

Vatialan kaupunkientaloalueen rakennustapaohje

Vatialan kaupunkientalojen alue sijaitsee Kangasalan ja Tampereen rajan tuntumassa keskeisellä taajama-alueella, joukkoliikenteen laatukäytävän varrella. Aivan vieressä on urheilukenttä ja leikkipuisto. Vatialan palvelut ja tuleva Lamminrahkan kaupunginosa ovat lähellä. Kaupunkientaloalueen eteläpuolella vihervyöhykkeen erottamana on Linkosuo leipomo.

Ympäröivä asutus on pääosin pieniä omakotiryppäitä, joista on kasvanut tehokas taajama-alue. Kaupunkientaloalueenkin toteutuksessa pyritään tiiviiseen rakentamiseen. Alueesta tavoitellaan ympäröivään rakennuskantaan sopivaa, samalla ilmeeltään monipuolista.



Kuvat vasen: Miljööstä tavoitellaan viihtyisää. Julkisivuväriyksissä on mahdollisuus monipuoliseen ilmaisuun; murettujen sävyjen käytöllä haetaan kuitenkin yhtenäistä ja harmonista tunnelmaa. Kuva oikea: Alueen asemakaavaan liittyy havainnekuva, jossa kaupunkientalot muodostavat yhtenäisenä jatkuvia kokonaisuuksia.

Ohjeiden tarkoitus

Rakentamistapaohjeilla täydennetään ja havainnollistetaan kaupunkientalojen osalta alueen asemakaavaa nro 750 sekä annetaan neuvoja ja opastusta hyviä suunnitteluratkaisuja varten. Tavoitteena on yhtenäinen mutta ilmeeltään rikas rakennustapa sekä viihtyisä ja toimiva asuinalue.

Ohjeet ovat viranomaislautakunnan hyväksymät ja ne täydentävät asemakaavaa sekä kaupungin rakennusjärjestystä. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle.

Rakennushanke

Hankkeelle on hyvä valita pätevä pääsuunnittelija aivan suunnittelun alkuvaiheessa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti huolehdittava, että suunnittelijoilla ja muilla rakennushankkeen toimijoilla on tehtäviensä vaatimuksen huomioon otettuna riittävä asiantuntemus, ammattitaito ja kokemus alan tehtävistä.

Pääsuunnittelijan tulee neuvotella suunnitelmaluonnoksista Kangasalan rakennusvalvonnan kanssa jo hyvissä ajoin ennen rakennuslupahakemuksen jättöä. Tämä nopeuttaa luvan käsittelyä. Alueella on erityisesti kiinnitettävä huomiota rakennusten suunnitteluun rinnemaastossa ja hulevesijärjestelyihin. Tonteilla on teetettävä pohjatutkimus tai muutoin selvitettävä perustamisolosuhteet, ja hulevesien hallinnasta on laadittava suunnitelma. Tontin vesihuolto- ja sähköliittymää ym. varten tarvittavat sopimukset tulee laatia kaupungin tai kunkin palvelun tarjoajan kanssa hyvissä ajoin.

Suunnittelussa suositellaan tekemään keskustelevaa naapuriyhteistyötä jo hankkeen alkuvaiheessa.

Tontin käyttö

Maaston muotoilu ja rakennusten korkeuden asemointi

Toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota lattiakorkeuksien sekä tonttien pintojen toisiinsa sovittamiseen maaston luonnolliset muodot huomioiden. Tämä on erityisen tärkeää tonttien rajoilla, jotta naapuritonttien maanpinnat liittyvät luontevasti toisiinsa. Rakennukset on sovittava tontille siten, että vältetään luontaisen maanpinnan merkittävää muuttamista rakentamalla (Kuva alla). Tontin rajua muokkaaminen voidaan välttää rakennuksen sisäisillä tasoeroilla, sokkelin korkeutta säätämällä tai tukimuurein siten, että piha-alueen tukimuuri sijoittuu korkeammalla tasolla olevan kiinteistön puolelle. Korkeita sokkeleita tulee kuitenkin välttää mm. terassien avulla. Tontin rakentajan on rakennusluvan yhteydessä esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin rakennuksen sopeutuminen maaston korkeusasemiin koko tontin matkalta.

