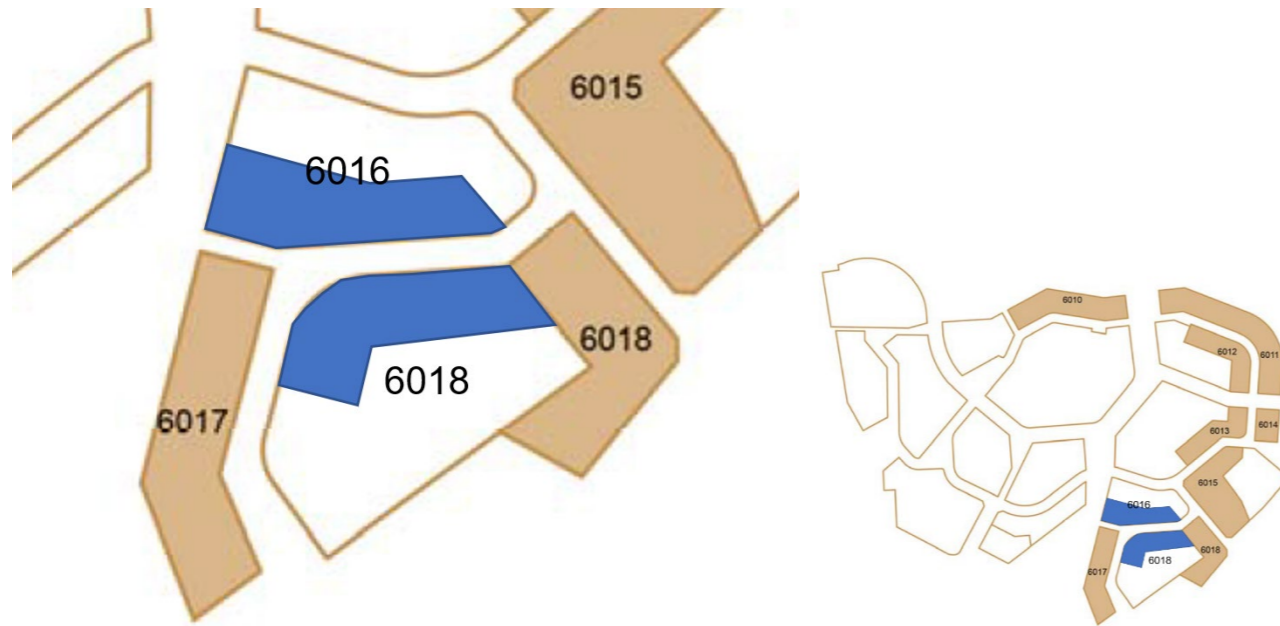


TOUKOVUORI, OSIA KORTTELEISTA 6016 JA 6018 asemakaavan ja rakennustapaohjeiden tulkinta

Taustaa

Toukovuoren asemakaavan mukaisille korttelialueille 6016 ja 6018 on hyväksytty uusi tonttijako huhtikuussa 2023. Tämä ohje koskee rakentamista korttelin 6016 tonteilla 3–6 ja korttelin 6018 tonteilla 10–13. Uudessa tonttijaossa on muodostunut tavanomaisina erillispientalotontteina rakennettavia tontteja. Tämä tulkintaohje selvittää uuden tonttijaon mukaisten tonttien rakentamiseen liittyviä kysymyksiä:



Kuva 1. Korttelit, joita huhtikuussa 2023 hyväksytty tonttijako ja tämä tulkintaohje koskee

Erillinen tonttijako

Osille Toukovuoren kortteleita 6016 ja 6018 on hyväksytty erillinen tonttijako: 3.4.2023, osalle korttelia 6016 ja 14.4.2023, osalle korttelia 6018. Kaupunki luovuttaa tontit rakentajille uuden tonttijaon mukaisina.

Asemakaava, kaupunginvaltuusto 11.4.2012 § 24

Korttelin 6016 tonttien 3–6 sekä korttelin 6018 tonttien 10–13 alueella on voimassa Toukovuoren asemakaava. Korttelialueet on osoitettu merkinnällä AP-3 Asuinpientalojen korttelialue.

AP-3

Asuinpientalojenkorttelialue.

