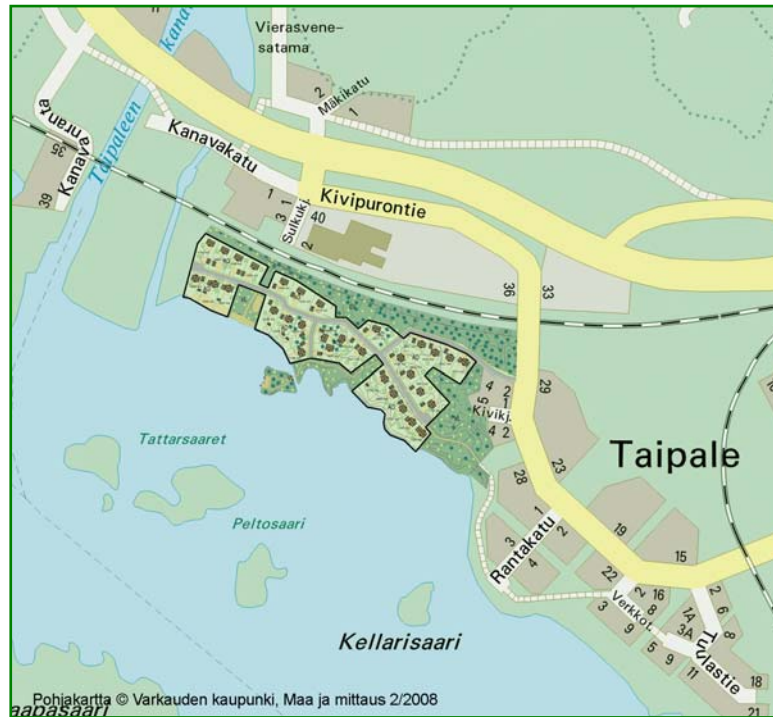




16-kaupunginosa, Taipale Korttelit 9271 ja 9273 - 9279



Rakentamistapaohje



VARKAUDEN KAUPUNKI

TEKNINEN VIRASTO

Maankäyttö / Kaavoitus

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät Varkauden kaupungin Taipaleen leirintäalueen asemakaavaa, kaavamääräyksiä ja havainnekuvaa sekä selventävät asemakaavan tavoitteita.

Alueen määrittely

Nämä ohjeet koskevat 16-kaupunginosan, Taipaleen kortteleita 9271 ja 9273 - 9279.

Alueen sijainti ja pinta-ala

Alue sijaitsee Taipaleessa, noin 3 km Varkauden kaupungin keskustasta itään. Alue rajautuu Taipaleen kanava-alueeseen, suojaviheralueeseen, lähivirkistysalueeseen sekä Haukiveteen.

Alueella on 32 erillispientalotonttia, joista 12 on omarantaisia. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 1194 m²:stä 2376 m²:n. Keskimääräinen tonttikoko on noin 1720 m².

Alueen sijainti opaskartalla on esitetty kannessa.

Työryhmän yhteystiedot

Varkauden kaupunki, Tekninen virasto, Maankäyttö / Kaavoitus

PL 208, Ahlströminkatu 6, 78201 Varkaus

Sähköposti: etunimi.sukunimi@varkaus.fi

Kaupunginarkkitehti Virve Wright 579 4291, 040 526 7556

Kaavasuunnittelija Satu Reisko 579 4295, 040 760 7791

Suunnittelija Hanne Huovinen

Rakentamistapaohjeen hyväksyminen

Tekninen lautakunta 20.5.2008 § 135

Luettelo rakentamistapaohjeen liiteasiakirjoista.....	4
1. Yleistä.....	5
1.1. Ohjeiden tausta ja tarkoitus.....	5
1.2. Ohjeiden sisältö ja vaikutukset.....	5
2. Perustiedot.....	5
2.1. Historia.....	5
2.2. Nykytilanne	6
2.3. Suunnittelutilanne	6
3. Tonttien suunnittelu	6
3.1. Yleistä	6
3.2. Rakennusten sijoittelu	7
3.3. Maaston käsittely	8
3.4. Hule- ja kuivatusvedet.....	8
3.5. Rantojen käsittely.....	8
3.6. Istutukset	9
4. Rakennusten suunnittelu	9
4.1. Yleistä	9
4.2. Massoittelu ja pohjaratkaisu.....	9
4.3. Rinne- ja tasamaaratkaisu	10
4.4. Kattomuoto ja –kaltevuus.....	10
4.5. Julkisivut, materiaalit ja värit	11
4.6. Vesi- ja viemärijärjestelmät	12
5. Muut rakennelmat	12
5.1. Aitaaminen.....	12
5.2. Jätehuolto	12
5.3. Oleskelu- ja grillikatokset, leikkimökit ym.	12
5.4. Postilaatikot.....	13
6. Aluekohtaiset ohjeet	14

Luettelo rakentamistapaohjeen liiteasiakirjoista

Liite 1: Tonttikohtainen materiaali- ja väritaulukko

Liite 2: Asemakaava määräyksineen

Liite 3: Havainnekuva

Liite 4. Postilaatikoiden sijoitus

1. Yleistä

1.1. Ohjeiden tausta ja tarkoitus

Rakentamistapaohjeet kohdistuvat tonttiin ja sillä olevien rakennusten suunnitteluun. Ohjeilla pyritään edistämään yhtenäistä, hyvää ja korkeatasoista asuinympäristöä sekä kaupunkikuvaa.

Alueen asemakaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.1.2008. Asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi.

