Kangasala

OKSALLA YLIMMÄLLÄ

Tontti-info

2.11.2026

Kuuravuoren alueen AO-tontit

Ohjelma

- Alkusanat ja ohjelma (kaupungingeodeetti Teemu Valkolehto)
- Tontinluovutus, kartta-aineistot, mittauspalvelut, ajoneuvoliittymät ja hulevedet(kaupungingeodeetti Teemu Valkolehto)
- Rakennusvalvonnan puheenvuoro
- Avointa keskustelua

Kangasala

VARAUSAIKA

- Tontti-insinöörin päätös tonttien varauksesta/vuokrauksesta ja lasku varausmaksusta on lähetetty tontinsaajille,

- Varausmaksu tulee maksaa eräpäivään mennessä, muutoin varaus raukeaa.

- Varausmaksun maksaneiden osalta tontin varaus on voimassa päätöksessä ilmoitettuun päivään saakka, johon mennessä tontista tulee allekirjoittaa vuokrasopimus.

- Varausaikana tontilla saa tehdä maaperätutkimuksia ja pienimuotoisia tontin siistimistä. Puita ei saa kaataa. Ennen maaperätutkimuksen tekoa tulee tehdä ilmoitus sähköpostiosoitteeseen kiinteistojen.seuranta@kangasala.fi millä tontilla maaperätutkimus tehdään, kuka maaperätutkimuksen tekee ja ajankohta, milloin se tehdään.

Kangasala

TONTIN VUOKRASOPIMUS JA KAUPPAKIRJA

- Osa tonteista on ostettavissa heti tai 3 vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen alkamisajankohdasta laskettuna.
- Vuokrasopimuksen/kauppakirjan allekirjoituksesta tulee sopia vähintään kaksi viikkoa (2) ennen sopimuksen allekirjoitusta.
- Vuokrasopimuksella tontin hallintaoikeus siirtyy vuokralaiselle. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että luvanhakijalla on hallintaoikeus tonttiin.
- Vuokrasopimus/kauppakirja tehdään juuri niin kuin hakulomake on täytetty. Vuokrasopimukseen/kauppakirjaan ei voi lisätä tai poistaa henkilöitä. Paritalotonttien varaajat ilmoittavat mahdolliset muut vuokralaiset ennen sopimuksen allekirjoitusta.
- Vuokra-aika on 50 vuotta. Tonttien vuokrat on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuosivuokraa muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavaksi.
- Tontin vuokran maksu alkaa vuokrasopimukseen merkitystä vuokra-ajan alkamispäivästä. Viimeistään varausajan viimeisenä päivänä.
- Vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä vuokralaiselle toimitetaan lasku loppuvuoden vuokrasta, joka kattaa vuokran vuokra-ajan alkamisesta kuluvan vuoden loppuun. Seuraavat vuokrat erääntyvät maanvuokrasopimuksen mukaisesti (31.5.), ja kaupunki laskuttaa vuokraa kalenterivuosittain.
- Sopimukset allekirjoitetaan pääsääntöisesti sähköisesti. Maanmittauslaitos perii hinnastonsa mukaiset maksut sähköisen allekirjoituksen yhteydessä.

Kangasala

KARTTA-AINEISTOJA SUUNNITTELUUN



Kaupungin sivuilta ”Aluekohtaisia lisätietoja rakentamiseen” löytyy materiaalia rakentajia ja suunnittelijoita varten.

Mikäli teillä on erityisiä toiveita kartta-aineistoista, voitte olla yhteydessä pami.tilaus@kangasala.fi

MITTAUSPALVELUT

- Rakennuslupaan kuuluvia mittauksia on rakennuksen maastoonmerkintä ja sijaintikatselmus. Laskutetaan rakennusluvan yhteydessä
- Maastoonmerkinnässä merkitään rakennuksen paikka tontille ennen rakentamisen aloittamista
- Sijaintikatselmuksessa tarkastetaan rakennuksen sijainnin oikeellisuus perustuksien rakentamisen jälkeen
- Tilaa nämä katselmukset ajoissa maastomittauksen työnjohtajalta. (Marita Lempiö puh: 040 483 9406)
- Ylimääräiset käynnit ja muut tilatut mittaukset laskutetaan maastomittauksen taksan mukaan