Vierekkäisten tonttien rakennusten korkeusasemia tulee sovittaa toisiinsa etukäteen. Korkeusasemia määriteltäessä on otettava huomioon maan luonnolliset pinnanmuodot, katukorkeudet ja pintavesien virtaukset.

Kuva: Vierekkäiset talot asettuvat rinteeseen porrastetusti, korkeita sokkelimuureja ei muodostu pihalle. Ulko- ja sisätilat liittyvät toisiinsa luontevasti.



Tontin kuivatus ja pihapäällysteet

Asemakaavan alueen kautta kulkee hulevesireitti Lemetystä Kaukajärven suuntaan. Rakennusten katolle ja pihamaalle sekä salaojiin kertyvä vesi on ensisijaisesti imeytettävä omalla tontilla maan pinnalla tai maan alla sijaitsevalla imeyttämisrakenteella. Rakenteen tulee olla vähintään 1m³ sataa vettä läpäisemättömä neliometriä kohden. Rakennuslupa-asiakirjoissa on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin tontin hulevesien käsittely.

Tontin kadunpuoleisen ajoväylän tulee olla kivetty tai laatoitettu. Pihan rakentamattoman osan tulee olla sadevesien imeytymisen mahdollistamiseksi vettä läpäisevä. Koska vettä läpäisemättömät pinnat ovat ongelmallisia, asfaltoitu piha ei tule kysymykseen. Myös laatoituksen ja kivityksen tulee täyttää vettä läpäisevä vaatimus. Pintakerroksen alla pitää olla karkeaa kiviainesta. Mikäli hulevesien imeyttäminen ei onnistu tontilla, voidaan ne johtaa ylivuotona yleisen alueen hulevesijärjestelmään. Tonttien etupihalle ja päätytonttien sivustoille muodostuu katurakenteiden ja yksityispihan kohtauslinja. Katurakenteiden perustusten rakennekerrokset ulottuvat tältä linjalta tontin puolelle. Kadulta tontin puolelle ulottuvia rakennekerroksia ei saa poistaa, rikkoa, vaurioittaa tai aiheuttaa niille muuta häiriötä.

Kasvillisuus, istutukset ja aitaaminen

Tontit erotetaan toisistaan ja puistoalueista yhdistetyllä puu- ja pensasaidalla, joka voi liittyä piharakennuksiin. Aita tulee pitää alle 2m korkeana. Aidan saa rakentaa keskelle tontin rajaa. Tällöin naapurien tulee sopia aitaamisesta keskenään. Yksityispihan puistoalueeseen rajautuvalla puolella voi jättää jalankululle suunnatun poistumisreitit tontilta esimerkiksi portin muodossa. Tontin rajat tulee säilyttää selkeästi erottuvina, jotta yleiseen virkistykseen käytettävien alueiden laajuus ei tuota epäselvyyksiä. Tontilla mahdollisesti luonnostaan löytyvien irrallisten kivien hyödyntäminen pihasuunnittelussa on suotavaa.

Tontin kadun puoli toteutetaan laadukkaana kivetynä tai laatoitettuna alueena. Tonttiliittymissä on varmistettava riittävä rakennelmista ja istutuksista vapaa näkyvyys. Rakenteelliset aidat kadun puoleisen ajoväylän reunassa eivät ole sallittuja. Etupihalle voi asettaa matalaa istutusta, joka ei häiritse näköyhteyttä katualueelle, eikä ylitä tontin rajaa ja häiritse liikennettä. Tontilleajoliittymissä on varmistettava riittävä rakennelmista ja istutuksista vapaa näkyvyys.