1.2. Ohjeiden sisältö ja vaikutukset

Alueen perusrakenne on määrätty asemakaavassa. Korttelien ja tonttien rajojen lisäksi siinä on määrätty mm. kerrosluku, rakennusoikeus ja rakennusala. Kerrosluku ilmoittaa suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennusoikeus ilmoittaa rakentamisen enimmäismäärän. Rakennusosalalla on osoitettu tontin osa, jolle rakennukset saa sijoittaa. Lisäksi kaavassa on määräyksiä mm. vaadittavista autopaikoista.

Rakentamistapaohjeet sisältävät täydentäviä suosituksia rakennusten sijoittamisesta tontille, maaston käsittelystä ja rakennusten suunnittelusta, kuten massoittelusta, julkisivumateriaaleista ja -väleistä sekä tontille istutettavista kasveista.

Rakentamisen ohjauksesta vastaa kaupungin rakennusvalvonta. Rakennusvalvonnan suostumuksella ohjeista voidaan poiketa perustelluista syistä. Poikkeaminen ei saa kuitenkaan oleellisesti muuttaa korttelin tai taloryhmän yleisvaikutelmaa.

Ennen rakennushankeen suunnittelun aloittamista tulee huolellisesti tutustua

- alueen asemakaavaan ja sen määräyksiin sekä havainnekuvaan
- tähän alueen rakentamistapaohjeeseen
- Varkauden kaupungin rakennusjärjestykseen
- alueen katu- ja vesihuoltosuunnitelmiin
- alueen rakennettuun ympäristöön.

Lisätietoja ja neuvoja edellisiin liittyen saa Varkauden kaupungin toimistoista.

2. Perustiedot

2.1. Historia

Alueella on sijainnut leirintäalue Camping Taipale, joka on lopettanut toimintansa vuonna 2007. Alueella ei ole aikaisempaa ympärivuotista asutusta.

2.2. Nykytilanne

Alue on loivasti etelään viettävää rinnemaastoa, joka rajautuu Haukiveteen. Alueen länsiosaa on melko tasaista ja valtaosa puustosta on koivuja. Itäosassa on kuivahkoa kangasmaastoa, joka paikoin on louhikkoista ja jonka pääpuulaji on mänty. Leiritien varren metsätyyppi on tuore kangas, jossa valtaosa puista on kuusia ja mäntyjä. Ranta-alueella ja Taipaleenraitin varrella on lehtomaista sekametsää. Ranta kasvaa ruovikkoa entisen leirintäalueen hiekkapohjaista uimarantaa lukuun ottamatta. Alueen itäpuolella on pääosin 1980-luvulla rakentunut Taipaleen pientalovaltainen asuinalue.

Alueelle keväällä 2006 tehdyn maaperäselvityksen mukaan maaperä on pääosin moreenia, jolloin perustaminen on mahdollista maanvaraisesti. Osalla aluetta maaperä on kantamatonta ja rakentamisen yhteydessä joudutaan tekemään maanvaihtoja, esikuormittamaan (ylipenger) ja joissain osin paaluttamaan. Rakennusaikaisen kaivamisen yhteydessä ongelmia saattaa aiheuttaa ranta-alueilla Haukiveden vedenkorkeus, mikäli kaivaminen ulotetaan lähelle korkeutta + 75.80.

Rakennuspaikkakohtaiset maaperän kantavuuden ja rakennusten perustamisen selvitysten ja suunnitelmien tarve tuodaan esille tontinluovutusasiakirjoissa.

2.3. Suunnittelutilanne

Asemakaavassa alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Erillispientalojen korttelialueelle saa rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Suurin sallittu kerrosluku on II. Alueelle saa rakentaa myös I- tai I½-kerroksisia omakotitaloja tai näiden muunnelmia. Tonttien enimmäisrakennusoikeus on 450 k-m². Tontin pinta-alan ollessa pienempi kuin 1800 m², rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun (e=0,25) mukaan. Pienimmillä tonteilla rakennusoikeus vaihtelee 298,5 – 448 k-m²:n. Autopaikkoja on varattava 1 ap / asunto, kuitenkin vähintään 2 ap / tontti. Rakennusten tarvitsemat autopaikat on sijoitettava tonteilla.

Neuvoja ja tarkempia tietoja saa kaavoitustoimistosta.

3. Tonttien suunnittelu

3.1. Yleistä

Rakennusten sijoittelussa ja pihojen suunnittelussa on huomioitava:

- kaupunkikuva
- vesimaisema ja katutilan näkymä
- rakennusten ja pihatilojen ilmansuunnat, auringonvalo, tuulisuus ja ympäristön näkymät
- ympäristön olemassa oleva rakennuskanta ja kasvillisuus

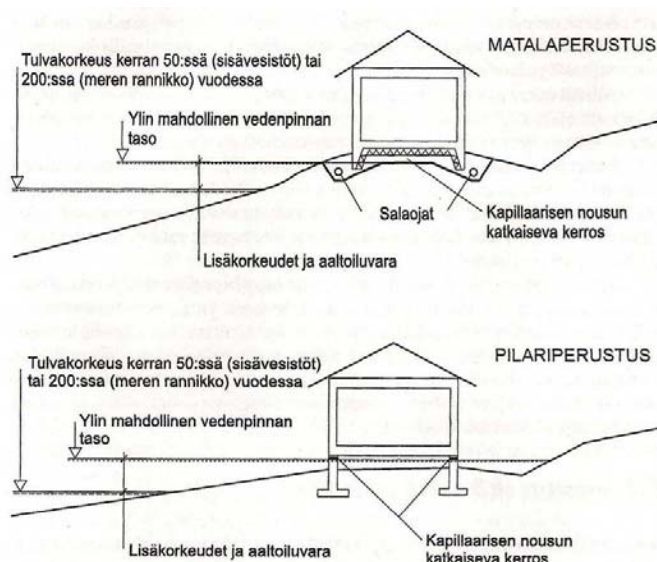
- naapurirakennusten sijainti sekä rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat
- tila auraslumille

3.2. Rakennusten sijoittelu

Rakennukset tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle.

