



RAKENTAMISTAPA-OHJE Horron omakotitaloalue

JOHDANTO

Horron omakotitaloalue sijaitsee Suntinmäessä, noin 3 km Kangasalan keskustasta lounaaseen. Suntinmäki on Kangasalan vanhimpia asuttuja alueita ja siellä on tiettävästi ollut asutusta noin 1000 vuoden ajan. Alueen uusi tiestö on saanut nimensä Suntinmäen vanhan kantatilan (Horro) mukaan.

Kohdealue sijoittuu kulttuuriympäristön keskellä kohoavan mäen rinteelle pelto- ja metsämaisemineen. Ympäröivä asutus on pääosin 1980-luvun jälkeen rakentunutta ja sijoittelultaan väljää. Alue tukeutuu keskustan sekä Pikkolan palveluihin. Liuksialan alakoulu on noin puolen kilometrin päässä.

Alueen toteutuksessa pyritään maisemaan ja maaston muotoihin sovittuvaan rakentamiseen sekä samalla nykyaikaiseen ilmeeseen. Alueelle toivotaan muodostuvan omaileimainen identiteetti luonnonläheisyydestä ja maaperän kivisyydestä kummuten.

Alue sijaitsee metsämaalla, joilta puusto on pääosin poistettu. Maa on pinnanmuodoltaan etelään ja itään viettävää rinnettä, jossa tonttien välinen korkeusvaihtelu luoteis- ja lounaisosien välillä on noin 6 metriä. Pohjamaa on pääosin kivistä ja lohkeista moreenia. Tonteilla voi sijaita myös suuria irtokiviä.

OHJEIDEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeilla täydennetään ja havainnollistetaan asemakaavaa nro 716 Saarenmaantien varressa sekä annetaan neuvoja ja opastusta hyviä suunnitteluratkaisuja varten. Tavoitteena on yhtenäinen rakennustapa sekä viihtyisä ja toimiva asuinalue.

Ohjeet ovat viranomaislautakunnan hyväksymät (25.10.2017) ja ne täydentävät asemakaavaa sekä kunnan rakennusjärjestystä. Tontin haltijan tulee toimittaa tämä ohje pääsuunnittelijalle.



Kuva 1. Asemakaavaan (nro 716) liittyvä havainnepiirros alueesta.

1. 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 alueen 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 selvítettävä perustamisolosuhteet ja **hulevesien** hallinnasta on laadittava suunnitelma. Tontin vesihuolto- ja sähköliittymää ym. varten tarvittavat sopimukset tulee laatia kunnan tai kunkin palvelun tarjoajan kanssa hyvissä ajoin.

2. TONTIN KÄYTTÖ

2.1 MAASTON MUOTOILU JA RAKENNUSTEN KORKEUDEN ASEMOINTI

Tontin ja rakennusten korkeusasemien huomioimiseen on kiinnitettävä suunnittelussa erityistä huomiota maaston kaltevuudesta johtuen. Rakennus sopeutetaan olemassa oleviin maaston muotoihin esim. sokkeliratkaisulla tai lattiatasojen vähäisellä porrastuksella. Tarpeettomia maan pengerryksiä ja leikkauksia vältetään (kuvat 2a ja 2b).

Erityisen tärkeää on, että tonttien rajoihin liitytään **muutamatta alkuperäistä maanpinnan korkeutta**, ellei rajanaapurien kanssa sovita kirjallisesti muuta. Tontin rakentajan on rakennusluvan yhteydessä esitettävä **asemapiirroksin** ja **poikkileikkauksin** rakennuksen sovittuminen maaston korkeusasemiin koko tontin matkalta.

Lattioiden korkeuden asemoinnissa on otettava huomioon maanpinnan luonnolliset korkeudet, katukorkeudet ja pintavesien virtaukset. Myös radonin esiintyminen alueella tulee huomioida suunnittelussa. Näkyvän sokkelin ollessa leveys-suunnassa yli 3 m matkalla korkeampi kuin 70 cm, tulee yläpuolinen osuus verhoilla muuta julkisivua vastaavaksi.