Kangasala

Suunnittelun aloitus

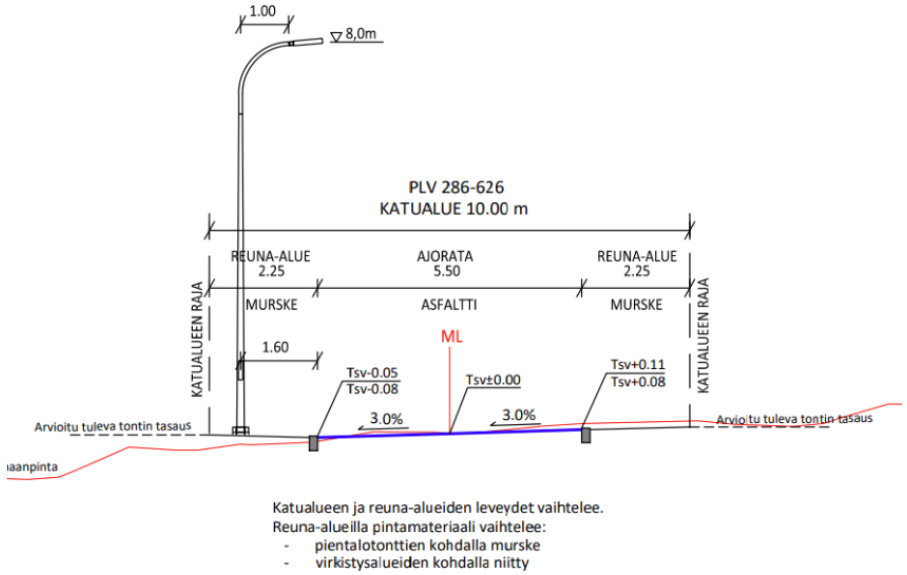
- Hankkeeseen ryhtyvällä tulee olla pätevä pääsuunnittelija jo suunnittelun alkuvaiheessa → **Asemakaava ja laatuohje!**
- Talon ja talousrakennuksen osastoinnit → Pientalon palokortti
- Yhteistyö naapureiden kesken:
  - Keskustelu ja yhteensovitus naapureiden kanssa
  - Suunnitelmissa esitettävä myös naapurin/ naapureiden perustamistaso, lattioiden ja pihojen korot, rajoille tulevat aidat ja painanteet (rajoille tulevat aidat/ painanteet sovittava naapurin kanssa)
- Lumitilan huomiointi tontilla
- Pysäköintipaikat:
  - Autopaikat suunniteltava omalle tontille
  - Pyörille suunniteltava paikat omaan pihaan (esitetään asemapiirustuksessa)
  - Työmaa-aikainen pysäköinti ei saa haitata muita rakentajia ja alueen käyttäjiä

Kangasala

Muuta huomioitavaa

- Yhteydenotot ensisijaisesti lupapiste.fi:n kautta
- Luonnokset kommentoitavaksi Lupapisteen kautta ennen hakemuksen jättämistä (kysy neuvoa -> lisää liite. Tallenna). Lamminrahkan laaturyhmä käy suunnitelmat/ luonnokset läpi ja listaa täydennykset erillisellä lomakkeella.
- Liittymäleveys enintään 5 metriä
- Piennaralueiden käsittely →