Kortteleissa 9271 (tontit 2-5), 9274, 9277 ja 9278 päärakennus on rakennettava radan puoleiseen rajaan kiinni, jotta piha-alueelle muodostuu riittävästi melulta suojattua oleskelu- ja leikkuu- aluetta. Näillä tonteilla olevien rakennusten radan puoleisten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava niin suuri, että melu asuintiloissa ei ylitä 30 dB(A):ä. Tämä melutaso saavutetaan omakotitalojen tavanomaisilla rakennusratkaisuilla.

Kortteleissa 9273, 9275, 9276 ja 9279 rakennukset suositellaan sijoitettavaksi siten, että asuinrakennus tulee kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni yhtenäisen kaupunkikuvan muodostamiseksi. Rakennuksia ei saa rakentaa siten, että veden noustessa määräyksessä mainittuun korkeuteen, vedestä aiheutuu haittaa rakenteille. Rantaan ulottuvilla tonteilla rannan puoleinen rakennusalan raja noudattaa suurin piirtein tulvavesien kannalta alinta sallittua rakentamiskorkeutta +77.80.



Tulvan huomioon ottaminen alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä (Kuva teoksesta Ylimmät vedenkorkeudet ja sortumariskit ranta-alueille rakennettaessa, Ympäristöopas 52).

Kaikissa kortteleissa autosuoja/varistorakennus suositellaan rakennettavaksi kadun puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Tällöin rakennukset rajaavat katutilaa ja piha-alueita sekä muodostavat yhtenäistä kaupunkikuvaa. Autotallin eteen tulee jättää vapaata tilaa vähintään 5 metriä turvallisuuden takia sekä auton kääntämistä ja pysäköintiä varten.

Alueen asemakaava sallii tontilla 9278-4 olevan huoltorakennuksen ja tontilla 9276-2 olevan päärakennuksen säilyttämisen ja muuttamisen asuinkäyttöön. Rakennukset sijaitsevat osittain rakennusalan rajan ulkopuolella. Uudisrakennukset tulee kuitenkin sijoittaa rakennusosalalle ja rakennusalan rajaan kiinni niissä kortteleissa, joihin siitä määräävä merkintä on tehty.

Rakennukset suositellaan sijoitettavaksi siten, että muodostuu suojaisia pihoja auringon kannalta edullisimpaan ilmansuuntaan. Oleskelupiha on hyvä avautua lämpimiin ilmansuuntiin eli välille etelä-länsi ja rakennusten on hyvä suojata pihaa kylmiltä pohjois- ja luoteistuulilta. Pienilmastoa voidaan parantaa ja pihapiiriä rajata sijoittamalla pohjois- ja itäisivuile täydentäviä keveämpiä rakennelmia kuten autotalli tai –katos, muu talousrakennus, jätekatos, huvimaja yms.

3.3. Maaston käsittely

Tontille pyritään suunnitteluvaiheessa valitsemaan maastoon sopiva ratkaisu.

Tontin osia voi kuitenkin muokata ja raivata ja niille voi tehdä ympäristöön sopivia pengerryksiä, mikäli näistä toimenpiteistä ei ole haittaa naapureille taikka toimenpiteet eivät oleellisesti muuta maanpinnan tasoa.

3.4. Hule- ja kuivatusvedet

Perustusten kuivatusvedet, katoilta tulevat rännivedet sekä sadevedet on mahdollisuuksien mukaan johdettava sadevesiviemäriin tai imeytettävä omalle tontille. Vesiä ei saa johtaa jätevesiviemäriin eikä kadulle. Vesien johtaminen tai imeyttäminen ei saa aiheuttaa haittaa viereisten tonttien omistajille tai yleisille alueille.

Piha-alueiden pintakuivatus järjestetään kallistamalla pihapinnat kouruihin, avo-ojiin tai alueille, joilta vesi imeytyy maaperään. Kapeilta tonttiteiltä ja käytäviltä vedet johdetaan yleensä suoraan istutusalueille.

Järjestely pinta- ja kuivatusvesien johtamisesta tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Neuvoja ja tarkempia tietoja antavat kunnallistekninen osasto ja rakennusvalvonta.

3.5. Rantojen käsittely

Tontinrajan ulkopuolisista rantojen käsittelyä koskevista toimenpiteistä ja niihin tarvittavista luvista tai ilmoitusvelvollisuuksista saa tarkempia tietoja kaupungin rakennusvalvontaviranomaiselta (laiturien rakentaminen) ja ympäristönsuojelutoimistosta (ruoppaus).

Rannalle istutettavaksi suositellaan sellaisia puu- ja pensaslajeja, jotka kestävät voimakkaan tuulen vaikutukset. Puut ja pensaat tulisi yleensä istuttaa ryhmiin. Tällöin ne tarjoavat hyvän tuulen- ja näkösuojan, mutta eivät peitä kokonaan rantamaisemaa. Nurmikon ulottamista aivan rantaan asti tulee välttää. Olemassa oleville hiekkarannoille ei suositella tehtäväksi suuria toimenpiteitä.

