

Ilkon kaupunkientaloalueen rakennustapaohje

Ilkon kaupunkientalot käsittävä asemakaavan nro 618 kortteleihin 953, 946 ja 947 sijoittuvat AO-pääkäyttötarkoituksen tontit. Alue sijaitsee Pitkäjärven itäpäässä vanhalla puolustusvoimain varikkoalueella. Etelässä kaava-alue rajautuu järveen ja sitä kiertävään lähes 40 metrin korkuiseen rantajyrkänteeseen. Jyrkänteet ja järven ympärykset jätetään pääosin rakentamattomaksi lähivirkistysalueeksi. Maan-alue on asemakaava-alueen läntistä rajaa lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa.

Kohdealueelle tulevat rakennukset sijoittuvat järven rantavyöhykkeen läheisyyteen, virkistyskäytössä säilytettävien kallioalueen ja liito-oravien tärkeiden kulkureittien varteen. Maaperä alueen kaakkoisosassa on kalliosta ja muuttuu pohjoisessa sorakankaaksi. Rantajyrkänteiden karun lakiosan painanteissa ja jyrkänteiden juurella kasvaa vaateliasta lehtolajistoa.

Alue tukeutuu olemassaolevaan yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaava eheyttää olemassa olevaa taajamakuva muuttamatta Pitkäjärven rantojen jylhää maisemakuva.

Ohjeiden tarkoitus

Rakentamistapaohjeilla täydennetään asemakaavan nro 618 rakentamisen ohjausta ja havainnollistetaan tavoitteiden mukaista rakentamista. Ohjeen erityiset vaatimukset on korostettu sinisellä niiden esiin nostamiseksi. Tavoitteena on riittävän yhtenäinen rakennustapa sekä viihtyisä ja toimiva asuinalue. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakentamisen maastoon soveltamiseen ja tonttien hulevesijärjestelyihin.

Ohjeet ovat viranomaislautakunnan hyväksymät (28.9.2021). Tontin haltijan tai omistajan 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 vaatimus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus, ammattitaito ja kokemus alan tehtävistä.

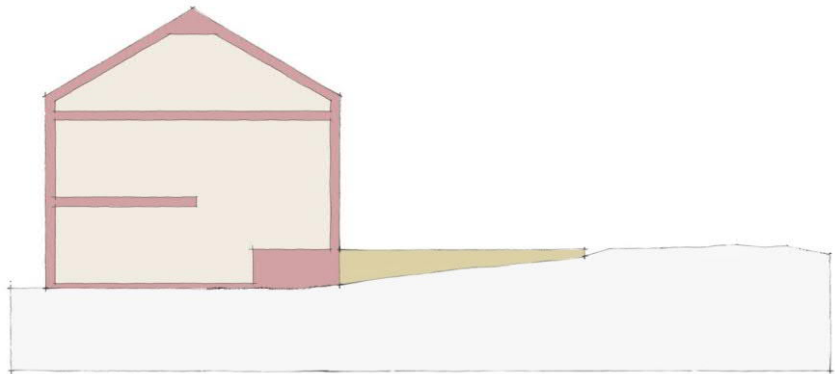
Pääsuunnittelijan tulee neuvotella suunnitelmaluonnoksista rakennusvalvonnan kanssa jo hyvissä ajoin ennen rakennuslupahakemuksen jättöä. Tämä nopeuttaa luvan käsittelyä.