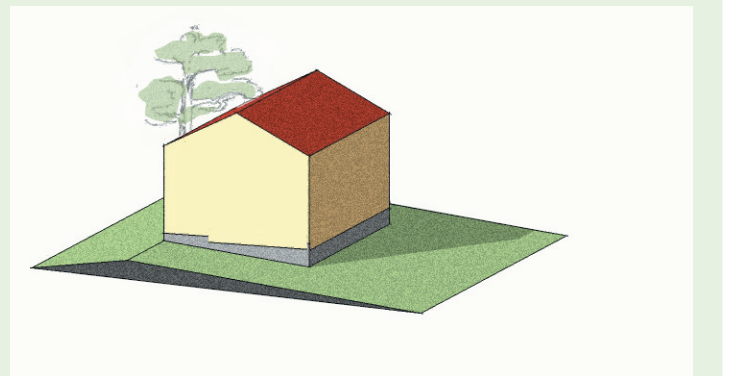
Kosteusteknisen toimivuuden ja naapuritalojen keskinäisen korkeusaseman sovittamiseksi, on alimman kerroksen lattian korkeus suositeltavaa asemoida vähintään 50 cm viereistä katua ylempänä. Vierekkäisten tonttien rakennusten korkeusasemia tulee mahdollisuuksien mukaan sovittelua toisiinsa etukäteen.

2.2 TONTIN KUIVATUS JA PIHAPÄÄLLYSTEET

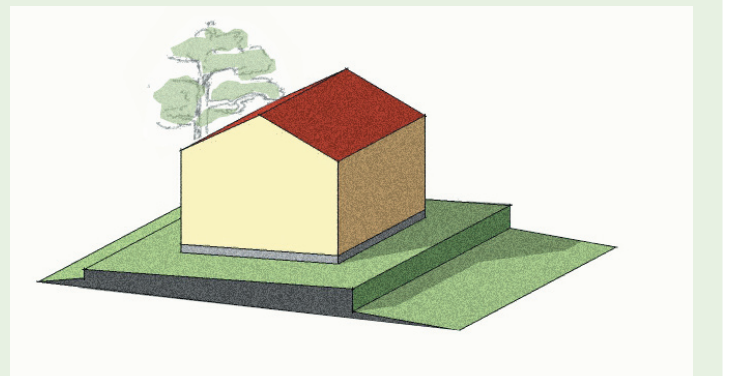
Asemakaavan alueella ei ole sadevesiverkostoa ja hulevesien hallinta vaatii kaltevilla tonteilla erityishuomiointia. Hulevedet, eli sade- ja sulamisvedet sekä perustusten kuivatusvedet imeytetään omalla tontilla. Tämän järjestämiseksi laaditaan **asemapiirroksin ja poikkileikkauksin kuvattu hulevesien hallintasuunnitelma**, joka esitetään rakennusluvan yhteydessä.

Sade- ja sulamisvedet voidaan käsitellä ja imeyttää perustusten kuivatusvesistä erillään. Imeyttämisen voi toteuttaa esimerkiksi painanteilla ja viivytyksilla. Painanteista voi johtaa tulvimisten varalta ylivuotoputken katualueen avo-ojaan, mutta ei jätevesiviemäriin. Korttelin **9052** tonttien **4, 6 ja 7** alarajoilla tulee ylivuodon mahdollistamiseksi ylläpitää **yhtenäistä rajajoja** laskien horrontien katu-ojaan (kuva 3). Myös muilla tonteilla rajaojat voivat olla tarpeen. Mikäli hulevedet johdetaan maastoon oman tontin ulkopuolelle, siihen on hankittava maanomistajan suostumus.

Pihapäällysteinä käytetään **läpäiseviä** materiaaleja, mikä helpottaa hulevesien hallintaa. Laatoitus ja kiveys käyvät, mikäli niiden saumat ovat vettä läpäisevät. Katualueen sivuoja ei saa täyttää tai kivetä.



Kuva 2a. Rakennus on sovitettu luontevasti maaston muotoihin ja ympäristöön.



Kuva 2b. Maasto on pengerretty ympäristöön sopimattomasti.