3.6. Istutukset

Tontilla olevaa kasvillisuutta ja muita elementtejä hyödyntämällä saadaan pihasta nopeasti viihtyisä. Erityisesti kookkaat tai muuten näyttävät sekä terveet ja nuoret puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, koska puiden kasvu on hidasta.

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.

Pihaistutuksissa tulisi suosia menestymisvyöhykkeelle III – IV ja kasvupaikalle sopivia lajeja. Suositeltavaa on käyttää alueella luonnonvaraisena kasvavia lajeja kuten koivua, mäntyä ja pihlajaa.

Paikalla olevia kiviä voidaan käyttää erilaisiin maastorakenteisiin kuten kivikkoryhmiin, kivimuureihin, vesikouruina, rakennuksen vierikiveyksinä sekä laakeita kiviä pihan laatoitukseen. Ammattitaitoisen vihersuunnittelijan ja viherrakentajien käyttöä suositellaan.

4. Rakennusten suunnittelu

4.1. Yleistä

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

Rakennussuunnittelussa arvostetaan suomalaiselle pientalolle ominaista muotojen ja materiaalien vähälukuisuutta. Ulkomaisia tyylilainoja, lavastevaikutelmia ja ns. uusvanhoja yksityiskohtia tulee välttää.

Osalle rakennuspaikoista on suoritettava rakennuspaikkakohtainen maaperän kantavuuden sekä rakennusten perustamisen selvitys ja suunnitelmat. Näiden tarve tuodaan esille tontin luovutusasiakirjoissa.

4.2. Massoittelu ja pohjaratkaisu

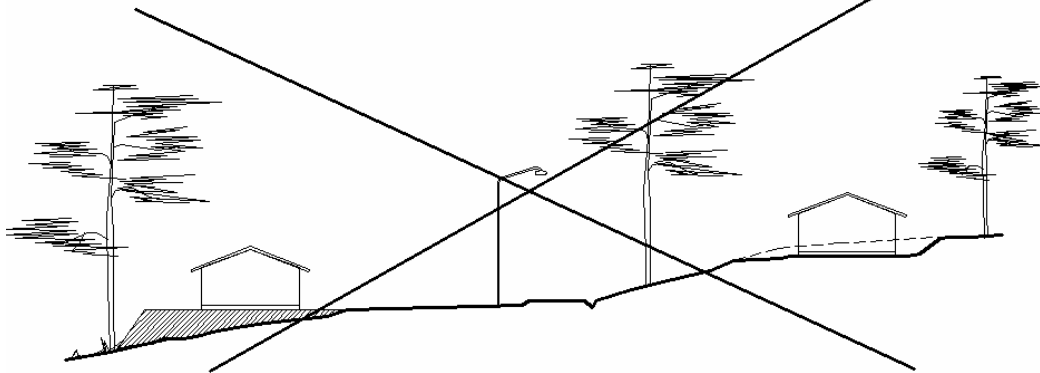
Rakennusten massoittelussa on otettava huomioon rakennuksen suhde katutilaan ja muihin rakennuksiin. Suurin sallittu kerrosluku on ilmoitettu asemakaavassa. Selkeä ja yksinkertainen perusmassa antaa hyvät lähtökohdat suunnittelulle. Vaihtelua saadaan täydentävillä kuisteilla, katoksilla ja ulokkeilla.

Harjan suunnaksi suositellaan havainnekuvassa esitettyä.

Rakennusten huonejärjestelyssä on otettava huomioon ilmansuunnat, tonttiliittymän sijainti, olemassa oleva kasvillisuus, maaston kaltevuus ja viettosuunta.

4.3. Rinne- ja tasamaaratkaisu

Alue on maastonmuodoiltaan pääosin melko tasaista, jolloin osa rakennuksista voidaan toteuttaa tasamaaratkaisuina. 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, eikä tasamaatonttia saa vastaavasti pengertää rinnetaloratkaisua varten.



Kuva: Rinteen pengerrys ja leikkaus tasamaataloa vastaavaksi rakennusalustaksi hävittävät rinnemaaston erityispiirteet.



Kuva: Rinteen mukaan eri tasoille rakennettu 2-kerroksinen talo. Valon saanti keskirunkoon saadaan tasoeron kohdalta.

4.4. Kattomuoto ja -kaltevuus

Kattomuotona alueella tulee käyttää porrastettua pulpettikattoja, harjakattoja tai harja- ja pulpettikaton yhdistelmää. Auma- ja mansardikattoja ei suositella.

Asuinrakennuksen päämassan kattokaltevuuden tulee olla 1:2,5–1:4 tai ratkaisusta riippuen loivempikin. Kattokaltevuuden tulee noudattaa yhtenäistä linjaa katunäkymittäin.

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

4.5. Julkisivut, materiaalit ja värit

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla rapattu tai sileäksi slammattu harkko tai muurattu tiili tiilenvärisillä saumoilla rapattuna tai puhtaaksi muurattuna. Kortteleissa 9274, 9275, 9276 ja 9277 julkisivumateriaalina voi olla myös laudoitus. Julkisivujen puupinnat on peittomaalattava. Täydentävissä rakenteissa (kaiteet, säleiköt, yms) voidaan käyttää kuultokäsiteltyjä puuosia.



Katemateriaaliksi suositellaan sileää peltikatetta, huopaa tai tiiltä. Katemateriaaliksi ei sallita tiiltä jäljitteleviä materiaaleja. Katon väritys tulee olla musta tai grafiitinharmaa. Terrassin katteena voidaan käyttää esim. kirkasta lasia.



