

RAKENTAMISTAPAOHJE



2D havainnekuva tontista pihoineen

Pajulantie 13, Asemakaavanmuutos

21.8.2024

Ylöjärven kaupunki, Kaavoitus 2024

SISÄLLYLUETTELO

1. YLEISET SUUNNITTELUOHJEET

- 1.1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus
- 1.2 Rakennusten sijoittaminen tontille
- 1.3 Hulevedet
- 1.4 Rakennussuunnittelu
- 1.5 Paikalliset energiaratkaisut ja tekniset järjestelmät
- 1.6 Piha-alueet ja aitaaminen
- 1.7 Istutukset
- 1.8 Ulkovalaistus
- 1.9 Jätehuolto
- 1.10 Pysäköinti ja liikennealueet

1.1 RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on sekä selventää asemakaavassa esitettyjä periaatteita, että täsmentää ne suunnitteluperiaatteet, joita asemakaavan lisäksi noudatetaan alueen yksityiskohtaisessa jatkosuunnittelussa. Rakentamistapaohje ohjaa asemakaavan rakentumista. Ohjeet ovat sitovia ja ne ovat lähtökohtana tonttisuunnitelmaa tehdessä.

Pajulantie 13:n tontti sijaitsee Ylöjärven keskusta-alueen läntisessä reunassa. Suunnittelualueessa on jonkun verran korkoeroja. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä purettava omakotitalo ja päärakennusta vanhempi apurakennus, joka tulee säästää ja kunnostaa uutta käyttötarkoitusta varten, esimerkiksi varastoksi. Tontin eteläreunassa on vähän luonnontilaista kasvillisuutta, jota tulee säästää mahdollisuuksien mukaan.

Uusi asemakaava osoittaa nykytilaa tehokkaamman tontinkäyttösuunnitelman, jossa tontille mahtuu yhden omakotitalon sijasta kolme kaksikerroksista paritaloa. Asemakaavalla on tavoiteltu tehokasta mutta pienimittakaavaista suunnittelua, havainnoimalla ympärille rakennettuja taloja, niin että uusi kokonaisuus sopisi ja sulautuisi ympäristöönsä.

Rakentamistapaohjeessa käsitellään niin rakennuksien ulkomuotoa, kuin ulkotilojakin. Ohjeen tehtävä on tukea yhtenäisen kokonaisilmeen saavuttamista. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on osoittaa se vähimmäistaso, mikä suunnittelun avulla tulee saavuttaa. Tämän lisäksi se tarjoaa työkaluja laadukkaan ja kestäväen ympäristön rakentamiseen, jossa mukana ovat niin suunnittelijat, rakennuttaja, rakentajat ja tulevat käyttäjät.

Asemakaava ja rakentamistapaohje ovat toisiaan täydentävät asiakirjat. Ne julkaistaan yhtä aikaa. Tontin luovutusehtojen mukaan tontin haltijan tulee noudattaa tätä ympäristölautakunnan hyväksymää rakentamistapaohjetta sitovana. Mikäli rakentamistapaohjeesta halutaan poiketa, tulee poikkeamisen olla selkeästi perusteltua ja tuottaa alueelle kokonaisuuden kannalta ja kaavaratkaisua parempi ympäristöön soveltuva ratkaisu.

1.2 RAKENNUSTEN SIOITTAMINEN TONTILLE

Uudet pientalot tulee sijoittaa kaavassa osoitetuille paikoille. Näin jokaiselle paritalolle muodostuu mahdollisimman samankokoiset ja aurinkoiset omat oleskelupihat.

Tontti on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisessa korossa. Suuria keinotekoisia maansiirtoja, täyttöjä, pengerryksiä ja korkeita tukimuureja tulee välttää. Pihan tulee kallistua rakennuksista poispäin. Kellarikerrosta ei saa rakentaa.

Tontin rajojen reunoilla tulee huomioida naapurirakennusten piha-alueiden korkeudet ja kadun mahdollinen poikkeaminen tontin korkeusasemasta. Julkisivu- ja leikkauspiirustuksissa tulee esittää naapuritalot vähintään kuuden metrin etäisyydeltä. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien käsittelyä tontin rajan yli naapurin puolelle.