Rakennusten rakennusoikeus ja sijoittelu

Oma piha on pientaloasumisessa keskeisessä osassa ja tontin käyttöä on hyvä suunnitella kokonaisuutena. Rakennukset sijoitetaan asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille. Ulkkeiden osalta rakennusalaista voidaan tehdä vähäisiä poikkeuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kytettyjen asuinpientalojen tonteille saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa kylmiä kasvihuone-, lasiveranta- tai varastotiloja. Vierekkäisten tonttien talousrakennukset saa rakentaa kiinni toisiinsa. Kadun puolelle saa rakentaa rakennusalan ylittävän enintään 3m levyisen, yksikerroksisen kuistin tai erkkerin, jonka syvyys on enintään 2m.

Kytettyjen asuinpientalojen korttelit muodostavat yhtenäisen julkisivulinjan rakennusalan kadunpuoleiseen reunaan. Rakennusten tulee olla toisiinsa kytettyjä, mutta kukin omakotitalo rakennetaan täysin omalle tontilleen. Kaava sallii rakentamisen enintään kolmeen kerrokseen. Kiinni rakennettuihin omakotitaloihin ei saa rakentaa kellaria. Tämä kiello on sen vuoksi, että rakennettaessa kiinni naapurirakennukseen, käytännön toteutus muodostuu omarakenteisilla rakennuspaikoilla haasteelliseksi. Katuun sivulta rajautuvissa päätytonteissa on kadusta varattava 1,5m vapaata etäisyyttä seinälinjaan.



Kuvat: Asuinrakennukset voidaan kytkeä toisiinsa seinistään tai välirakennuksin. Rakennettaessa kiinni toisiinsa on huolehdittava palomääräysten noudattamisesta.

Kiinni rakentaminen ja palomuurit

Kaavan mukaan rakennukset tulee rakentaa kiinni toisiinsa. Jokainen rakennus rakennetaan kokonaan omien kiinteistörajojen sisään ja mm. perustusten anturat on rakennettava tällöin kokonaisuudessaan oman kiinteistön alueelle. Rajalle tehdään liikuntasäama.

Talojen välille voidaan rakentaa yhteinen palomuri, mikäli tontin rajalle muodostetaan rasite. P3-luokan rakennuksissa palomuurin luokkavaatimus on EI-M 60. Yleensä palomuri tehdään kiviaineksista, mutta se voidaan tehdä myös palavasta materiaalista. EI-M 60 luokkainen palomuri voidaan korvata kahdella EI 60 -luokkaisella palo-osastoinnilla jos toisen sortuessa toinen pysyy edelleen pystyssä. Muuri tai osastoivat seinät tulee ulottaa vesikatolla 300 mm katteen yläpuolelle, jossa ne tulee päällystää palamattomalla materiaalilla. Vastaavasti rakenteet ulotetaan seinälinjan ohi 100 mm. Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää seinän suuntaista katkoa, jonka leveys on vähintään 500 mm molempiin suuntiin ja sen luokka on vähintään EI 60.

Ajoneuvoliittymä

Asemakaavassa on määrätty katualueissa osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tonteille. Jokaisen kytetyn asuinpientalon sisäänkäynnin yhteyteen tulee asemakaavan mukaan rakentaa 1 autopaikka. Pysäköinti on tarkoitus sijoittaa pääosin katutasen kerrokseen autotalliin/-katokseen. Leveimmillä tonteilla autotalli tai -katos voi olla erillisenä massana kahden asuinrakennuksen välissä, kunhan se kytkee tontin asuinrakennuksen naapuritontin rakennukseen.

Katualueen viihtyisyyden maksimoimiseksi asuinrakennuksen yhteyteen rakennettava erillismassainen autosuoja tulee olla katujulkisivulinjasta taaempänä. Liikenneturvallisuuden vuoksi autotallin uloskäynniltä tulee olla hyvä näkymä kadulle.

Jätehuolto

Alueelle on osoitettu katualueiden yhteyteen keskitetyt pisteet jätehuollolle. Tontilla saa kompostoida puutarha- ja biojätettä, mutta muu kuin puutarhajäte on kompostoitava lämpöeristetyssä kompostorissa. Kompostori on sijoitettava, rakennettava ja hoidettava niin, että haittaeläimet eivät pääse siihen, eikä kompostoinnista aiheudu roskaantumista, haittaa terveydelle, ympäristölle tai lähimaisemalle.

