

Urheilutien kaupunkientaloalueen rakennustapaohje

Urheilutien kaupunkientalot sijoittuvat Kangasalan keskustan pohjoispuolelle, asemakaavan nro 792 (Kuva 1) AP-27-merkinnän mukaisille korttelialueille. Ennen kaavan toteutusta alueella toimivat päiväkotit, kunnanvirasto ja urheilukenttä. Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet keskustan palveluihin, Vesaniemen rannalle ja Pikkuharjun kautta Kuohunharjun ulkoilureiteille.

Alueen toteutuksessa pyritään maisemaan ja maaston muotoihin sopivaan tiiviiseen ja aikaansa ilmentävään rakentamiseen. Tavoitteena on saada jokaiselle tontille persoonallinen ja naapureista poikkeava toteutus, mutta pitää vierekkäisten tontin asuinrakennusten massat, räystäslinja ja suhde katuun riittävän yhtenäisenä sekavan vaikutelman välttämiseksi.

Alue on pohjavesialuetta ja alueella saattaa esiintyä radonia ja orsivesiä. Maalämpökaivot ovat kiellettyjä pohjavesialueella.

Kuva 1: Ote asemakaavakartasta



Ohjeiden tarkoitus

Rakentamistapaohjeilla täydennetään asemakaavan nro 792 rakentamisen ohjausta ja havainnollistetaan tavoitteiden mukaista rakentamista. Tavoitteena on riittävän yhtenäinen rakennustapa sekä viihtyisiä ja toimivia asuinalueita.

Ohjeet ovat viranomaislautakunnan hyväksymät (28.9.2021). 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 vaativuus 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 ja helpottaa suunnitelmien yhteensovittamista naapurien kanssa. Alueella on erityisesti kiinnitettävä huomiota rakentamisen sovittamiseen maastoon ja hulevesijärjestelyihin.

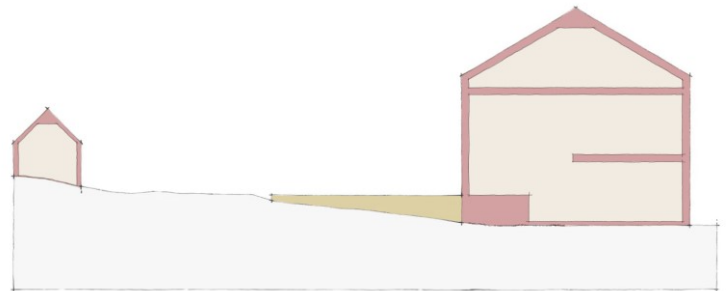
Tontin vesihuolto- ja sähköliittymää ym. varten tarvittavat sopimukset tulee laatia kunnan tai kunkin palvelun tarjoajan kanssa hyvissä ajoin.

Tontin käyttö

Maaston muotoilu ja rakennusten korkeuden asemointi

Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota katukorkojen, naapureiden korkeuksien, rakennusten lattiakorkojen sekä pihan pintojen toisiinsa sovittamiseen. Tämä on erityisen tärkeää tonttien rajoilla, jotta kulkuväyliin liittyvistä etupihoista ja yksityisemmistä takapihoista muodostuu luontevia kokonaisuuksia.

Rakennukset on sovittava tontille siten, että vältetään merkittäviä maaston leikkauksia ja pengerryksiä pihassa. Tontin raju muokkaaminen voidaan välttää rakennuksen sisäisillä tasoeroilla ja kasvavalla sokkelilla.



Kuva: 2 Rakennuksen sisäinen, puolikkaan kerroksen tasoero sovittaa rakennuksen rinteeseen. Ulko- ja sisätilat liittyvät toisiinsa luontevasti.

Vierekkäisten tonttien rakennusten korkeusasemia on sovittava toisiinsa. Korkeusasemia määriteltäessä on otettava huomioon maan luonnolliset pinnanmuodot, katukorkeudet ja pintavesien virtaukset. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä asemapiirroksin ja poikkileikkauksin koko tontin rakentamisen sopeutuminen ympäristön korkeusasemiin.