Sokkeli tulee olla maalattu, rapattu tai kivirouhepinnoitettu.

Alueella ei sallita koristeellisia rakennusosia ja torniaiheita.

Suosituksena on että ulkoseinien väriksi valitaan yksi tai korkeintaan kaksi pääväriä. Päävärien tulee olla sävyiltään lähellä toisiaan. Päävärin lisäksi täydentäviä rakennusosia voidaan korostaa eri värillä.

Ulkoseinien päävärien tulee olla vaaleita, valkoisella tai harmaalla taitettuja sävyjä. Täydentäviä rakennusosia voidaan korostaa pääväriä tummemmalla sävyllä esim. tumman harmaalla.



Kuvat: esimerkkejä rakennusten mahdollisesta tyylistä, julkisivujen ja katteen värytyksestä sekä kattomuodoista.

Sokkelin värin tulisi olla ulkoseinien väritystä tummempi murrettu väri ja sen tulee sopia ulkoseinien värytykseen. Väriksi suositellaan tumman harmaata.

Erillisen autosuojan tai talousrakennuksen materiaalien, värisävyjen ja tyylin tulee olla yhtenevä muiden rakennusten kanssa. Eri rakennusosien värin tulee sopia toisiinsa.

4.6. Vesi- ja viemärijärjestelmät

Rakennukset tulee liittää Varkauden kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakennussuunnittelun käynnistyessä on tarpeellista hankkia käyttöönsä tonttia koskevat katu-, vesi- ja viemärisuunnitelmat, joissa on mm. tieto alimmasta viemäroittävissä olevasta lattiatason korkeudesta. Rakennusten liittäminen viemäriverkkoon saattaa edellyttää jätevesien kiinteistö- tai rakennuskohtaista pumppaamoa. Mahdollisuudet liittyä viemäriverkkoon tulee tutkia jokaisen tontin kohdalla erikseen.

5. Muut rakennelmat

5.1. Aitaaminen

Naapureiden väliset tontinrajat suositellaan istutettaviksi pensasaidoilla tai pensasryhmillä. Istutuksista tulee sopia naapureiden kesken. Vapaana kasvavien pensasaitojen suositeltavia lajeja ovat esim. unkarin syreeni, pihasyreeni ja villaheisi.

Kadun puoleisen tontin rajan istuttamisesta tulee neuvotella naapureiden kesken ja pyrkiä yhtenäiseen katunäkymään istutusten osalta. Istutettaessa tulee huolehtia, että pensas sopii täysikasvuisenakin tontin puolelle. Aitamaisten pensasistutusten sijasta kadunpuoleiset istutukset voivat olla myös vapaasti kasvavia pensasryhmiä tai pieniä puita. Etenkin kortteleissa, joissa rakennukset sijoittuvat lähelle katua, aitamaisia pensasistutuksia ei välttämättä tarvitse.

Lauta- tai teräsrakenteiset aidat eivät ole suositeltavia.

5.2. Jätehuolto

Jäteastiat tulee sijoittaa katokseen tai aitaukseen tai ne tulee vähintään suojata istutuksilla. Jätekatoksen voi toteuttaa myös yhteisinä ratkaisuinä vierekkäisten tonttien kesken. Aitaus/ katos -rakennelmassa noudatetaan talousrakennuksen sävyjä.

Jäteautolla tulee olla esteetön pääsy vähintään 10 metrin päähän jäteastioista. Jätekeräystilaan tulee olla sisäänkäynti ilman kynnystä, porrasta tai muuta estettä.

5.3. Oleskelu- ja grillikatokset, leikkimökit ym.

Tontille voidaan sijoittaa myös oleskelu- ja grillikatoksia, leikkimökkejä ja muita pienempiä rakennuksia.

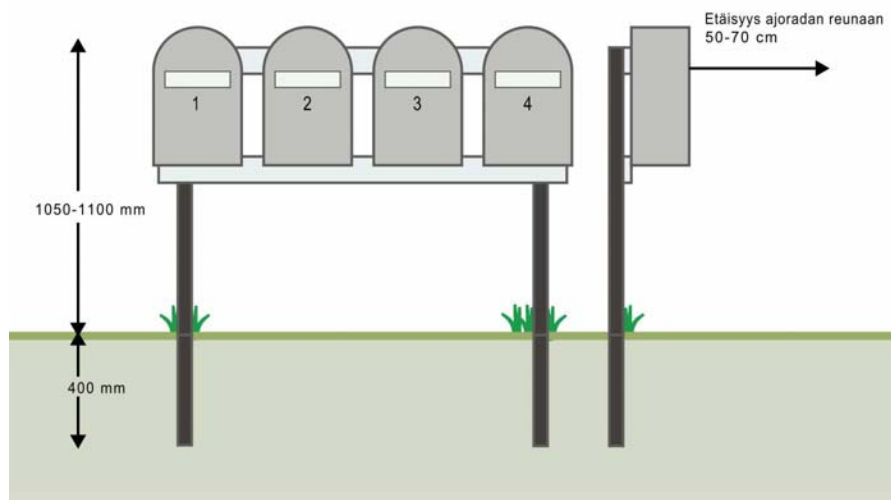
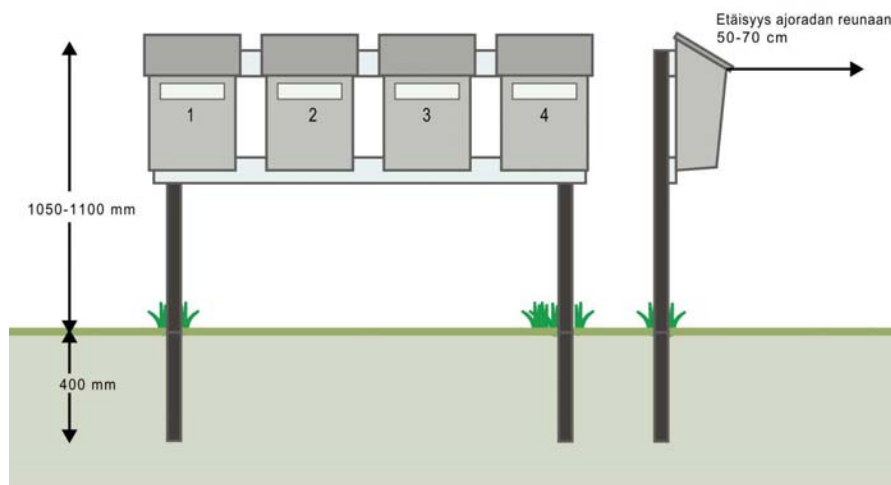
Lupamenettelyn asemasta näihin rakennuksiin sovelletaan yleensä ilmoitusmenettelyä, mikäli ne ovat enintään 10 m²:n suuruisia. Tulisijallinen rakennus tarvitsee rakennusluvan ja se tulee sijoittaa vähintään 8 metrin päähän naapurin asuinrakennuksista.

