangervoa. Kadun puoleisessa aitaamisessa tulee kaikkien noudattaa samaa yhtenäistä ratkaisua muiden alueen tonttien kanssa.

Naapurien väliset rajat saa aidata pensasaidalla tarpeen mukaan sopimalla naapurin kanssa.

Viheralueisiin rajoittuvat tontin osat voi jättää aitaamatta pensasaidalla, mutta tontin osat tulee muuten istuttaa asemakaavan mukaisesti.

Varkaus 17.1.2006

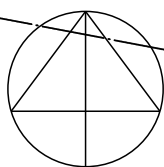
Vs. kaupunginarkkitehti

Kaj Pirinen

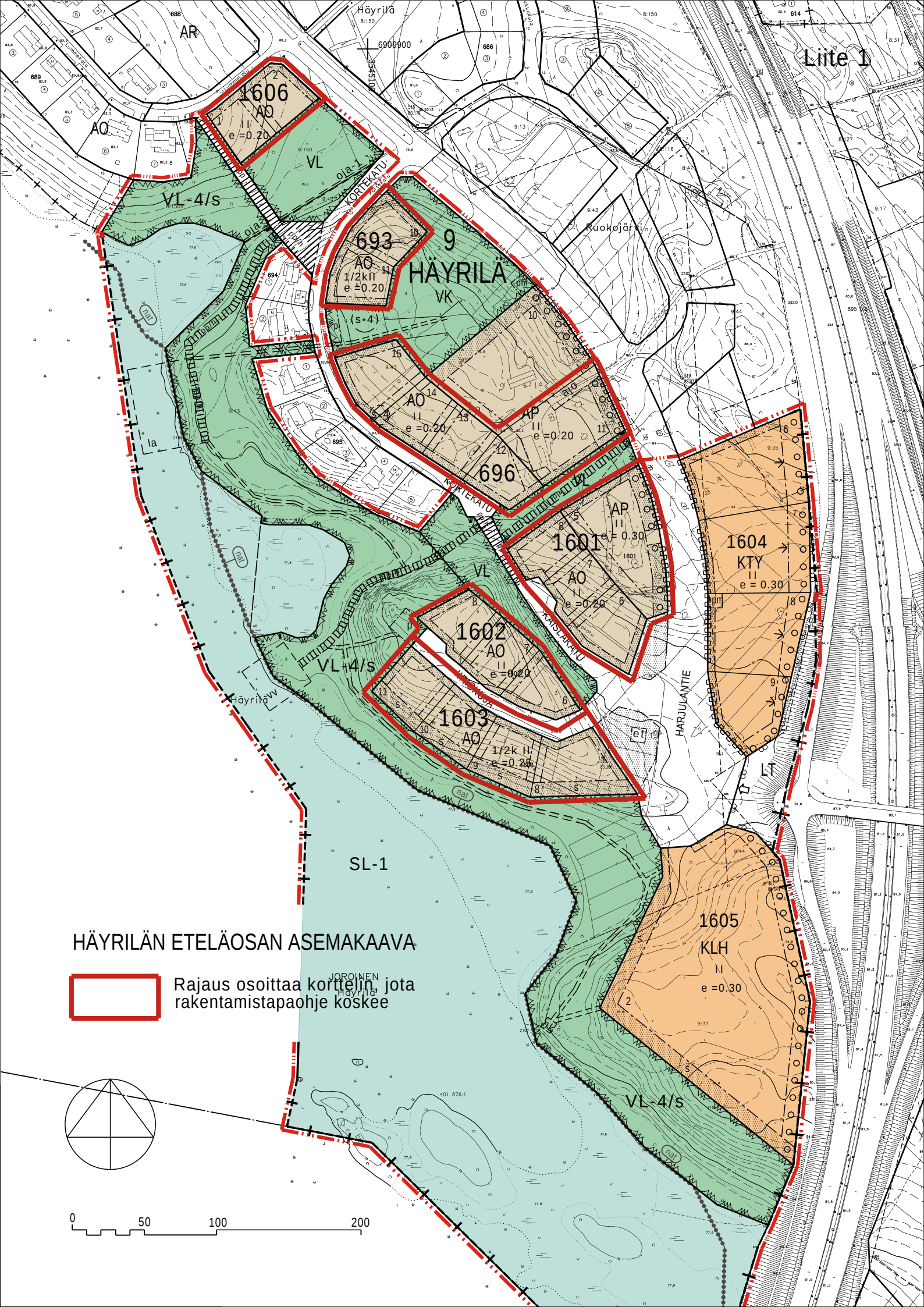
HÄYRILÄN ETELÄOSAN ASEMAKAAVA



Rajaus osoittaa korttelin, jota rakentamistapaohje koskee



0 50 100 200



MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

	ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	LIIKE-, TOIMISTO- JA HUOLTOASEMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE, JOLLA OLEMASSA OLEVA PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS ON SÄILYTETTÄVÄ LUONNONTILAISENA SUOJAVYÖHYKKEENÄ. ALUEELLA SAADAAN SUORITTA A METSÄN HOIDOLLE VÄLTÄMÄTTÖMIÄ TOIMENPITEITÄ SUOJAVAIKUTUKSEN YLLÄPITÄMISEKSI JA LUONNONTILAN SÄILYTTÄMISEKSI.
	LEIKKIPUISTO.
	YLEISEN TIEN ALUE.
	LUONNONSUOJELUALUE. LUONNONSUOJELULAIN NOJALLA PERUSTETTU TAI PERUSTETTAVAKSI TARKOITETTU ALUE.
	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KAUPUNGIN- TAI KUNNANOSAN RAJA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
	KAUPUNGINOSAN NIMI.
	KORTTELIN NUMERO.
	OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.
	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
	RAKENNUSALA.
	RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIOITTA A PUISTOMUUNTAMON.
	OHJEELLINEN RAKENNUSALA, JOLLE SAA SIOITTA A NÄKÖALAKATOKSEN.
	NUOLI OSOITTA A RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