Tontin käyttö

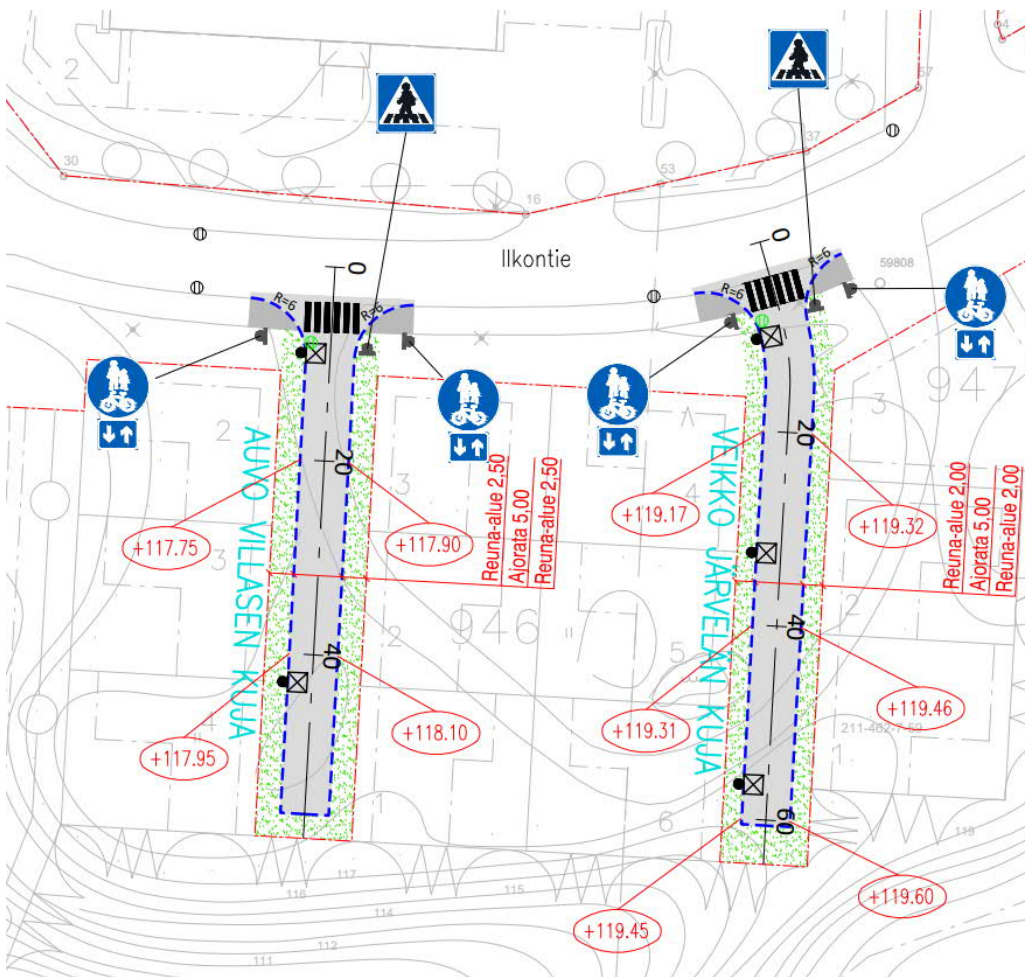
Maaston muotoilu ja rakennusten korkeuden asemointi

Maaston kaltevuus, tonttien koko ja naapurin rajalle rakentaminen tekevät suunnittelutehtävästä tavanomaista haastavamman. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten, naapureiden ja virkistysalueen maaston korkeusasemien yhteensovittamiseen. Suunnitelmien tulee olla riittävän tarkat myös tontin reuna-alueilla, jotta naapuritonttien maanpinnan korkeudet voidaan sovittaa luontevasti toisiinsa ja maanpinnan muokkaus ei ulotu virkistysalueille.

Rakennukset on sovittava tontille siten, että vältetään merkittäviä maaston leikkauksia ja pengerryksiä erityisesti virkistysalueiden rajoilla. Tontin rajua muokkaamista pyritään välttämään rakennusten sisäisillä tasoeroilla ja kasvavalla sokkelilla. Rinnetontille ei voi rakentaa tasamaataloa eikä pihamaata muokata täysin tasaiseksi.



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



Kuva: ote alueen katujärjestelypiirustuksesta 18.12.2020.