Energiatehokkuus

Asuintilojen oleskelutilat ja suurin osa ikkunapinta-alasta kannattaa sijoittaa lämpimiin ilmansuuntiin ja huoltotilat, kuten kodinhoitohuone, kylmiin ilmansuuntiin. Lämpimien ilmansuuntien isoihin ikkunoihin on hyvä suunnitella rakenteellinen aurinkosuoja tai muilla keinoin huomioida mahdollinen ylikuumeneminen. Tilojen suuntauksen lisäksi huomiota kannattaa kiinnittää tilojen muunneltavuusmahdollisuuksiin ilman suuria rakenteellisia muutoksia. Eri elämäntilanteissa tarvitaan erilaisia tiloja.

Rakennuksissa on mahdollista hyödyntää aurinkoenergiaa. Maalämmön käyttöä voi harkita, mikäli tontti soveltuu sen hyödyntämiseen. Kokonsa puolesta tonteilla voi käyttää vain porakaivon avulla hyödynnettävää maalämpöä.

Rakennuksen hahmo

Rakennuksen massa ja tyylipiirteet

Rakennuksen kadunpuoleisen pääjulkisivun tulee olla asemakaavan ilmoittaman rakennusalan rajalla. Asemakaava sallii pienet muutokset julkisivussa kuistin tai erkkerin muodossa. Asuinrakennuksen kattomuodon tulee olla selkeästi erottuva harjakatto, mansardikatto tai vastakkainen pulpettikatto. Katto saa olla epäsymmetrinen. Peruskattomuodon lisäksi sallitaan katto-osia tai päätykolmioita, joissa on poikkeava harjan suunta. Myös peruskattomuodolle alisteiset kattoterassit sallitaan. Katemateriaali ja -väri ovat rakentajan itse päätettävissä.

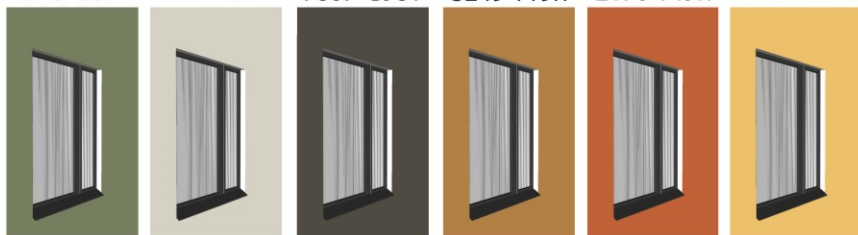
Omakotitalosta saadaan asukkaan toiveet, paikan vaatimukset ja rakentamismääräykset huomioon ottaen kokonaisuus, kun suunnitteluun paneudutaan huolellisesti. Huonekorkeutta ja kolmen kerroksen korkuista tilaa muuntelemalla on löydettävissä monenlaisia persoonallisia ratkaisuja asemakaavan salliman kerrosalan kerroksittaisen jakautumisen rajoissa.

Rakennusten muotokielen tulee olla yksinkertaista ja detaljeiltaan tyylikkään vähäeleistä. Uusvanhoja yksityiskohtia, kuten ikkunarudun päälle asetettuja ikkunaristikoita tai koristellumpia ns. nikkarityyliin koristeleikkauksia tulee välttää.

Kuva oikealla: esimerkki rakennuksen hahmosta



4923-G37Y 1504-G90Y 7807-G98Y 3249-Y19R 2170-Y49R 1242-Y09R



Kuva yllä: esimerkkejä murretusta, lämpimistä värisävistä. Myös erilaiset tiilipinnat ovat suotavia.