rakentamisen palvelualue/ infra

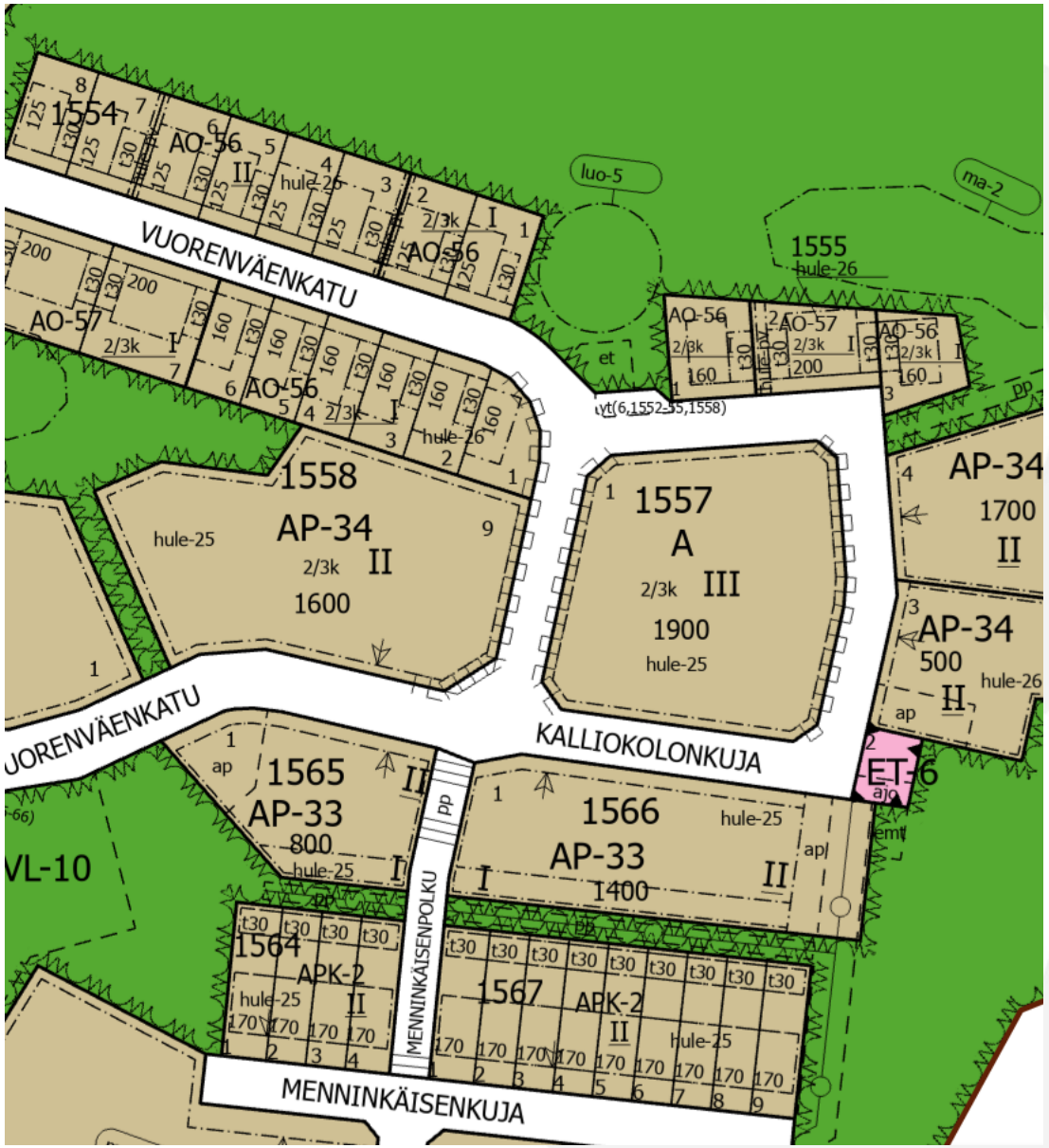




Kangasala

Asemakaavamerkinnät

- **AO-56** – Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon.
- **AO-57** – Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle tulee rakentaa kaksi asuntoa.
- **APK-2** – Asuinpientalojen korttelialue, joka on varattu ensisijaisesti kaupunkipientaloille.
- Roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun, alleviivattuna ehdottomasti käytettävä kerrosluku
- Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää *kerrosalaan laskettavaksi* tilaksi.
- **yt(6,1552-55,1558)** – Jätelajien lähikeräyspaikka.
- **hule-pv** – Alueen osa, jolle tulee muotoilla painanne ylärinteestä tulevien hulevesien pintavaluntareittiä varten.
- **hule-26** – Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää korttelialueella siten, että viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 0,7 m3 jokaista sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Täyttyneiden viivytysrakenteiden tyhjentymisen tulee kestää vähintään 2 ja korkeintaan 24 tuntia ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.