Auvo Villasekujalla on tontteja, joiden maanpinta on kadun tasausta korkeammalla. Veikko Järvelän kujalla katu tasataan suurelta osin tonttien luonnollista maanpintaa korkeammalle. Erityisen haasteellinen suunnittelukohde ovat katujen viimeiset tontit, joiden kohdalla luonnollinen maanpinta alkaa laskea voimakkaammin etelään ja korkeusero kadun tasaukseen on merkittävä. Viimeisten tonttien rakentamista suunniteltaessa on tonttien korkeusasemien ja virkistysalueen luonnollisten maanpinnan korkeusasemien yhtensovittamiseen kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin koko tontin rakentamisen sopeutuminen ympäristön korkeusasemiin.

Tontin kuivatus ja pihapäällysteet

Hulevesien hallinta tulee hoitaa pääosin omalla tontilla. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että imeytys- ja viivytyspainanteiden ja/tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytysrakenteen tulee tyhjentyä 2-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto. Kaava-alueen katualueille on rakennettu hulevesiviemärit, joihin viivytysrakenteiden ylivuoto ensisijaisesti johdetaan.

Takapihoja ei saa päällystää vettäläpäisemättömillä päällysteillä. Kaikkien tonttien takarajoille suositellaan muodostettavaksi yhteinen painanne, josta on sovittava rajanaapurien kanssa. Kadun vastaisilla tontin osilla suositellaan käytettäväksi mahdollisuuksien mukaan vettä läpäiseviä päällysteitä.

Alla olevalla kartalla tontit on jaettu värein kahteen alueeseen, joiden ominaisuudet poikkeavat toisistaan imeytymismahdollisuuksien ja tulvareittien osalta.

Tonteilla muodostuvat hulevedet viivytetään. Viivytyksrakenteen purku ja hallittu ylivuoto tehdään hulevesiverkostoon. Tulvareitti tontin vettä läpäisemättömiltä pinoilta muodostetaan kadulle.

Tonteilla muodostuneet hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä. Mikäli imeyttäminen ei onnistu, hulevedet on viivytettävä tontilla. Imeytys- ja viivytyksrakenteen ylivuoto ohjataan hulevesiverkostoon tai virkistysalueen rajalle, oman tontin puolelle rakennettavaan painanteeseen. Tontin tulvavedet johdetaan yleisille alueille



Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Hallintasuunnitelmasta tulee käydä ilmi laskelma vettä läpäisemättömistä pinoista ja imeytys- sekä viivytystilavuudesta sekä suunnitelma hulevesien johtamiseksi ja imeyttämiseksi kiinteistöllä.

Kasvillisuus ja aitaaminen

Piha-alueita suunniteltaessa on hyvä huomioida asuinalueen sijoittuminen luonnon läheisyyteen ja hyödyntää alkuperäistä lajistoa ja maaperän kivisyyttä. Metsäluontoon kuulumaton lajisto ei saa levitä tontin rajojen yli. Tontin rajat tulee säilyttää selkeästi erottuvina, jotta yleiseen virkistykseen käytettävien alueiden laajuus ei tuota epäselvyyksiä. Rajaus esitetään pihasuunnitelmassa.

Takapihat tulee erottaa toisistaan ja virkistysalueesta esimerkiksi puu- tai pensasaidalla, rauta- tai lauta-aidalla tai luonnonkivistä ladotulla matalalla aidalla. Rakennettujen aitojen tulee olla alle 2 m korkeita. Pensasaidat istutetaan vähintään 0,6 m etäisyydelle rajasta ja kasvusto on pystyttävä rajaamaan omalle tontille. Tonttien rajojen keskelle istutettavista tai rakennettavista aidoista naapurien on sovittava keskenään. Takapihan ja virkistysalueen väliselle rajalle voi tehdä jalankulkureitin esimerkiksi portin muodossa.