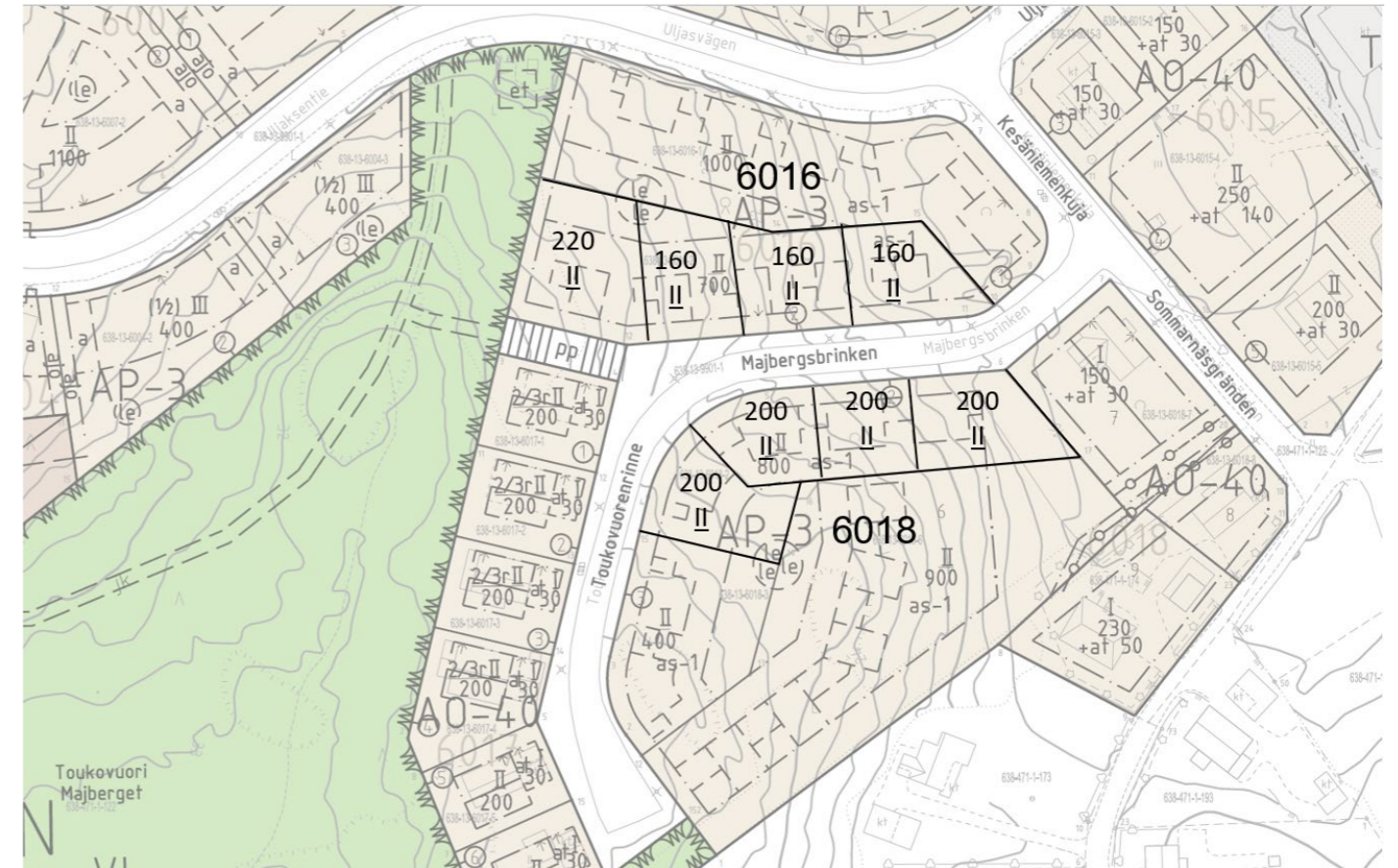
Asukkaiden käyttöön on rakennettava vähintään seuraavat yhteistilat:

- yksi talosauna/ 20 asuntoa sekä talosaunaan liittyvä vilvoittelumahdollisuus ulkona.
- harraste-, kokoontumis-, työskentely ja vastaavia yhteistiloja vähintään 2% tontin kerrosalasta.

Autopaikkavaatimus: 1ap/80 k-m²/, kuitenkin vähintään 1,5 ap/asunto. Lisäksi on rakennettava yksi vieraspaikka/ 700k-m². Polkupyörille on varattava katettua säilytystilaa 1 pp/40 k-m², kuitenkin vähintään 3 pp/asunto.

Korttelialueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia asuinrakennuksia (as-1).