Julkisivujen materiaalit ja värit

Kytkeytyjen asuinpientalojen tonteilla julkisivumateriaalina on puu, rappaus tai tiili. Jokin näistä tulee valita päämateriaaliksi. Asuinrakennuksen poikkeavia massoitteita on suositeltavaa korostaa julkisivun pääväriin ja -materiaaliin sopivalla, mutta siitä poikkeavalla tavalla. Mahdolliset liikuntasaumat tulee sijoittaa huomaamattomasti ja julkisivulaudoituksen tulee olla rakennuskohtaisesti yhdensuuntaista, mutta laudan leveyttä voi halutessaan varioida.

Rakentamisessa tulee suosia pitkäaikaisia, kestäviä ja huollettavia materiaaleja. Julkisivun huoltovälitarpeeseen ja käyttöikään vaikuttavat rakenteellisten yksityiskohtien lisäksi materiaalivalinnat. Esimerkiksi verhouslaudan paksuudeksi on hyvä valita 28mm paksu vaihtoehto. Sokkelin tulee olla harmaa.

Alueen väriyksessä huomioidaan ympäröivien asuinkortteleiden rakennettu ympäristö. Samalla pyritään hallittuun vaihtelevuuteen. Rakennusten julkisivuvärit tulee valita niin, että ne ovat murrettuja ja mieluiten lämpimiä. Voimakkaita, maisemasta erottuvia sävyjä, kuten valkoista, sitruunankeltaista, aniliinipunaista ja sähkönsinistä on syytä välttää. Tavoitteena on, että erilaisia värejä käytetään alueella sekoittuneesti yhtä paljon. Tiiltä käyttäessä myös saumojen väreillä voi luoda vaihtelevuutta julkisivuihin. Rakennuksen julkisivua suunniteltaessa on pyrittävä löytämään viereisten rakennusten julkisivuista poikkeava väri.

Ikkunat

Ikkunat tulee sommitella huomioiden ilmansuunnat samalla varmistaen, että asunnon olennaiset tilat saavat riittävästi luonnonvaloa. Suurimmat ikkunat tulee sijoittaa yksityispihan puolelle. Molemmilta puolin kiinni rakennettuihin taloihin ikkunoita voi sijoittaa vain kahdelle julkisivulle pois lukien yksityispihan puolella olevat julkisivusta ulkonevat erkkerit.

Talusrakennukset, parvekkeet ja terassit

Rakennukseen saa rakentaa yksityispihan puolelle sisäänvedetyn parvekkeen, joka saa olla enimmillään puolet kyseisen julkisivun leveydestä. Parveke saa aueta vain yhteen suuntaan, paitsi niillä päätytonteilla, joilla päätyyn avautuvasta parvekkeesta ei ole suoraa näköyhteyttä toiselle tontille. Ranskalainen parveke on mahdollinen sekä kadun, että yksityispihan puolella. Myös osittainen kattoterassi sallitaan. Mikäli katolle toteutetaan kattoterassi tai kattopiha, tulee se varustaa naapurin suuntaan näköesteellä, jonka korkeus on vähintään 180cm. Tällöin vältetään suora näköyhteys naapurin suuntaan.

Pihasaunan voi rakennusoikeuden puitteissa rakentaa tontille. Sallitun kerrosalan lisäksi saa rakentaa kylmiä kasvihuone-, lasiveranta- tai varastotiloja. Pihavarasto tulee sijoittaa tontin perälle kiinni tontin takarajaan ja naapurin puoleiseen rajaan siten, että se rajaa pihaa vastaavasti kuin aidat tontin rajoilla. Luontevinta on sijoittaa pihavarasto tontin itä/pohjoisreunaan. Vajan voi rakentaa myös yhteen naapuritontin vajan kanssa naapurien yhteisestä sopimuksesta. Talusrakennuksen tulee olla asuinrakennusta matalampi, runkosyvyydeltään pienempi ja yksitasoinen.

Työmaataulu

Ennen rakennustöiden aloitusta tontille tulee pystyttää vähintään 0,3 x 0,4 m kokoinen kyltti, josta ilmenevät ainakin rakennuttaja, työn kohde ja vastaava työnjohtaja yhteystietoineen.



Kangasalan kaupunki

Viranomaislautakunta 28.10.2020