Tontin kuivatus ja pihapäällysteet

Rakennusten kattovedet sekä asfaltoitujen tai kivettyjen piha-alueiden vedet imeytetään maaperään kiinteistön alueella. Imeytysrakenteen on oltava tilavuudeltaan vähintään 1 m³ 100 vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden ja etäisyyden rakennuksista vähintään 3 metriä. Imeytysrakenteen voi sijoittaa maan pinnalla tai maan alla. Imeytymättä jäävät vedet johdetaan ylivuotona alueen yleisen hulevesijärjestelmään.

Mahdollisimman suuren tontinosan tulee olla sadevesien imeytymisen mahdollistamiseksi vettä läpäisevä. Laajaa asfaltoitua pihaa ei tule tehdä. Myös laatoitetut ja kivettyt tontin osat on mahdollista toteuttaa osittain vettä läpäisevinä.

Katualueen reunoille, asfaltoitavan ajoväylän ulkopuolelle jäävä kadun osa on rakentamisvaiheessa murskepinnalla. Tonttien rakentajilla on mahdollisuus päällystää tonttiliittymän puoleinen katualueen osa kovapintaaisella pintamateriaalilla (esim. asfaltilla tai kiveyksellä).

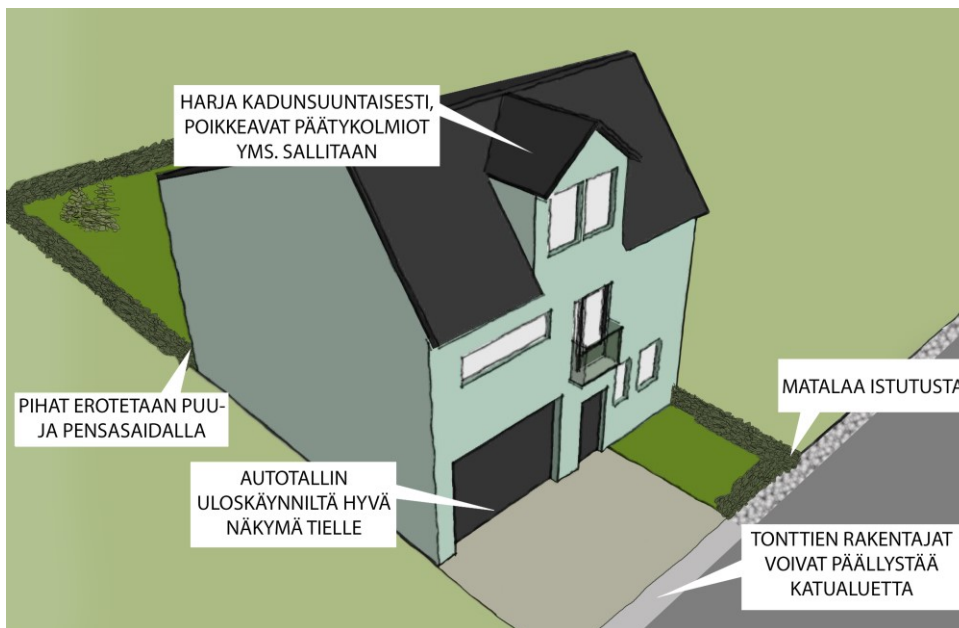
Asemakaava määrää korttelin 114c alarinteeseen rakennettavaksi niskaojan, joka estää tonttien pintavesien valumisen rivitalojen korttelialueelle. Ojan korkeudet on sovitettava yhteen naapuritonttien kanssa.

Kasvillisuus, istutukset ja aitaaminen

Kaupunkipientalojen piha-alueita suunniteltaessa on hyvä huomioida alueen sijoittuminen harjun läheisyyteen ja hyödyntää soveltuvilta osin alkuperäistä luonnon lajistoa. Metsäluontoon kuulumaton lajisto ei saa levitä tontin rajojen yli.

Piha-alueilla suositellaan ylläpidettäväksi ryhmittäistä puu- ja pensaskasvillisuutta. Alueen tiiveyden vuoksi kasvillisuudesta ja erityisesti suurien puiden istuttamisesta on hyvä keskustella naapurien kanssa. Luonnostaan matalahkoina säilyvät katajat, syreenit, riippa- ja hedelmäpuut tai kapeakasvuiset, marjatuomipihlajat, surukuuset, pilarivaahterat ja pylväspihlajat ovat alueelle suositelluimpia.