Rakennuksen mahdolliset terassit pitää sovittaa ympäristöönsä.

1.3 HULEVEDET

Hulevedet tulee ohjata tontilla hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää sadevesiä ja lumien sulamisvesiä tontilla niiden syntypaikalla. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsiteltyä asianmukaisesti. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Tontin järjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle. Pinta- ja kattovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta poispäin. Pysäköintipaikkojen osalta vedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerotuksen kautta sadeviemäriin.

1.4 RAKENNUSSUUNNITTELU

Asemakaava-alueen tulee muodostaa ympäristöönsä sopiva kokonaisuus, missä arkkitehtuuriset ratkaisut sopivat ympärillä oleviin rakennuksiin. Yhteneväisyys alueella saavutetaan kattomuodoilla, yhtenäisillä julkisivuväriyksillä että -materiaaleilla ja pelkistetyillä muodoilla. Uuden rakentamisen kerroskorkeus on kaksi kerrosta. Tontille saa rakentaa kuusi asuntoa (kolme paritaloa). Sallitun kerrosluvun lisäksi ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Rakennusten massoittelemun tulee olla asemakaavamääräysten mukaisia. Rakennusmassojen on mahdollista asemakaavan rakennusalarajoille. Pieni sisäänkäyntikatos saa mennä rakennusalarajojen ulkopuolelle.

Rakennelmien etäisyydet naapuritontista tulee olla vähintään 2 metriä. Rakennelmiksi katsotaan esimerkiksi kevyt jätekatos, kylmävarasto tai leikkimökki. Tarvittavat palovaatimukset on otettava huomioon.

Pajulantie 13 paritalojen on oltava kaupunkimaisia pientaloja. Kaupunkimainen pientalo on tyypiltään yksinkertainen ja selkeä kappalemäinen suorakaide, jossa on harjakatto. Rakennusten liiallista syvyyttä tulee välttää, jotta pimeitä sisätiloja ei syntyisi ja saadaan tarpeeksi luonnonvaloa. Rakennusten riittävä ikkuna-aukotus myös rikastaa talojen julkisivuja.



Esimerkkikuva kaupunkimaisista pientalo paritaloista, kuva Kastellin Viva 76

JULKISIVUSOMMITTELU, -MATERIAALIT JA -VÄRITYS

Yleinen tavoite on, että tontin rakennukset sopeutuvat hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan, eivätkä erotu liikaa muista rakennuksista.

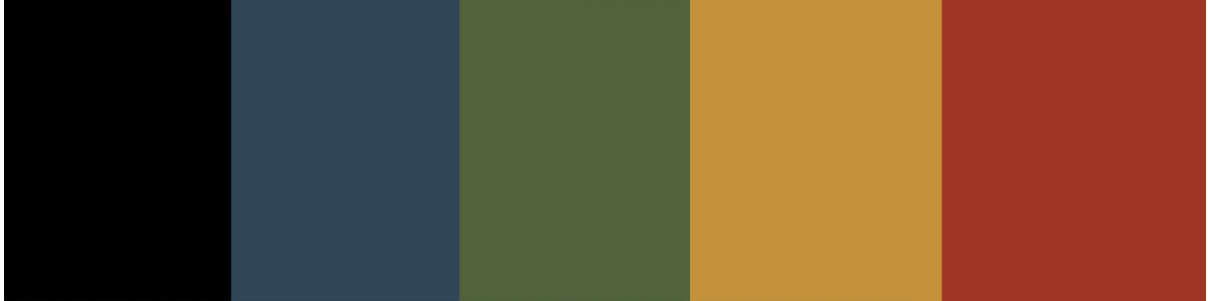
Rakennusteknisissä ratkaisuissa ja materiaalien käytössä edellytetään kestäviä ratkaisuja ja korkeaa laatua. Rakennuksen julkisivuissa käytettävä materiaali pitää olla joko tiiltä tai puuta. Puuverhoilun tulee olla **pystysuuntainen**. Tiilen väritys/kuviointi pitää olla eläväpintainen, ei tasavärinen.