Etupihaa on mahdollista rajata katua vasten siten, että rajaus ei häiritse liikennettä, aurausta tai kadun puhtaanapitoa, eikä ylitä tontin rajaa. Suositeltavinta on pitää kadun vastaisen rajan aidat matalina, alle 60 cm korkuisina, jolloin ne eivät estä näkemästä pieniä lapsia tai muita alueella liikkuja autosta.

Rakennusten sijoittelu ja suuntaus

Päärakennus on sijoitettava asemakaavassa osoitetulle rakennusalalle siten, että sen kadunpuoleinen julkisivu on pääosin kiinni rakennusalan kadunpuoleisessa rajassa. Tarkoitus on muodostaa yhtenäinen ja selkeä katutila. Rakennusalaista voidaan tehdä vähäisiä poikkeuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Rakennusjärjestys (voim. 10.8.2018):

9 § Tontin sisäisen rakennusalan ylittäminen

Rakennus saa ulottua asemakaavassa tai rakennusjärjestyksessä määrätyn tontin sisäisen rakennusrajan yli seuraavasti:

- 1) Rakennuksen perusrakenteet ja kellarin rakenteet maan alla tarpeen mukaan
- 2) Erkkerit, katokset, räystäät, parvekkeet, terassit, kuistit, portaat ja muut vastaavat rakennuksen osat enintään 1,2 metrin verran, erityisestä syystä enemmänkin
- 3) Lisäeristyksestä aiheutuvat ulkoseinän osat, vähäiset tekniset laitteet ja vastaavat tarpeen mukaan. Edellä mainituista ylityksistä ei saa aiheutua huomattavaa haittaa ympäristölle tai naapureille

Rakennusjärjestyksen 9 § kohdassa 2 mainittuna erityisenä syynä voidaan Ilkon kaupunkipientalojen takapihan puolella pitää asuinrakennuksen sisä- ja ulkotilojen luontevan toisiinsa liittymisen edistämistä tai kadun puolella katetun sisäänkäynnin rakentamista, mikäli hulevedet pystytään käsittelemään tontilla rakennusosan aiheuttamasta valunnan lisääntymisestä huolimatta ja kadun puolen rakennusosat eivät heikennä näkymiä kadun ja autopaikkojen välillä.

Kiinni rakentaminen ja palomuurit

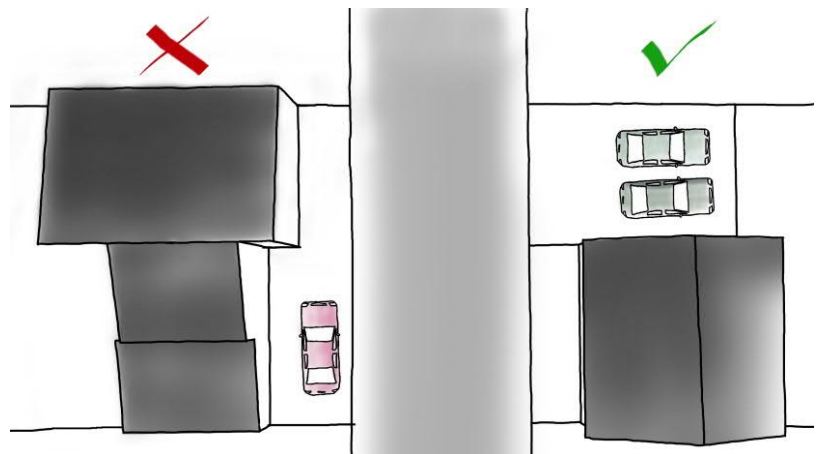
Kaava mahdollistaa rakennusten rakentamisen kiinni toisiinsa. Lähtökohtaisesti rakennukset rakennetaan kokonaan omien kiinteistörajojen sisään ja mm. perustusten anturat rakennetaan tällöin kokonaisuudessaan oman kiinteistön alueelle. Talojen välille voidaan kuitenkin rakentaa yhteinen palomuuuri, mikäli tontin rajalle muodostetaan rasite.