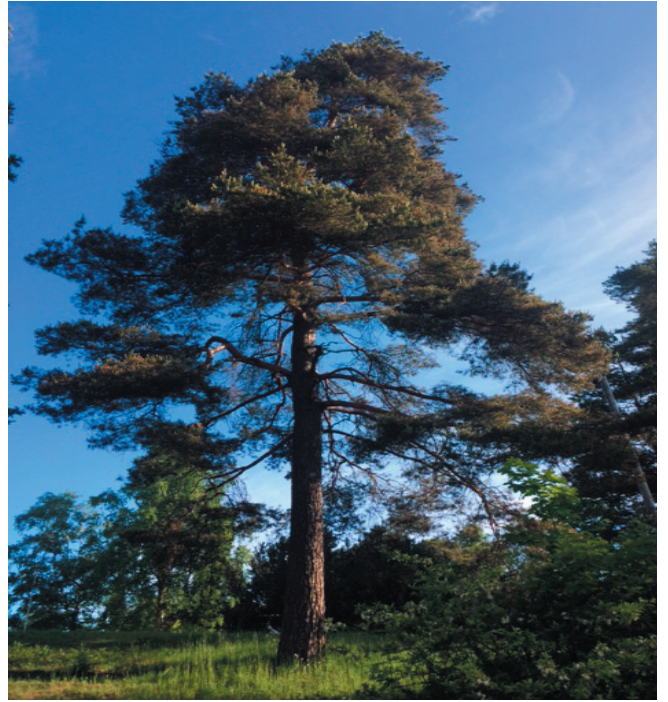
Kuva 3. Havainnekuva hulevesien ylivuotoa johtavasta rajajoista korttelin 9052 tonttien 4,6 ja 7 alarajalla.

2.3 ASEMAKAAVASSA ISTUTETTAVAKSI MÄÄRÄTYT ALUEEN OSAT

Asemakaava määrää kortteleiden 9053 ja 9050 pohjois- ja koillisreunoilla istutettavista alueista (pisterasterointi). Kyseiset alueet ovat maisemallisesti herkkiä ja ne vaihettuvat olemassa olevaan metsä- ja peltokasvillisuuteen. Alueilla ylläpidetään ryhmittäistä puu- ja pensaskasvillisuutta, eikä niille sijoiteta kaukomaisemassa (yli 100 metrin etäisyydellä) erottuvia terasseja tai rakennelmia.

Näillä alueilla säilytetään olemassa olevia puuryhmiä tai istutetaan kotimaista alkuperää olevia korkeaksi kasvavia metsäpuulajeja, kuten metsämäntyjä, haapoja tai koivu- ja ryhmittäisesti säännönmukaisuutta vältellen. Vähintään yksi korkeaksi kasvava puu tai puuryhmä tulee sijaita tonttia kohden. Tämän lisäksi alueelle tulee istuttaa luonnostaan matalahkoina säilyviä puita tai pensaita. Tuijat eivät kuulu paikalliseen perinnemaisemaan, mutta esimerkiksi katajat, tuomet, pihlajat ja hedelmäpuut sitä vastoin hyvin.

Kuva 4. Mänty (*Pinus sylvestris*). Omakotitaloalueen ja ympäröivän peltomaiseman vaihtumisvyöhykkeellä säästetään tai istutetaan korkeaksi kasvavia metsäpuulajeja.



2.4 MUU KASVILLISUUS JA AITAAMINEN

Myös tontin yleisessä kasvillisuuden käytössä on hyvä huomioida asuinalueen sijoittuminen luonnon läheisyyteen ja hyödyntää alkuperäistä luonnon lajistoa ja maaperän kivi-syyttä. Metsäluontoon kuulumaton lajisto ei saa levitä tontin rajojen yli. Tontin rajat tulee säilyttää selkeästi erottuvina, jotta yleiseen virkistykseen käytettävien alueiden laajuus ei tuota epäselvyyksiä.

Katualueen rajaan voi istuttaa pensasaidan vähintään 0,6 m päähän rajasta tontin puolelle. Pensaiden tyvet eivät saa täysikasvuisinakaan ylittää tontin rajaa, eivätkä oksat haitata liikennettä. Pensasaidat on pidettävä alle 2 m korkeuksina. Tonttiliittymissä on varmistettava riittävä rakennelmista ja istutuksista vapaa näkyvyys. Rakenteelliset aidat katualueen reunassa eivät ole sallittuja, mutta pensasaidan lisäksi/sijaan matalat (alle 0,7 m korkeat) luonnonkivistä ladotut aidat ilman korirakenteita tai harkitusti asetellut yksittäiskivet sopivat rajaamaan tonttia (kuva 7).

Myös muilla rajoilla on suositeltavaa käyttää pensasaitaa rakenteellisen aidan sijaan. Naapurin kanssa yhdessä sopien, voi rajalle istuttaa pensasaidan, muutoin pensaat tulee istuttaa siten, että ne eivät täysikasvuisinakaan ulotu naapurin puolelle (istutus noin 1,5 m rajasta).