Takapihat erotetaan toisistaan ja puistoalueesta asemakaavamääräysten mukaisesti puu- ja pensasaidalla. Mikäli takapihaa on tarpeen rajata rakenteellisella aidalla eläinten tai lasten turvallisuuden vuoksi, voidaan kasvillisuuden lisäksi käyttää tummaa ja siroa rauta-aitaa. Kasvusto on pystyttävä rajaamaan omalle tontille. Tonttien rajojen keskelle istutettavista aidoista naapurusten on sovittava keskenään. Takapihalle on suositeltavaa rakentaa jalankululle suunnattu poistumisreitti ja portti.



Kuva 3:
Kaupunkipientalotonttien takapihat rajataan toisistaan puu- ja pensasaidalla. Tontin kadun vastaisessa rajauksessa on huomioitava kadun liikenne ja huolto.

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, istutuslaatikot ja istutukset matalina, alle 60 cm korkuisina, jolloin ne eivät estä näkemästä pieniä lapsia tai muita alueella liikkuja autosta.

Korttelissa 114c tonttien pohjoisreunalle on määritelty jalankululle suunnattu kulkuyhteys. Yhteys ja samalle alueelle rakennettava oja sijoittuvat asemakaavan mukaiselle istutettavalle alueelle. Kulkuyhteyttä tonttien läpi ei saa istutuksin, aitauksin tai muulla tavoin estää tai rajoittaa. Istutusten on tarkoitus lisätä viihtyisyyttä ja rajata tontit rivitalojen korttelialueesta. Istutuksin on suotavaa luoda yleisten alueiden jalankulkuyhteyksistä erottuva, luonteeltaan yksityisempi tila.

Rakennusten sijoittelu ja rakennusoikeus

Päärakennus on sijoitettava asemakaavassa osoitetulle rakennusalalle siten, että sen kadunpuoleinen julkisivu on pääosin kiinni rakennusalan kadunpuoleisessa rajassa. Rakennuksen kadun puolelle saa rakentaa rakennusalan ylittävän enintään 3 m levyisen, yksikerroksisen kuistin tai erkkerin, jonka syvyys on enintään 2 m. Kuistin yhteyteen voidaan lisäksi sovittaa sisäänkäyntikatotos, mikäli se ei heikennä näkemiä sisäänkäynnin yhteyteen sijoitettavalta autopaikalta ja eikä lisää yleiseen hulevesijärjestelmään johdettavien vesien määrää.

Päärakennuksen rakennusosalasta voidaan tehdä vähäisiä poikkeuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestyksen (voim. 10.8.2018) 9 § kohdassa 2 mainittuna erityisenä syynä voidaan Urheilutien kaupunkipientalojen pihan puolella pitää esimerkiksi sisä- ja ulkofilojen luontevan toisiinsa liittymisen edistämistä. Erityisestä syystä myönnettävää poikkeusta haettaessa on todennettava, että rakennusosalasta poikkeaminen ei lisää yleiseen hulevesijärjestelmään johdettavien vesien määrää.

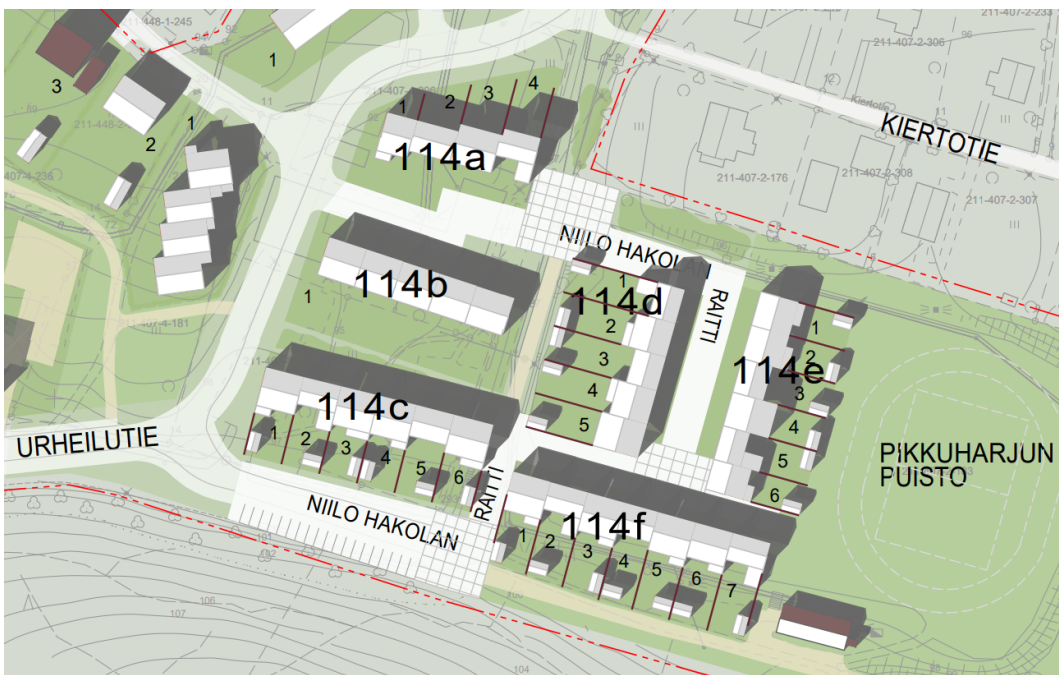
Rakennusjärjestys (voim. 10.8.2018):