Suunnittelussa on noudatettava voimassa olevaa asetusta rakennuksen paloturvallisuudesta.

Ajoneuvoliittymä

Asemakaavan yleismääräysten mukaisesti jokaista erillispientalojen korttelialueella sijaitsevaa asuntoa kohden tulee osoittaa 1,5 autopaikkaa. Mikäli tontilla on yksi asunto, pyöristetään vaadittavien autopaikkojen lukumäärä kahteen ja mikäli tontilla on kaksi asuntoa, on osoitettava 3 autopaikkaa.

Autopaikka voi olla pihalla, autokatoksessa tai autotallissa. Autokatoksen yhteyteen voi rakentaa jätehuollon tarvitsemat tilat ja mahdollisesti ulkoiluväline-/polkupyörävarastoja. Katualueen viihtyisyyden ylläpitämiseksi asuinrakennuksen yhteyteen sijoitettava autolle suunnattu pihapaikka tulee olla katujulkisivulinjasta taaempana. Kolmea autopaikkaa ei saa sijoittaa vierekkäin rakennuksen katujulkisivulle.



Ilkontieltä ei saa rakentaa ajoneuvoliittymää. Ajoneuvoliittymä saa olla leveydeltään enintään 6m.

Jätehuolto

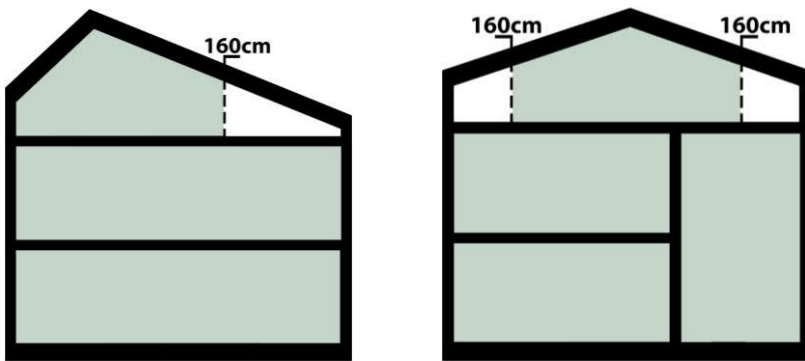
Kiinteistön jätehuollossa tulee noudattaa Kangasalan kunnan yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Jäteastiat tulee sijoittaa lähelle katualuetta siten, että ne ovat helposti tyhjennettävissä. Jätehuoltoalue on osoitettava asemapiirroksessa ja sen suunnittelussa tulee huomioida visuaalinen haitattomuus.

Alueen raskasta liikennettä voi vähentää muodostamalla kiinteistöjen yhteisiä jätöpisteitä ns. kimpasopimuksilla. Yhteisistä biojäteastioista, metallin- ja lasinkeräyksestä saa lisätietoa Pirkanmaan Jätehuolto Oy:ltä.