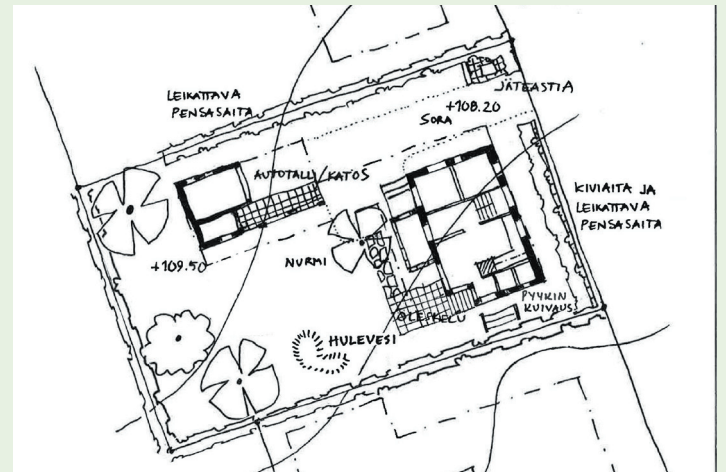
2.5 RAKENNUSTEN SIJOITTELU JA SUUNTAUS

Oma piha on pientaloasumisessa keskeisessä osassa ja tontin käyttöä on hyvä suunnitella kokonaisuutena. Ilmansuunnat, maastonmuodot, näkö- ja kulkuyhteydet sekä suhde naapurirakennuksiin hahmottuvat parhaiten yhteen kuvaan sommiteltuina (kuva 5).

Rakennukset sijoitetaan asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille. Ulukkeiden ja kylmien rakenteiden osalta rakennusaloista voidaan tehdä vähäisiä poikkeuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti, mikäli rakenne ei lähesty rajanaapurien rakennusaloja. Jos rakennusten välinen etäisyys tontin sisällä on alle 4 m ja naapuritontin rakennusaloihin alle 8 m, tulee seinä- ja yläpohjarakenteiden tarvittavilta osiltaan täyttää palo-osastoinnin vaatimukset. Pääsuunnittelijan tulee selvittää määräysten mukaiset palo-osastointitarpeet.

Sisäänkäynnin on hyvä olla helposti löydettävissä. Sisätilojen suuntauksessa kannattaa kiinnittää huomiota kullekin tilalle suotuisaan ilmansuuntaan ja riittävän vapaisiin näkymiin. Oleskelu ja ruoanvalmistustilat on hyvä suunnata omalle pihalle päin ja avata suojaisaan ulko-oleskelutilaan. Samoin sauna- ja kodinhoitotilasta kannattaa järjestää yhteys ulkotiloihin.

Naapurien kanssa neuvotellen voidaan sovitella viereisten rakennusten sijoittumista niin, että tärkeimmistä tiloista ja pihoilta saadaan näkymiä arvokkaimpiin maisemiin.



Kuva 5. Rakennusten sekä tilojen sijoittelu ja suhde naapuritontteihin ja ilmansuuntiin hahmottuvat parhaiten yhteen kuvaan sommiteltuina.

2.6 AJONEUVOLIITTYMÄ

Ajoneuvoliittymä saa olla leveydeltään enintään 5 metriä. Liikenneturvallisuuden vuoksi auto tulee voida kääntää pihassa, jotta kadulle ei tarvitse peruuttaa. Autosuojaan ajetaan pihan kautta.

2.7 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 haittomuus.

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.

Alueen raskasta liikennettä voi vähentää muodostamalla kiinteistöjen yhteisiä jättepisteitä ns. kimpasopimuksilla. Mikäli kiinteistöillä on lisäksi yhteinen biojäteastia, on mahdollista saada myös maksuton metallin- ja lasinkeräys. Asiasta saa lisätietoa Pirkanmaan Jätehuolto Oy:ltä.