Lisäksi asemakaavassa on annettu tonttikohtainen rakennusoikeus, rakennusala ja kerrosluku pääosin sitovana (alleiviivattuna) sekä rakentamista koskevia yleisiä määräyksiä. Uuden tonttijaon myötä käytettävissä oleva rakennusoikeus jaetaan tonttien kesken kuvan 2 mukaisesti.



Kuva 2. Tonttikohtainen rakennusoikeus

Rakentamista sitovat asemakaavassa AP-3 korttelialueille annetut määräykset sekä yleiset määräykset. Seuraavat tulkinnat voidaan tehdä huhtikuussa 2023 hyväksytyjen tonttijaon myötä. Omakotitalon autopaikkanormi pyöristetään ylöspäin ollen 2 ap / omakotitalo. Paritalojen osalta autopaikkanormi on 2ap / asunto, joista toinen voidaan rakentaa esim. nurmikivin kantavan kasvualustan päälle. Yhteistiloja koskevaa määräystä ei sovelleta lainkaan. Rakennukset tulee liittää toisiinsa tonttikohtaisesti ei tonttien välillä. Koska tonttikoko on melko pieni, voivat naapurit, jos niin sopivat, rakentaa kiinni /kytkeä rakennuksia naapurin rakennusmassaan / rakennelmiin.

Asemakaavan kerrosluku on kortteleissa 6016 ja 6018 ehdoton II (alleiviivaus). Tonteille voidaan hyväksyä rinteeseen sovitettu ratkaisu, jossa asuinrakennuksen I-kerros on osittain upotettu rinteeseen vrt. naapurikortteli Toukovuorenrinteellä (K 6017). Tällöin rakennuksen hahmo alarinteen suuntaan on kaksikerroksinen.

Rakennustapaohje, kaupunginvaltuusto 11.4.2012 § 24

Tonttien rakentamisessa tulee noudattaa rakennustapaohjeen yleisiä määräyksiä kappaleista 1 Yleistä, 2 Energiatehokkuus Toukovuoren alueella, 3 Alueen kokoavat teemat ja 7 Hulevedet. Korttelityyppien periaatteiden osalta noudatetaan omakotitalotonteille tarkoitettuja ohjeita, kappaleesta 4.3 AO -korttelit 6010 -6015, 6017 ja 6018. Kuitenkin tulee ottaa huomioon seuraavat tulkinnat:

Rakennusten sijoitus korttelin 6016 tonteilla 3–6 ja korttelin 6018 tonteilla 10–13 on osoitettu kuvan 3 havainnekuvasa. Asuinrakennusten pääharjansuunta seuraa em. tonteilla rinteeseen suuntaa eli tontin pitkää sivua. Uusi havainnekuva korvaa aikaisemman asemakaavaan liittyvän havainnekuvan näiden tonttien osalta. Rakennusten sijoittaminen tontille edellyttää tontin vaaitusta ja perusteellista rakennusten ja rakenteiden sovittamista tontille. Tarkemmassa korttelisuunnitelmassa on annettu yksi ohjeellinen lattiapinnan korkeus kullekin tontille. Korttelialueen sisäosat tulee säilyttää luonnontilaisessa korkeusasemassa. Maanpinnan leikkaukset tulee rajoittaa mahdollisimman suppealle alueelle, pääasiassa asuinrakennuksen lähelle ja asuinrakennuksen ja kadun väliselle alueelle. Muilta osin tulee noudattaa rakennustapaohjeissa annettuja määräyksiä pihan muotoilusta naapuritontteja ja katua vasten.



Kuva 3. Havainnekuva, korttelit 6016 ja 6018

Tonttien sovittaminen katualueeseen ja toisiinsa nähden vaatii huolellisuutta. Kuvassa 4 on esitetty ohjeelliset pituusleikkaukset korttelissa 6016 (A-A) ja korttelissa 6018 (B-B).



Kuva 4. Pituusleikkaukset A-A kortteli 6016 ja B-B kortteli 6018

Erityisesti huomion otettavaa:

Rakentamisen sovittamisessa tontille tulee varmistua, että muodostuvat luiskat mahtuvat oman tontin alueelle ja että naapuritonttien rakennushankkeet on otettu huomioon. Rakentajan on tärkeä sopia esim. muodostuvista luiskista ja/tai tukimuureista naapureiden kanssa. Myös rakennusvalvontaan tulee olla yhteydessä rakennushankkeeseen ryhtyessä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

Liite: Korttelisuunnitelma 27.1.2023