Katokset tulee rakentaa asuinrakennuksen tyyliin sopivana puurakenteisena. Pyöröhirsirakenteita ei suositella.

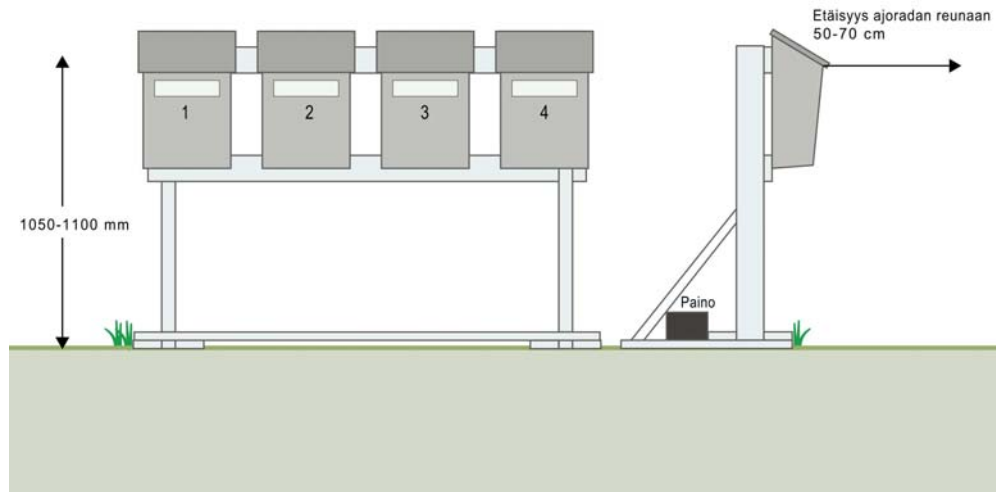
5.4. Postilaatikat

Postilaatikat sijoittuvat 2-5 laatikon ryhmiin katujen varsille Itella Oyj:n antamien ohjeiden mukaisesti. Suositellut postilaatikkoryhmien paikat on esitetty liitteessä 4. Laatikon värin tulee olla hillitty, esim. musta, harmaa tai metallinvärinen. Punaisia, vihreitä tai väriykseltään kirkkaita postilaatikoita ei sallita. Samassa ryhmässä olevien laatikoiden tulee olla väriykseltään ja tyyliään yhteneväisiä

Laatikkoryhmän tukirakenteiden materiaaliksi suositellaan väriltään mustaa tai harmaata metallia. Kiinnitysrakenteet voivat olla muuhun väriykseen sopivaa lautta. Maanpinnan yläpuolella laatikoiden kiinnitys tulee olla 1,05-1,1 m korkeudella. Etäisyys ajoradan reunasta saa olla 50-70 cm. Ennen katujen ja kunnallistekniikan valmistumista rakennettavien väliaikaisten postilaatikkotelineiden tulee olla siirrettäviä. Postilaatikoiden suojaksi tehtäviä erillisiä rakennelmia ei sallita.



Kuvat: Laatikoiden ryhmittelyn periaate.



Kuva. Rakentamisaikaiset postilaatikkotelineet

6. Aluekohtaiset ohjeet

Tonttikohtainen materiaali- ja väritaulukko liitteessä 1.

