



Kangasala

OKSALLA YLIMMÄLLÄ

Tontti-info Vatialan kaupunkipientialot

Rakennusvalvonnan esitys 18.2.2021
rakennustarkastaja Johanna Venäläinen

Vaatimattomasti paras
elinympäristö.



Huomioitavaa kaupunkientalon suunnittelussa

- Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla pätevä pääsuunnittelija vetämään kohteen suunnittelua heti suunnittelun ensimetreiltä.
- Pääsuunnittelijan tulee perehtyä kaupunkientalojen suunnitteluun, alueen asemakaavaan ja rakennustapaohjeeseen.
- Lähtökohtaisesti tonteille ei voi rakentaa talofirmojen valmistaloja vaan rakennus tulee suunnitella juuri kyseiselle tontille sopivaksi.
- Vierekkäisten tontin haltijoiden tulee tehdä yhteistyötä toistensa kanssa jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Kaupunkipiientalojen rakennuslupamenettely

- Rakennusvalvonta järjestää tonttien yhteensovituspajoja (Teams) kortteleittain tai korttelinosittain.
- Yhteensovituspajat on tarkoitus pitää suunnittelun alkuvaiheessa
- Yhteensovituspajan tarkoitus on varmistaa, että vierekkäisten tonttien suunnitelmat on sovittavissa toisiinsa. Pajoissa sovittavat asiat ovat:
 - perustamistasot
 - lattioiden ja pihojen korot
 - viereiseen rakennukseen kiinni olevan seinän palonkestävyys
 - tontin rajan käsittely
 - mahdolliset rasiteasiat
- Yhteensovituspajaan tulee osallistua vähintään hankkeen pääsuunnittelijan.
- Pääsuunnittelija voi tilata yhteensovituspajan ajankohdan rakennusvalvonnasta

Kaupunkipiientalojen rakennuslupamenettely

- Ennen rakennusluvan hakemista tulee hakijan jättää Lupapisteeseen luonnos kommenteille, jossa liitteenä asemapiirros, julkisivut ja pohjapiirros. Luonnokset käsitellään kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteisessä Laatukimarassa ja koostetut kommentit annetaan hakijalle.
- Luonnosvaiheen ja mahdollisten tarvittavien muutosten/tarkennusten jälkeen haetaan rakennuslupa Lupapiste-palvelun kautta.
- Luonnosvaiheella pyritään varmistamaan hankkeiden yhteensovitus tiiviissä rakentamisessa ja nopeuttamaan rakennuslupakäsittelyä.
- Julkisivusuunnitelmissa tulee esittää myös pätkä naapuritonttien rakennusta sekä perustamistaso, lattiakorkeus, pihamaankorkeus molemmilla puolilla taloa.

Esiin tulleita kysymyksiä rakentamisesta:

- Saako tontille rakentaa paritalon?
 - Tontille voi rantaan paritalon, mutta asuntojen tulee olla vierekkäin, ei päällekkäin. Lisäksi on varmistettava, että kaavan mukainen autopaikka jokaiselle asunnolle voidaan sijoittaa tontille.
- Saako kahdelle vierekkäiselle tontille rakentaa paritalon?
 - Tämä ei ole mahdollista, sillä kaupunkipientialot sijoittuvat jokainen omalle tontilleen ja kaupunkipientalojen idea on, että vierekkäiset rakennukset ovat erinäköisiä keskenään. Tämä ei estä etteikö vierekkäisille tonteille voi rakentaa yhdessä samankaltaisia Taloja.
- Kuinka lähelle tietä päätytonteilla saa rakentaa?
 - Rakennustapaohjeessa sanotaan, että katuun sivulta rajautuvissa päätytonteissa on kadusta varattava 1,5m vapaata etäisyyttä seinälinjaan. Tarkoittaa, että seinästä tulee olla 1,5 m rajaan.
- Kuinka lähelle toisiaan rakennukset rakennetaan?
 - Rakennusten väli on muutama sentti. Rakennuksen kaikki rakenteet tulee pysyä oman tontin puolella ja rakennusten välissä on pieni rako.
- Saako tontille rakentaa kaksikerroksisen talon?
 - Kyllä, kaavan mukainen suurin sallittu kerrosluku on kolme, mutta rakennus voi olla myös yksi- tai kaksikerroksinen
- Onko talousrakennukselle, kylmille varastoille tai viherhuoneille jotakin maksimi kokoa?
 - Ei ole, talousrakennuksen tulee sijoittua kaavassa osoitetulle rakennusalalle.

Esiin tulleita kysymyksiä rakentamisesta:

- Saako päätytonteilla sijoittaa ikkunoita myös päätyyn kadulle päin?
 - Kyllä, päätytonteilla voi sijoittaa ikkunoita myös päädyn puolelle.
- Riittääkö, että autosuoja on kuistia/uloketta kauempana vai varsinaista julkisivulinjaa taaempana?
 - Erillisen autosuojan tulee olla varsinaisesta seinälinjasta kauempana. Tällä haetaan liikenneturvallisuutta ettei tallista peruuteta sokkona tielle vaan tallin edessä on aina avointa tilaa.
- Voiko kolmekerroksinen rakennus olla puurakenteinen?
 - Rakennus voi olla puurakenteisena kolmikerroksinen paloluokassa P2.
- Voiko rakennus olla hirsirakenteinen?
 - Kyllä rakennus voi olla hirsirakenteinen, mutta rakennusten välisen seinän tulee täyttää palomääräykset.
- Onko rakennuksille määritetty suurinta harjakorkeutta (esim. 3 kerrosta ilman kellaria)?
 - Rakennuksille ei ole määritetty harjakorkeutta ja vierekkäiset rakennukset voivat olla eri korkuisia ja niissä voi olla erimäärä kerroksia.

Esiin tulleita kysymyksiä rakentamisesta:

- Mikäli tontti rajoittuu toiselta puolen katuun, saako kadun puolelle rakentaa "kiinteän/rakenteellisen" aidan?
 - Kyllä, takapihan osalta voidaan piha voidaan erottaa kadusta yhdistämällä puu- ja pensasaitaa.
 - Rakenteelliset aidat kadun puoleisen ajoväylän reunassa eivät ole sallittuja.
- Voiko rakennusalan ylittää myös terassilla/lasitetulla terassilla pihan puolelta?
 - Kyllä, rakennusalan voi ylittää vähäisesti myös pihan puolella perustellusta syystä ja hyvällä suunnitelmalla.
- Voiko rakennuksen etupuolelle rakentaa ulkovälinevaraston sisäänkäynnin yhteyteen siten, että se ylittää rakennusalueen rajan?
 - Kyllä. Rakennuksen etupuolelle voi rakentaa yhden yksikerroksisen enintään 3 m x 2 m kuistin, erkkerin tms. tilan.

Vaatimattomasti paras
Kangasala.





Kangasala

OKSALLA YLIMMÄLLÄ

Kiitos.

Johanna Venäläinen

+358 50 5509 088

etunimi.sukunimi@kangasala.fi