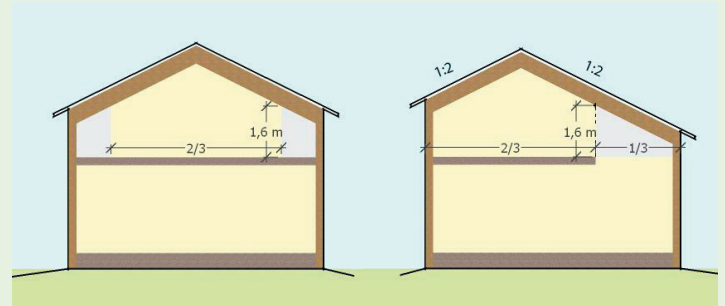
3. RAKENNUKSEN HAHMO

3.1 KERROSLUVUT

Kerrosalan jakautumiselle on annettu asemakaavassa korttelikohtaisia määräyksiä, ollen **I**, **I u 2/3** tai **II**. Nämä määrittävät suurinta sallittua kerrosalua.

Kerrosluvun ollessa **I u 2/3**, voi asuintiloiksi määriteltäviä tiloja ullakon tasolla sijaita $2/3$ alakerran kerrosalasta (kuva 6), jolloin toisessa kerroksessa sijaitsevasta tilasta tai sen ajatellusta sisätilan jatkeesta (kuva 6 oik.) tulee alle 1600 mm korkuista tilaa olla $1/3$ alakerran pinta-alasta.

Lähtökohtaisesti on suositeltavaa noudattaa asemakaavan mukaista kerrosalua, jotta naapuruston räystäskorkeudet liittyvät luontevasti toisiinsa.



Kuva 6. Kerrosalan käytön esimerkkejä I u 2/3 tilanteessa.



Kuva 7. Näkymävisuaalisointi Horrrentieltä kiviainekseen.

3.2 RAKENNUKSEN MASSA JA TYYLIPIIRTEET

Omakotitalosta saadaan asukkaan toiveet, paikan vaatimukset ja rakentamismääräykset huomioiva kokonaisuus kun suunnitteluun paneudutaan huolellisesti. Huonekorkeutta ja kahden 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 ikkunaristikoi- tai koristellumpia ns. nikkarityyliin koristeikkauksia ei sallita.

3.3 IKKUNAT

Ikkunoilla luodaan alueelle yhtenäistä ilmettä ja ikkuna-aukotuksessa sovelletaan **harkittua epäsymmetrisyyttä**. Ikkunan koolla on suuri merkitys huoneen valoisuuteen. Oleskelutiloissa onkin hyvä suosia suuria ikkunoita valoisiin ilmansuuntiin

Etelään suuntautuvien suurten ikkunoiden päälle suositellaan varjostavia säleikköjä tai räystäitä, jotta kesäaurinko ei lämmitä huoneistoja liikaa. Myös etelänpuoleinen lehtipuusto vähentää lämpökuormaa kesäisin, mutta oivallisesti päästää valon sisään talvisin.

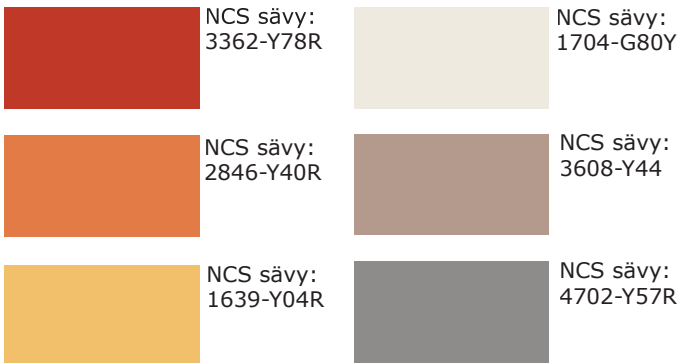
3.4 JULKISIVUJEN MATERIAALIT JA VÄRIT

Julkisivumateriaalina on **puu tai rapattu pinta**. Mahdolliset liikuntasaumot tulee sijoittaa huomaamattomasti ja julkisivulaudoituksen tulee olla rakennuskohtaisesti yhden-suuntaista, 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 pak-suudeksi on hyvä valita 28 mm paksu vaihtoehto.

Alueen väryksessä huomioidaan kulttuuriympäristön läheisyys ja kaukomaisemassa näkyminen. Samalla pyritään hallittuun vaihtelevuuteen. Väryksessä käytetään **maanläheisiä ja maisemaan sopivia sävyjä**. Voimakkaat kylmät sävyt eivät ole sallittuja, kuten kirkas sininen. Päävärin lisäksi julkisivua suositellaan täydennettäväksi toisella sointuvalla sävyllä. Sokkelien tulee olla **harmaita**.