Varkaus 21.5.2008

Kaupunginarkkitehti

Virve Wright

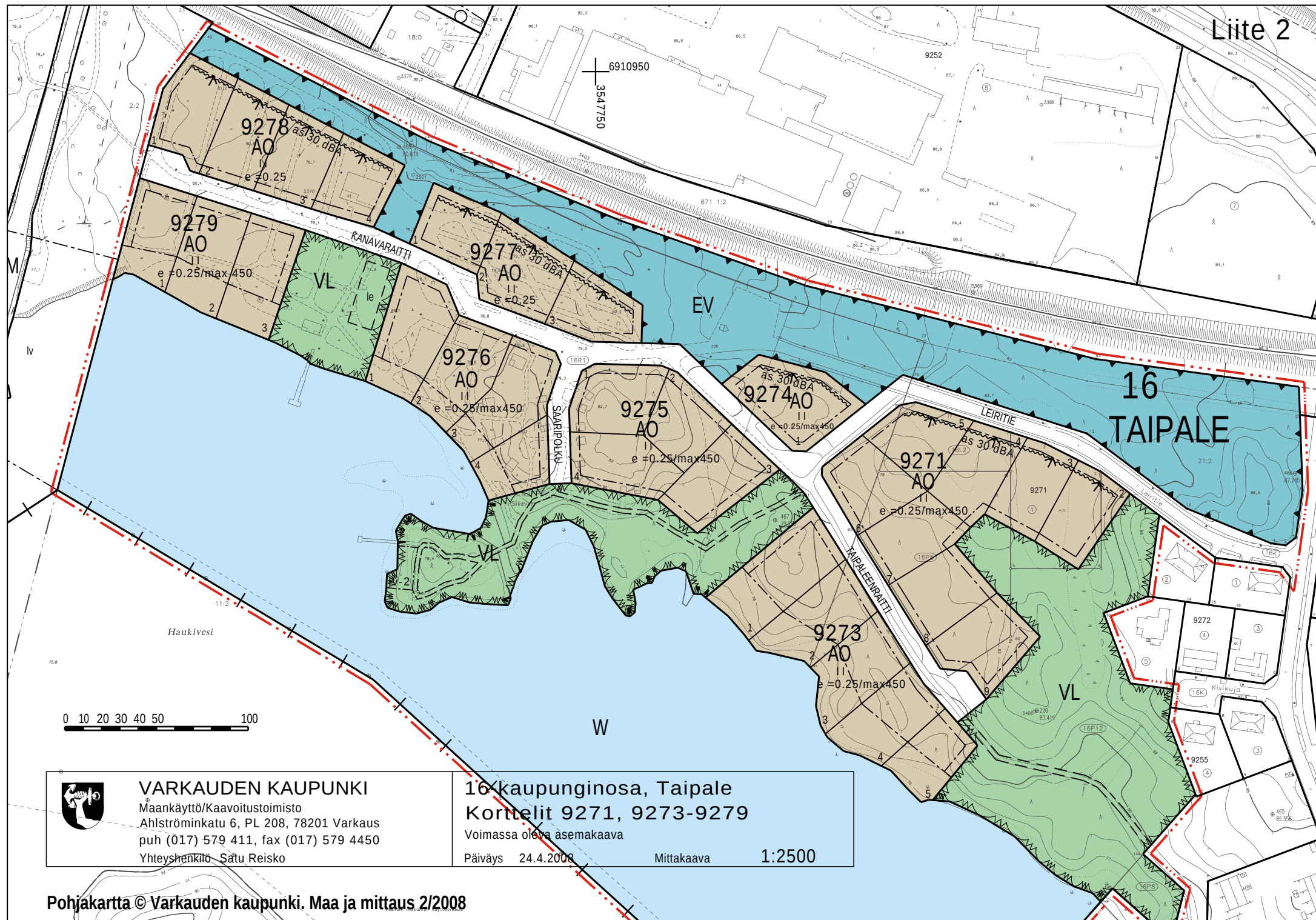
Kaavasuunnittelija

Satu Reisko

Liite 1: Tonttikohmainen materiaali- ja väritaulukko

SIJAINTI		PÄÄRAKENNUS						TALOUSRAKENNUS AUTOTALLI JÄTEKATOS
KORTTELI/ TONTTI	TALOTYYPPI KERROSLUKU	JULKISIVUT		TÄYDENTÄVÄT RAKENNUSOSAT	VESIKATTO			MATERIAALIT, VÄRIT, VESIKATTO
		MATERIAALI VÄRI	SOKKELI	PEITE- JA OTSALAUDAT. IKKUNAT, OVET, YM	KATTOMUOTO	KALTEVUUS	MATERIAALI, VÄRI	
9271/2-9 9273/1-5 9278/1-4 9279/1-3	Erillispientalo 2-kerrosta	Rapattu tai sileäksi slammattu tiili/harkko tai tiili, (saumat tiilen värisiä) Vaaleat sävyt: keltainen, harmaa, siniharmaa, luonnonvalkoinen	Tasoitettu/maalattu Harmaan sävy	Valkoinen tai pääsävyn eri tummuus asteet	Harjakatto, porrastettu pulpettikatto tai harja- pulpettikatto yhdistelmä	1:2,5-1:4	Sileä peltikate, huopa tai tiili Musta tai grafiitinharmaa	Materiaalit ja sävyt päärakennuksen mukaan. Kattokaltevuus voi olla päärak. loivempi, alle 10m ² rakennuksissa voi olla pulpettikatto esim. jätekatos.
9274/1, 9275/1-4 9276/1-4 9277/1-3	Erillispientalo 2-kerrosta	Laudoitus tai rapattu tai sileäksi slammattu tiili/harkko tai tiili (saumat tiilen värisiä) Vaaleat sävyt: keltainen, harmaa, siniharmaa, luonnonvalkoinen	Tasoitettu/maalattu Harmaan sävy	Valkoinen, tumma ruskea/harmaa tai pääsävyn eri tummuus asteet	Harjakatto, porrastettu pulpettikatto tai harja- pulpettikatto yhdistelmä	1:2,5-1:4	Sileä peltikate, huopa tai tiili Musta tai grafiitinharmaa	

Täydentävissä osissa esim. terassin katteina voidaan käyttää kirkasta tai valkoista lasia. Katteena ei sallita tiiltä jäljitteleviä materiaaleja.