Esimerkki tiilisestä paritalosta, Kannunvalajantie, Helsinki

Valittaessa asuinrakennuksiin puuverhoilu, käytettävien värisävyjen tulee olla luonteeltaan tummia, vahvoja ja murrettuja sävyjä. Vaaleat pastillinomaiset sävyt ovat kiellettyjä, samoin kirkas valkoinen ja peittomaalatut harmaan eri sävyt. Julkisivuverhoilun saa kuitenkin jättää luonnollisesti

harmaantumaan tai nopeuttaa harmaantumista esimerkiksi rautavihtrillin avulla. Pääväriin saa yhdistää korkeintaan yhden tehosteväriin asuinrakennusta kohden (esimerkiksi syvennyksissä yksi tehosteväri). Tehostevärien sävyjä ei ole määritelty.



Esimerkki värisävyjä talojen väriytykseen (TEKNOS ulkovärit: t2515, t7035, t7007, t7104 ja t7082)

Kortteliin suunniteltavien rakennuksien tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja massoitteeltaan. Värisävyiltään rakennukset voivat olla myös keskenään erisävyisiä.

Julkisivut eivät saa olla muilta osilta tarpeettomasti koristeltuja. Rakennussuunnittelun edellyttämät detaljit, kuten smyygi- ja nurkkalaudat ja muut yksityiskohdat eivät saa korostua. Julkisivujen detaljilautojen/peltien tulee mukailla rakennusmassan väriä luoden rakennuksesta selkeän kappalemaisen hahmon.

Rakennusten sokkeliväriytykset saavat poiketa rakennuksen julkisivuväriytyksestä. Tontille saa rakentaa jokaiselle asuinrakennukselle yhden kylmän pihavaraston. Yhden paritalon pihavarastot tulee yhdistää. Pihavarastot samalla blokkia mahdollista raitoliikenne melua ja näin pihoille saadaan miellyttävä äänitaso. Pihavarastojen tulee noudattaa tyyliltään, materiaaleiltaan ja väriytykseltään päärakennuksia. Tämän lisäksi tontille saa rakentaa yhden yhteisen kaikkia asuntoja palvelevan jätekatoksen Pajulantien varteen. Muita rakennelmia ei saa rakentaa.

Kunnostettavan olemassa olevan apurakennuksen julkisivua ei saa merkittävästi muuttaa. Uudelleenkäytön kannalta tarvittavat tekniset parannukset eivät saa näkyä julkisivussa.

RAKENNUSTEN KATTOMUOTO JA -VÄRITYS

Kortteliin suunniteltavien rakennuksien kattomaailmojen tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja massoitteeltaan. Kattokaltevuutta tai katemateriaalia ei ole määritelty. Uusien rakennusten kattojen tulee kuitenkin olla harjakattoisia ja keskenään samanlaisia. Harjakatto voi olla myös epäsymmetrinen. Harjan suuntaa ei ole myöskään määritelty. Kattokulman tulee täyttää kattomateriaalin (valmistajan) vaatimukset. Riippuen harjansuunnasta jyrkempi kattokulma antaa rakennuksille yleensä modernimman ilmeen, mikä on toivottavaa.

Kattolappeilla saa olla samassa rakennuksessa eri kaltevuuksia. Katoissa on oltava umpiräystäät. Kattorakenteiden, kuten piippujen, lumiesteiden ja tikkaiden, on oltava samanvärisiä kuin katto.

Rakennusmassasta ulkonevat katoksien kattojen alapinnat tulee olla vaakasuuntaiset. Katto näyttää edestäpäin katsottuna siis tasakattoiselta. Näin saavutetaan nykyaikainen moderni ulkoasu.