	ALUEEN OSA, JOLLE SAA SIOITTA A YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVAN RAKENNUKSEN TAI LAITOKSEN.
	OHJEELLINEN UIMARANTA-ALUE.
	OHJEELLINEN ALUEEN OSA, JOLLE SAA SIOITTA A VENELAITUREITA.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA, JONKA OLEMASSA OLEVA PUUSTO ON SÄILYTETTÄVÄ.
	SÄILYTETTÄVÄ/ISTUTETTAVA PUURIVI.
	MAISEMAN TAI KAUPUNKIKUVAN KANNALTA TÄRKEÄ PUU.
	KATU.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU.
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU, JOLLA HUOLTOAJO ON SALLITTU.
	AJOYHTEYS.

	OHJEELLINEN YLEISELLE JALAKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
	OHJEELLINEN YLEISELLE JALAKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA, JOLLA HUOLTOAJO ON SALLITTU.
	OHJEELLINEN POLUN PAIKKA.
	PYSÄKÖIMISPAIKKA.
	OHJEELLINEN OJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. OJAN UOMA TULEE RAKENTAA PUISTOMAISIN KEINOIN.
	AJONEUVOLIITTYMÄN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAIN TI.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

ASUNTOJA SISÄLTÄVÄN RAKENNUKSEN TONTILLA ON VARATTAVA LEIKKIIN JA ASUKKAIDEN MUUHUUN OLESKELUUN SOPIVAA YHTENÄISTÄ PIHA-ALUETTA 20 % ASUINHUONEISTOJEN YHTEENLASKETUSTA KERROSALASTA KUITENKIN VÄHINTÄÄN 100 M2.

JOS RAKENNUS RAKENNETAAN KIINNI TONTIN RAJAAN, ON RAJAN PUOLEISEN SEINÄN OLTAVA JULKISIVUN TAVOIN KÄSITELTY UMPISEINÄ.

JOS RAKENNUS SIOITETAAN 4 METRIÄ LÄHEMMÄKSI TOISEN TONTIN RAJAA, EI RAKENNUKSEN TÄLLE SIVULLE SAA SIOITTA A ASUINHUONEIDEN PÄÄIKKUNOITA.

AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:	
AP-KORTTELIALUEET	2 AP/ASUNTO
AO-KORTTELIALUEET	2 AP/TONTTI
KTY-KORTTELIALUE	1 AP/2 TYÖNTEKIJÄÄ SEKÄ LISÄKSI
	1 AP/50 K-M2 LIIKETILAA
KLH-KORTTELIALUE	1 AP/50 K-M2 LIIKETILAA



Häyriälän eteläosan asemakaava Havainnekuva 1:2000

0 50 100 200