TAIPALEEN LEIRINTÄALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

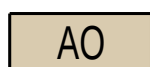
16-KAUPUNGINOSAN, TAIPALEEN, KORTTELEITA 9251 (OSA) JA 9271 SEKÄ TELTTAILU- JA LEIRINTÄALUETTA, URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUETTA, LÄHIVIRKISTYSALUETTA, YLEISTÄ PYSÄKÖINTIALUETTA, SUOJAVIHERALUETTA, KATUA JA VESIALUETTA.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

16-KAUPUNGINOSAN, TAIPALEEN KORTTELIT 9251 (OSA), 9271, 9273 - 9279 SEKÄ LÄHIVIRKISTYSALUETTA, SUOJAVIHERALUETTA, KATUA JA VESIALUETTA.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA TONTTIJAON TULEE OLLA ERILLINEN.

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



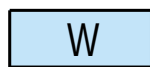
TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEEN KERROSALASTA SAA ENINTÄÄN 50 % KÄYTTÄÄ JULKISTA HALLINTOA TAI PALVELUJA VARTEN.



LÄHIVIRKISTYSALUE.



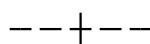
SUOJAVIHERALUE.



VESIALUE.



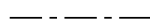
3 M KAABA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



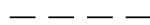
KAUPUNGINOSAN RAJA.



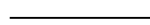
KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN RAJA.

16

KAUPUNGINOSAN NUMERO.

TAI

KAUPUNGINOSAN NIMI.

9273

KORTTELIN NUMERO.

5

OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.

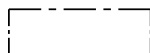
LEIRITIE

KADUN NIMI.

II ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

e =0.70 TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSLAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAA.

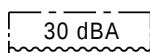
e =0.25/max 450 TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSLAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAA. TONTIN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS ON 450 K-M2.



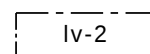
RAKENNUSALA.



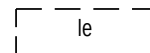
NUOLI OSOITTA RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.



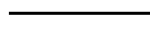
MERKINTÄ OSOITTA RAKENNUSALAN SIVUN, JONKA PUOLEISTEN RAKENNUKSEN ULKOSEINIEN SEKÄ IKKUNOIDEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN LIIKENNEMELUA VASTAAN ON OLTAVA NIIN SUURI, ETTÄ MELU ASUINTILOISSA EI YLITÄ 30 dBA.



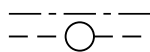
VENEVALKAMA, JOLLE EI SAA SIJOITTA VENELAITUREITA.



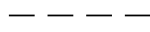
OHJEELLINEN LEIKKIPAIKKA.



KATU.



MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.



OHJEELLINEN POLUN PAIKKA.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI

KTY-TONTIT 1 AP/70 K-M2 LIIKE- JA TOIMISTOTILAA

1 AP/100 K-M2 VARASTOMYYMÄLÄTILAA

1 AP/100 K-M2 TUOTANTOTILAA

1 AP/200 K-M2 VARASTOTILAA

AO-TONTIT 1 AP/ASUNTO, KUITENKIN VÄHINTÄÄN 2 AP/TONTTI.

OLEMASSA OLEVIA RAKENNUKSIA SAA KORJATA UUDISRAKENTAMISEEN VERRATTAVALLA TAVALLA SEN ESTÄMÄTTÄ, MITÄ ASEMAKAAVASSA ON MÄÄRÄTTY RAKENNUSALASTA JA RAKENNUSALAN RAJAAN KIINNI RAKENTAMISESTA.

TULVAVESIEN KANNALTA ALIN SALLITTU RAKENTAMISKORKEUS ON +77.80 (NN-JÄRJESTELMÄ).

RAKENNUSTEN LIITTÄMINEN VIEMÄRIVERKKOON SAATTAA EDELLYTTÄÄ JÄTEVESIEN KIINTEISTÖKOHTAISTA PUMPPAAMOA. MAHDOLLISUUDET LIITTYÄ VIEMÄRIVERKKOON TULEE TUTKIA JOKAISEN TONTIN KOHDALLA ERIKSEEN.



VARKAUDEN KAUPUNKI

Maankäyttö/Kaavoitustoimisto
Ahlströminkatu 6, PL 208, 78201 Varkaus
puh (017) 579 411, fax (017) 579 4450
Yhteyshenkilö Satu Reisko

16-kaupunginosa, Taipale

Korttelit 9271, 9273-9279

Asemakaavan merkintöjen selitykset ja määräykset

Päiväys 24.4.2008

Mittakaava



VARKAUDEN KAUPUNKI

Maankäyttö/Kaavoitustoimisto
 Ahlströminkatu 6, PL 208, 78201 Varkaus
 puh (017) 579 411, fax (017) 579 4450
 Yhteyshenkilö: Satu Reisko

Havainnekuva, rakentamistapaohje Korttelit 9271, 9273-9279

16-kaupunginosa, Taipale

Päiväys 24.4.2008

Mittakaava

1:2500



● Postilaatikkoryhmän paikka

0 10 20 30 40 50 100



VARKAUDEN KAUPUNKI

Maankäyttö/Kaavoitustoimisto
Ahlströminkatu 6, PL 208, 78201 Varkaus
puh (017) 579 411, fax (017) 579 4450
Yhteyshenkilö Satu Reisko

Postilaatikoiden sijoitus

Päiväys 24.4.2008

Mittakaava

1:2500