Esimerkki nykyaikaisen näköisestä sisäänkäyntikatoksesta. (kuva HM Huoneistomarkkinat LKV)



Esimerkki vanhanaikaisesta lippakatoksesta, jollaista ei saa rakentaa. (kuva Muurametalot, Lounatuuli 112)

1.5 PAIKALLISET ENERGIARATKAISUT JA TEKNISET JÄRJESTELMÄT

Energiakaivon sijoittaminen tontille vaatii huolellista suunnittelua. Energiakaivojen sijoittamisessa on huomioitava tarvittavat suojaetäisyydet rakennuksiin, kiinteistöjen rajoihin ja naapureiden energiakaivoihin.

Tontilla voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa, mikäli rakennusten kattojen lappeet ovat suotuisaan ilmansuuntaan. Aurinkokeräimien paneelit suositellaan sijoitettavaksi rakennuksen lappeen suuntaiseksi siten, etteivät niiden kiinnitysrakenteet jää häiritsevästi näkyviin.

Lämpöpumput on suunniteltava rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi ja ne tulee asentaa huomaamattomaksi esimerkiksi koteloimalla julkisivun sävyllä.

1.6 PIHA-ALUEET JA AITAAMINEN

Tontin pihasuunnitelma tulee esittää erillisenä pohjapiirustuksena rakennusluvan yhteydessä. Pihasuunnitelmasta pitää tulla ilmi pihajärjestelyt, istutukset ja käytettävät materiaalit.

Pihasuunnitelman tavoitteena on korkeatasoinen pihasuunnittelu- ja toteutus, jossa hyödynnetään maaston muotoja ja säästetään mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa kasvillisuutta ja istutuksia mahdollisimman paljon. Pihan kulkureitit, oleskelu- ja istutusalueet tulee suunnitella siten, että ne yhdistyvät luonnollisesti olemassa olevaan maanpintaan ilman suuria kalliioleikkauksia tai maantäyttöjä. Tonttia ei saa tasata ”vatupassisuoraan”, vaan korkoerot porrastetaan. Mikäli pihaa louhitaan, isoimpia kivenlohkareita tulee käyttää hyödyksi tontin maisemoinnissa. Mahdolliset kalliopinnat puhdistetaan ja otetaan osaksi pihan oleskelualueita.

Tontin pihasuunnitteluratkaisuilla vaikutetaan merkittävästi käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrään. Päälystetyn oleskelualueen materiaaleina voidaan käyttää esimerkiksi maatiiltä, luonnon- tai betonikiveä, lämpökäsiteltyä puuta, sorapintaa tai nurmea. Laajoja asfalttipintoja tulee välttää.

Tonttia ei saa aidata rakennetulla aidalla tai kasveilla. Tontin rajalle saa istuttaa erilaisia havukasveja ja pensaita rajaamaan tonttia ja tuomaan näkösuojaa naapureihin. Viheraidasta ei saa kuitenkaan syntyä pitkää rivistöä samaa kasvia, vaan istutuksissa tulee huomioida kasvien erilaiset muodot, värit ja kasvukorkeudet, niin ettei yleisilme ole monotooninen.

Asuinrakennusten omat yksittäiset tulee aidata. Aita tuo pihaan yksityisyyttä ja suojaa raitioliikenteen melulta.

Tontille on sijoitettava vähintään yksi isompi yhteinen leikki- ja oleskelualue taloyhtiön yhteiseen käyttöön. Leikkialueelle tulee sijoittaa lapsille suunnattuja leikkivälineitä, kuten esimerkiksi keinut, liukumäki ja hiekkalaatikko. Leikkivälineiden suunnittelussa ja asentamisessa tulee ottaa huomioon valmistajan turvallisuus ohjeet.

Asuntojen omia, yksityisiä pihoja voi rajata kevyillä seinämillä, aidoilla, katoksilla, istutuksilla ja pergoloilla yksityisyyttä ja näkösuojaa antamaan. Omaa pihaa ei saa kauttaaltaan kattaa terassiksi.