Rakennuksen hahmo

Rakennuksen massa ja tyylipiirteet

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

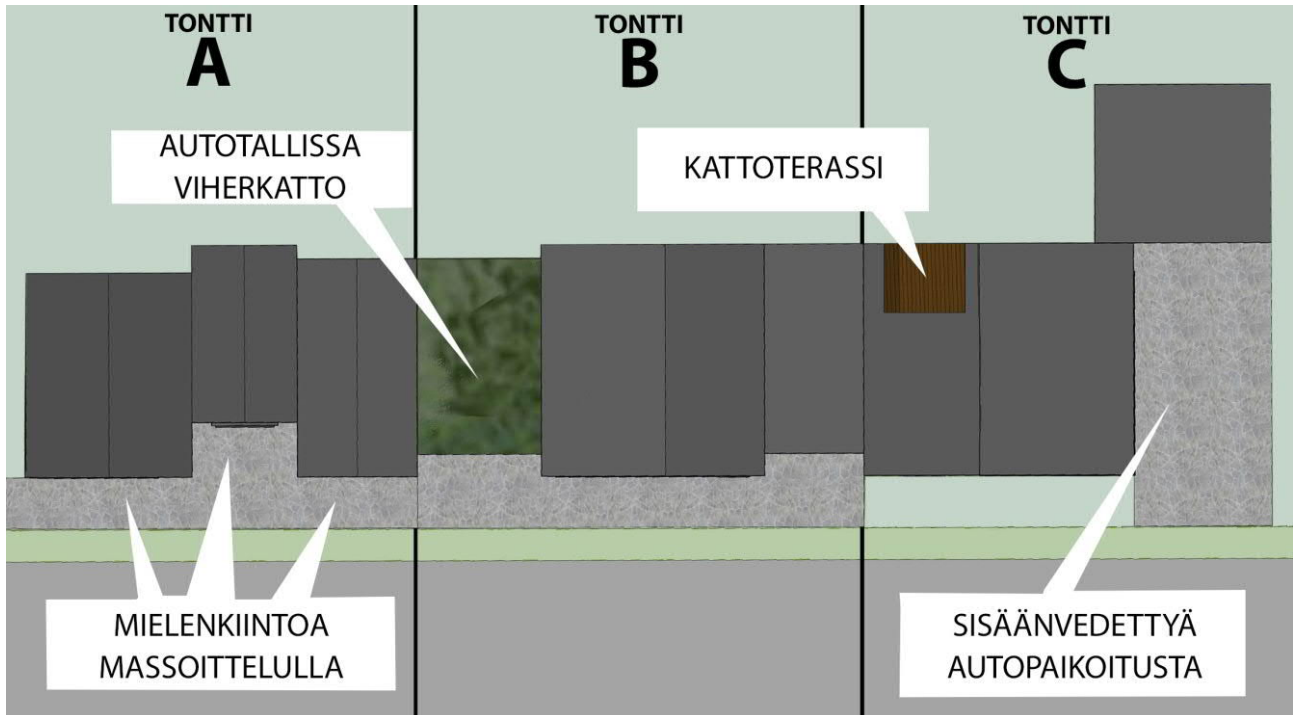


Rakennusten muotokielen tulee olla veistoksellista ja detaljeiltaan yksinkertaista. Yhtenäistä katujulkisivulinjaa suositellaan rytmittäväksi erikorkuisilla rakennusmassoilla (esim. autotalli) ja pääjulkisivulinjan taakse vedetyillä rakennuksen osilla. Uusvanhoja yksityiskohtia, kuten ikkunaruuudun päälle asetettuja ikkunaristikoita tai koristellumpia ns. nikkarityylin koristeleikkauksia ei sallita.



Katon muoto, väri ja materiaali

Päärakennuksen kattomuodon tulee olla harjakatto, mansardikatto tai vastakkainen pulpettikatto. Katto saa olla epäsymmetrinen ja katon muotoa harkittaessa on hyvä huomioida tontin tulvareitti. Katteen värin on oltava tumma. Katteeseen suositeltavin sävy on tumma harmaa.



Mikäli talousrakennuksiin tai katoksiin toteutetaan viherkattoja, asia kannattaa huomioida myös hulevesien hallintaa suunniteltaessa. Viherkatot viivytävät kattovesiä perinteisiä katemateriaaleja paremmin ja tasaavat näinollen omalta osaltaan rankkasateiden tulvahuippuja.

Aurinkokennot tai -keräimet, tulee sijoittaa katolla lappeen ja julkisivussa seinän suuntaisesti tai integroida itse materiaaliin.