Julkisivujen suuntaa antavia sävyesimerkkejä ja niiden NCS-koodit (sävyt tarkistettava todellisista värikartoista):



4. ENERGIATEHOKKUUS

Horron alueella on tavoitteena energiatehokas rakentamistapa. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennusten vaipan lämmönläpäisykertoimien eli u-arvojen tulisi olla mahdollisimman pieniä. Kangasalan kunta on solminut kuntien energiatehokkuussopimuksen, mutta kunnan toimet eivät yksin riitä kasvihuonekaasujen vähentämiseksi ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi. Valtion, yritysten ja kansalaisten on myös tehtävä laaja-alaisia muutoksia ja valintoja.

Jokainen asuinneliö kuluttaa energiaa ja onkin tärkeää, että rakennukset ja huoneet ovat kompakteja. Ikkunoiden tulee olla riittävän suuria, jotta auringon valo ja lämpö saadaan hyödynnettyä. Lisäksi huomiota tulisi kiinnittää rakennuksen ja tilojen suuntaamiseen, eri energia- ja lämmitysmuotojen mahdolliseen hyödyntämiseen, materiaalivalintoihin, ilmanvaihtoon sekä kasvillisuussuunnitteluun, unohtamatta laadukasta arkkitehtuuria.

Matalaenergiatalot ja passiivitalot ovat tiiviitä ja niiden ilmanvaihto on suunniteltava sekä toteutettava huolellisesti.

5. ENERGIA- JA LÄMMITYSMUODOT SEKÄ NÄIDEN NÄKYVÄT OSAT

Rakennuksissa suositellaan käytettäväksi aurinkoenergiaa sähkön ja lämmön tuottoon. Aurinkokennot tai -keräimet

3.5 KATTOMAISEMA

Katot ovat merkittävä osa rakennusten julkisivua ja alueen ilmettä. Näissä ohjeissa määrätään katon tyypistä, kattokulmista ja väryksestä, mutta katemateriaali on rakentajan itse päätettävissä. Myös viherkatot ovat sallittuja talousrakennuksissa ja vähäisemmissä katto-osuuksissa.

Päärakennuksen katon tyyppinä voi olla symmetrinen, epäsymmetrinen tai murrettu **harjakatto** ja kattokulman tulee olla **1:2** yksi- tai 1 u 2/3 -kerroksisissa ratkaisuissa. 2-kerroksisissa ratkaisuissa kattokulman tulee olla **1:3**. Kattokulmien tulisi olla sama myös muissa päärakennukseen liittyvissä katto-osuuksissa, mutta poikkeuksellisesti voi käyttää tätä loivempaa kulmaa, ollen vähintään 1:5. Erillisissä talousrakennuksissa kattokulman tulee olla välillä 1:5 - 1:3. Kattojen väryksen tulee olla joko **tumman harmaa tai tiilen punainen**.

3.6 TALOUSRAKENNUKSET, PARVEKKEET JA TERASSIT

Rakennukseen on mahdollista rakentaa parveke, joka ei työnnä ulos julkisivupinnasta. Parvekkeet saavat olla leveydeltään enintään puolet kyseisestä julkisivusta. Rakennukseen liittyvä terassi ei saa ulottua kuin enintään rakennuksen kahdelle julkisivulle. Terassin kattamista kulman ympäri tulee välttää.

Mahdollisen talousrakennuksen tai -siiven (ml. autosuojan) tulee olla asuinrakennusta matalampi, runkosyvyydeltään pienempi ja yksitasoinen.

tulee sijoittaa katolla lappeen ja julkisivussa seinän suuntaisesti tai integroida itse materiaaliin.

Imalämpöpumppujen ulkoyksiköt on suunnattava siten, että mahdollista meluhaittaa ei koidu naapureille ja ne on mielellään "naamioitava" osaksi julkisivua.

Maalämmön hyödyntämistä kannattaa harkita, mikäli tontti on soveltuva siihen. Maalämpöjärjestelmää varten on haettava lupa kunnan rakennusvalvonnasta. Kokonsa puolesta tonteilla voi käyttää vain porakaivon avulla hyödynnettävää maalämpöä. Maalämpöjärjestelmän suunnittelussa on käytettävä ammattilaista.

6. 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.

Kuva 8. Työmaataululla tiedotetaan rakennushankkeesta tontilla.