1.7 ISTUTUKSET

Tontilta saa poistaa vain rakentamisen kannalta välttämättömästi kaadettavat puut, pensaat ja muut istutukset. Säilytettävät puut olisi hyvä suojata koko rakentamisen ajaksi. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää säastettävät ja kaadettavat puut. Olisi toivottavaa, että poistettavat hyväkuntoiset

pensaat siirrettäisiin, istutettaisiin ja hyödynnettäisiin tontilla jossain uudella paikalla, missä ne eivät ole rakentamisen tiellä.

Rakentamatta jätetyt tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin tontinosia ei käytetä liikenteeseen tai leikki- eikä oleskelualueina. Istutuksissa tulee huomioida kasvien erilaiset muodot, värit ja korkeudet, niin ettei yleisilme ole monotooninen.

Piha-alueille tulee istuttaa puita, pensaita, havuja, perennoja ja muuta kerroksellista maanpeitekasvillisuutta. Kerroksellisuus tuo pihaan luonnonmukaista ilmettä ja reunoille sijoitettavat kasvillisuus rajaa pihan oleskelualueet naapuritonteista ja pihoista.

1.8 ULKOVALAISTUS

Pihasuunnitelmaa tehdessä on huomioitava myös riittävä valaistus kulku- liikennöinti ja oleskelualueille. Riittävällä valaistuksella luodaan turvallisuuden tunnetta ja tunnelmaa.

Rakennusten kadunpuoleiselle puolelle seinälle näkyviin tulee kiinnittää osoitenumero. Osoitenumero tulee olla valaistavissa.

Lisäksi pihassa on mahdollista valaista jokin pihan merkityksellinen osa, kuten isompi puu. Valaistus ei saa olla liian kirkas tai voimakas, eikä se saa häiritä muita asukkaita tai naapureita. Pihavalaisissa tulee käyttää matalampia Kelvin asteita kuin sisävaloissa. Valaistuksen voi hoitaa seinävalaisimilla, LED-nauhoilla, erilaisilla maavalaisimilla, pollareilla ja pylväsvalaisimilla.

Niin kutsuttua ”valosaastetta” vältetään suuntaamalla valo ylhäältä alaspäin. Julkisivun valaisua alhaalta ylöspäin ei sallita. Myös vilkkuvat, kirkkaat tai väriään vaihtavat valot ovat kiellettyjä. Alhaalta ylöspäin suuntautuvaa valaisua välttämällä huomioidaan samalla alueen linnusto ja lepakot.

1.9 JÄTEHUOLTO

Jätehuollon osalta on noudatettava Pirkanmaan jätehuollon yleisiä jätehuoltomääräyksiä. Jätepisteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon riittävä jätteiden erillislajittelu. Jätehuolto on sijoitettava joko katokseen ja aidattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisella umpiaidalla tai istutuksilla tai syväkeräyssäiliöihin, jotka on suunniteltava ympäristökuvallisesti korkeatasoisesti.

1.10 PYSÄKÖINTI JA LIIKENNEALUEET

Autopaikkoja on varattava asemakaava-alueelle seuraavasti:

- vähintään 1 ap/asunto. Lisäksi tulee suunnitella 1 vieraspaikka / 6 asuntoa.

Asuinrakennusten sisäänkäynnin lähelle on järjestettävä yksi lyhytaikainen pysäköintipaikka esimerkiksi muuttoa varten. sTon

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 polkupyöräpaikka / 50 asuinkerrosalaneliötä kohden.

Asumisen polkupyöräpaikoista vähintään 50% on osoitettava katettuun ja lukittuun tilaan. Auto- ja pyöräpaikkalaskelmat esitetään rakennuslupahakemuksen yhteydessä, jotta pysäköintimääräykset voidaan tarkistaa toteutettaviksi kaavamääräysten mukaisesti.

Tontin pihajärjestelyt tulee suunnitella siten, että auto on mahdollista kääntää pihassa. Pihalta tai autosuojasta ei saa peruuttaa suoraan kadulle.

Liikennealueille valittavissa pintamateriaaleissa tulee huomioida hulevesien käsittely sekä pihan pintamateriaalien ohjeistukset. Suuria asfalttialueita tulisi välttää ja niitä saa käyttää ainoastaan autolla liikennöivillä alueilla.