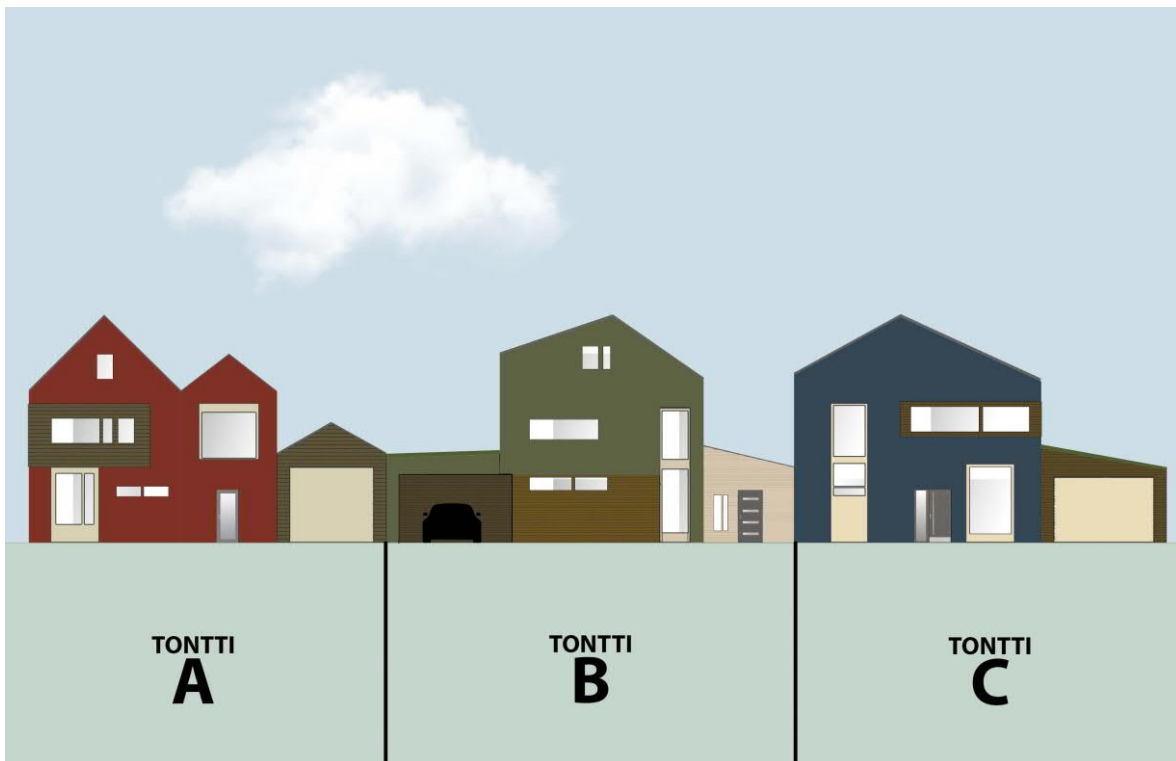
Mikäli katolle toteutetaan kattoterassi tai kattopiha, tulee se varustaa rajanaapurin suuntaan näköesteellä, jonka korkeus on vähintään 180cm. Tällöin vältetään suora näköyhteys naapurin tontille.

Julkisivujen materiaalit ja värit

Pääjulkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta, tasaista ja yhdensuuntaista laudoitusta tai näiden yhdistelmää. Laudoituksen tulee olla peittomaalattu.

Alueen värytyksessä huomioidaan Ilkontien varrella oleva vanha väririkas rakennuskanta ja rakennusten soveltuminen Pitkäjärven maisemaan. Värytyksessä tulee käyttää pääasiassa värikylläisiä, tummia sävyjä. Tehosteena voidaan käyttää murrettuja vaaleita sävyjä (ei valkoista). Vaaleita tai metsämaisemasta erottuvia sävyjä käytettäessä tulee huomioida etteivät ne tarpeettomasti korosta rakennuksia Pitkäjärven suuntaan. Sisäänkäyntiä ja ulko-ovea suositellaan korostettavaksi tehostevärein.

Julkisivujen suuntaa antavia sävyesimerkkejä ja niiden NCS-koodit (sävyt tarkistettava todellisista värikartoista). Esimerkkiväreissä yllä päävärit ja alla tehostevärit.



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 28.9.2021