Kangasala

Hulevedet

Rakentamisluvan edellytyksenä on hyväksytty hulevesisuunnitelma;

- Asemapiirros
- Pihasuunnitelma (mm. pihan pintamateriaalit ja hulevesien viivytysjärjestelmien sijainnit)
- Pinnantasaussuunnitelma
- Hulevesilaskelma: Tontin läpäisemättömien pintojen pinta-alat (pois lukien rasitealue), joiden perusteella viivytysrakenteen tilavuus on laskettu.
- Huleveden liitoskohtalausunto Kangasalan Vesi-liikelaitokselta:
  antti.kalliokoski@kangasalanvesi.fi,
  antti.rytilahti@kangasala.fi
- LVI-suunnitelma, josta selviävät kaikki piha-alueiden hulevesiviemäröinnit ja vesijuoksut
- Tiedot kattojen kuivatuksesta (tieto siitä mihin linjoihin kattovedet on yhdistetty, jos eivät selviä LVI-suunnitelmasta)
- Työnaikainen hulevesien käsittelysuunnitelma



Hulevesisuunnitelmista annetaan lausunto, jossa suunnitelmat hyväksytään sellaisenaan tai suunnitelmiin pyydetään tarkennuksia. Lausunto ottaa kantaa mm. seuraaviin asioihin:
hulevesien viivytystilavuus, ylivuoto viivytysrakenteesta ja viivytysaika, hulevesirakenteiden ja -viemärien korkeusasemat, hallintarakenteiden toimintaperiaate, tontin piha-alueet ja tulvareitit, työmaa-aikainen hulevesien hallinta

Ohjeistuksia hulevesien hallintaan ja työmaa-aikaiseen hulevesien käsittelyyn:
- Kangasalan rakennusjärjestys: 21 §
- kangasala.fi > Asu hyvin > Rakennusvalvonta, tontit ja asuntoasiat > Tiedotteita, ohjeita ja lomakkeita

Kangasala

Kuuravuori, pohjoinen



Teemavärit





Julkisivumateriaalit







Katot





Kangasala

Asemakaavan yleismääräykset

- Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto, mansardikatto tai porraskatto. Katto voi olla epäsymmetrinen.
- Pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten katujulkisivut eivät saa olla umpinaisia, vaan niille tulee avautua tilojen pääikkunoita, myös maantasokerroksessa ja myös rakennuksen päädyissä.
- Aukotuksessa tulee suosia yksittäisiä ikkuna-aukkoja nauhamaisten tai isoiksi kentiksi yhdistettyjen elementtien sijaan. Ikkunoita ei tule yhdistellä tai kehystää värikentin tai vastaavin keinoin.
- Asuntojen ikkunoiden tulee olla pääsääntöisesti pystysuuntaisia (aukon korkeus suurempi kuin leveys).
- Ilmalämpöpumppujen ulkoyksiköt on suunnattava siten, että naapureille ei koidu meluhaittaa. Ulkoyksiköt on verhoiltava osaksi julkisivua.
- Rakennuksen julkisivujen tulee olla yllämainittuja reunaehtoja lukuun ottamatta muutoin ilmeeltään rauhallisia ja julkisivun jakamista erilaisiin pienempiin väri- tai materiaalikenttiin tulee välttää.

Kangasala

Asemakaavan yleismääräykset

- Maalämpökaivot tulee sijoittaa parillisten tonttinumeroiden tonteilla takapihalle ja parittomien tonttinumeroiden tonteilla etupihalle.
  - Suositusetäisyydet: toiseen energiakaivoon 15 metriä (yleensä 7,5 metriä kiinteistön rajasta, mutta kapeilla tonteilla tämä ei onnistu), viemäreihin ja vesijohtoihin 5 metriä (omiin 3 metriä), rakennukseen 3 metriä
- Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi AO- ja APK-alkuisissa kortteleissa saa rakentaa:
  - Kasvihuoneita ja puolilämpimiä viherhuoneita.
- Tontin kulkuväylät ja ajoyhteydet tulee toteuttaa vettäläpäisevästä materiaalista mikäli alueiden kaltevuudet sen sallivat. Hulevesiä tulee ohjata istutuksille.
- Lisäksi: tontin ajoliittymän tulee olla luontevasti sovitettu katukoron kanssa siten, että liittymä ei ole liian jyrkkä.
- Kadun ja rakennuksen, katoksen tai pysäköintialueen väliselle alueelle tulee istuttaa monilajisia istutuksia kuten pieniä pensaita, perennoja, maanpeitekasveja ja köynnöksiä vehreyttämään katumiljöötä.