9 § Tontin sisäisen rakennusalan ylittäminen

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

- 1) Rakennuksen perustusrakenteet 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

Kytkeytyjen asuinpientalojen tonteille saa sallitun kerrosalan lisäksi rakentaa kylmiä kasvihuone-, lasiveranta- tai varastotiloja. Kylmistä tiloista enintään 20 kerrosalaneliometriä voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle rakennettavaan rakennukseen. Pihavarastoja suositellaan sijoitettavaksi tontin takaosaan ja kiinni naapurin puoleiseen rajaan siten, että ne rajaavat pihaa vastaavasti kuin aidat tontin rajoilla. Korttelissa 114c rakennusalan ulkopuolelle rakennettavaan rakennukseen on mahdollista sijoittaa myös autosuoja. Autosuojan katettu ala ei saa olla suurempi kuin rakennusalan ulkopuolelle sallitun 20 kerrosneliometrin kasvihuone-, lasiveranta- tai varastotilan katettu ala.



Kuva: 4 Rakennusalojen ulkopuolelle sallitut kylmät rakennukset sijoitettuna rajaamaan pihaa

Kiinni rakentaminen ja palomuurit

Asemakaava määrää asuinrakennukset kytkettäväksi kiinni toisiinsa. Myös talousrakennukset saa rakentaa kiinni toisiinsa. Lähtökohtaisesti jokainen rakennus rakennetaan kokonaan omien kiinteistörajajojen sisään ja mm. perustusten anturat on rakennettava 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.

Toisiinsa kiinni rakennettuihin omakotitaloihin ei saa rakentaa kellaria. Tämä kielto on sen vuoksi, että rakennettaessa kiinni naapurirakennukseen, käytännön toteutus muodostuu omarakenteisilla rakennuspaikoilla liian haasteelliseksi.

Ajoneuvoliittymä

Asemakaava määrää jokaisen kaupunkipientalon asunnon sisäänkäynnin yhteyteen rakennettavaksi yhden autopaikan. Autopaikkaa suositellaan sijoitettavaksi osittain tai kokonaan rakennusmassan sisään vedettyyn autotalliin tai -katokseen.

Liikenneturvallisuuden takaamiseksi autopaikalta tai tonttiliittymästä tulee olla hyvät näkymät katualueelle. Autopaikan riittävät näkymät tulee huomioida asuntojen sisäänkäynnin yhteyteen, rakennusalan ulkopuolelle rakennettavien erkkerien, kuistien ja katosten suunnittelussa.

Jätehuolto

Kiinteistöjen jätehuollossa tulee noudattaa Kangasalan kaupungin yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Katualueelle on varattu tilaa alueellisille jätekeräyspisteille, joille kiinteistöjen jätehuolto voidaan niin sovittaessa sijoittaa.