Kangasala

Asemakaavan yleismääräykset

- Tontin rajalla asemakaavassa osoitettua viheraluetta vastaan on säilytettävä luonnollinen maanpinnan korkeusasema. Mahdolliset välttämättömät luiskaukset ja tukimuurit tulee toteuttaa kokonaisuudessaan tontin puolella.
- Tontin sisäiset korkeuserot on hoidettava ensisijaisesti sovittamalla rakennukset maaston muotoihin, välttäen isoja leikkauksia ja täyttöjä.
- Kasvivalinnoissa tulee suosia kylän kasvilajeja.
- Suhde viheralueeseen:
  - Pihat rajataan viheralueista piharakennuksin, katoksin tai monilajisin, vaihtelevin välein istutetuin pensain ja puin.



Kangasala

Nostoja laatuohjeesta

- Vierekkäisten rakennusten tulee olla keskenään erivärisiä. Alueella ei sallita mustia tai valkoisia rakennuksia.
- Ikkunanpuitteissa ja ulko-ovessa tulee käyttää muita värejä kuin mustaa, harmaata tai valkoista.
- Ovi voi olla eri värinen kuin muut rakennusosat. Autotallin oven tulee olla tummasävyinen.
- Pääsisäänkäyntiä tulee korostaa katoksella, syvennyksellä tai kuistilla.
- Jätehuolto toteutetaan lähikeräysjärjestelmällä. Asuinkiinteistöillä ei sallita kiinteistökohtaisia jäteastioita.
- Olemassa olevan kasvillisuuden ja luonnonelementtien hyödyntäminen piharakentamisessa. Kasvillisuuden tulee olla kerroksellista:
  - Puita, pensaita, perennoja
  - Kasvilajien valinta luontaisen kasvupaikan mukaan
  - Kivenlohkareiden hyödyntäminen pihalla

Kangasala

Ajoneuvoliittymät

- **Tonttiliittymän rakentamisesta, kunnossapidosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa kiinteistön omistaja tai haltija**. Tämä vastuu kattaa myös katualueelle ulottuvan osan liittymästä. Liittymä tulee esittää lupakuvissa kokonaisuudessaan
- **Tonttien rakentajat velvoitetaan toteuttamaan tonttiliittymän puoleinen katualueen osa kovapintaisella pintamateriaalilla** (esim. vettä läpäisevällä kiveyksellä). **Yli 10 metriä leveillä tonteilla kyseinen alue voidaan toteuttaa myös nurmetettuna**. Katualueelle toteutettavat pintaratkaisut tulee hyväksyttää katuinsinöörillä. Tontin haltija vastaa reuna-alueen yllä- ja kunnossapidosta kadun reunaan asti
- **Tonttiliittymän tulee olla turvallinen käyttää kaikissa olosuhteissa**. Liittymässä on oltava riittävä ja esteetön näkemä molempiin ajosuuntiin. Liittymän sijoittelu, rakenne ja ympäröivä kasvillisuus eivät saa estää näkemää

Kangasala

Hulevedet

- **Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistöllä muodostuvien hulevesien hallinnasta**
- **Kiinteistön hulevesien hallinta tulee suunnitella ja hulevedet tulee käsitellä omalla kiinteistöllä**

  - ✓ Hulevesille on rakennettava erillinen hulevesijärjestelmä, josta vedet ensisijaisesti imeytetään tontilla, jos maaperäolosuhteet sen sallivat. Ne hulevedet, joita ei voida imeyttää omalla kiinteistöllä, tulee viivyttää ennen johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään

  - ✓ Mikäli hulevedet johdetaan kaupungin hulevesijärjestelmään tai yleiselle alueelle, on siihen saatava kaupungilta lupa (liitoslausunto). Tonttijohtojen tai purkuojan rakentaminen yleisille alueille (katualue tai puisto) edellyttää lisäksi kaupungin yleisten alueiden lupaa

Kangasala