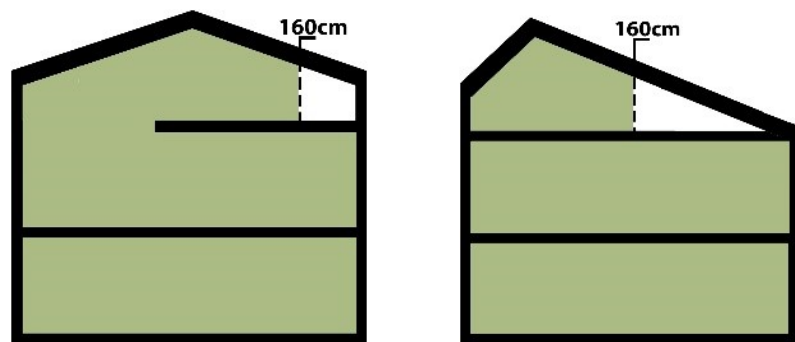
Tontilla saa kompostoida puutarha- ja biojätettä, mutta muu kuin puutarhajäte on kompostoitava lämpöeristetyssä kompostorissa. Kompostori on rakennettava sekä hoidettava siten, että haittaeläimet eivät pääse siihen, eikä kompostoinnista aiheudu roskaantumista, haittaa terveydelle, ympäristölle tai lähimaisemalle.

Rakennuksen hahmo

Kerrosluvut

Asemakaava määrittelee kaupunkipientalojen suurimmiksi sallituiksi kerroslukumäriksi 2 tai 2 kerrosta ja ullakon. Kerrosluvun ollessa II u1/3 voi asuintiloiksi määriteltäviä tiloja (huonekorkeus yli 160cm) olla kahden kerroksen lisäksi ullakon tasolla kolmasosa suurimman kerroksen alasta.

Lähtökohtaisesti alueella tulee rakentaa asemakaavan mukaisen suurimman sallitun kerrosluvun korkuisia asuinrakennuksia. Erityistä huomiota tulee kiinnittää naapurusten rakennuksista muodostuvan massan yhtenäiseen korkeuteen kadun puolella.



Kuva: 5 Ullakko sijaitsee rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolella ja se on pääasiassa julkisivun ja vesikaton pinnan leikkauslinjan tasoa ylempänä.

Rakennuksen massa, kattomuoto ja tyylipiirteet

Asuinrakennuksen kattomuodon tulee olla harjakatto ja katteen värin tummanharmaa. Katto voi olla symmetrinen tai epäsymmetrinen ja peruskattomuotoa voidaan lisäksi muunnella ullakkotilojen käyttöä palvelevilla, perusmuodolle alisteisilla poikkeavilla katto-osilla ja -terasseilla. Katon harjan tulee olla kadun suuntainen.

Talusrakennusten kattomuodon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Mikäli talusrakennuksiin tai katoksiin toteutetaan viherkatteita, asia kannattaa huomioida myös hulevesien hallintaa suunniteltaessa. Viherkatot viivyttävät kattovesiä perinteisiä katemateriaaleja paremmin ja tasaavat omalta osaltaan rankkasateiden tulvahuippuja.

Aurinkokennot tai -keräimet, tulee sijoittaa katolla lappeen ja julkisivussa seinän suuntaisesti tai integroida itse materiaaliin. Ilmalämpöpumppuja ei saa sijoittaa katujulkisivusta ulkoneviksi.

Rakennusten muotokielen tulee olla veistoksellista. Harjakattoisten, kaksikerroksisten rakennusten muodostamaan yhtenäiseen kokonaisuuteen tavoitellaan jokaiselle kaupunkipientalolle omaa persoonallista ilmettä poikkeavilla katto-osilla, erkkereillä, kuisteilla, katoksilla ja aukotuksella.



Kuva: 6 Katuja rajaavat yhtenäiset harjakattoiset perusmassat. Mielenkiintoisen ja elävän alueesta tekee jokaisen kaupunkipientalon persoonallinen julkisivujäsentely ja toisistaan erottuva väritys.

Julkisivujen materiaalit ja värit

Rakennusten pääjulkisivumateriaalina tulee olla rappaus tai tasainen ja yhdensuuntainen laudoitus. Laidoituksen tulee olla peittomaalattu.

Vierekkäisten asuinrakennusten julkisivut tulee käsitellä toisistaan erottuvin värisävyin. Kiellettyjä julkisivuvärejä ovat puhtaan valkoinen ja täysin musta. Julkisivussa suositellaan käytettäväksi vähintään yhtä tehosteväriä. Samaa tehosteväriä voi käyttää vierekkäisissä rakennuksissa.

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

