

Rakentamistapaohje Alavuden kaupungin Aurinkorannan asemakaava-alueelle

Asemakaava on hyväksytty Alavuden kaupunginvaltuustossa 27.1.2020 § 3.

Rakennustapaohjeet on hyväksytty Alavuden ympäristölautakunnassa 7.4.2020 § 11



Yleistä alueesta

Alue on länteen viettävää avointa peltorinnettä, jossa Tusantien ja asuntoalueen järven puoleisten tonttien uloimman alueen korkeusero on noin 10 metriä. Alueen toteutuksessa pyritään maaston muotoihin sopeutuvaan rakentamiseen.

Tontin luovutus ja rakentamistapaohje

Alavuden kaupunki tekee kauppakirjat omistamiensa tonttien osalta. Rakentamistapaohje tulee antaa tontin ostajalle/ostajille kaupantekotilanteessa, mutta se ei ole kauppakirjan liiteasiakirja. Tontin ostajan/ostajien tulee noudattaa rakennustapaohjeita.

Rakentamistapaohjetta tulee noudattaa Aurinkorannan asemakaava-alueella myös yksityiseltä ostetun tontin osalta. Rakennustapaohje toimitetaan tiedoksi niille yksityisille maanomistajille, joilla on tontteja Aurinkorannan asemakaava-alueella. Heidän tulee välittää tieto rakentamistapaohjeesta tontin ostajalle/ostajille. Alavuden kaupungin rakennusvalvonta valvoo rakentamistapaohjeen noudattamista.

Liittymät

Tontin vesi- ja viemäri liittymäsopimukset tehdään Alavuden kaupungin kanssa. Sähköliittymää sekä mahdollista kuituyhteyttä varten tarvittavat sopimukset tulee laatia hyvissä ajoin käytettävissä olevien palveluntarjoajien kanssa.

Perustamistapa

Tontin omistajan/haltijan tulee teettää rakennuslupa-asiakirjojen liitteeksi tonttia koskeva pohjatutkimus perustamistapaohjeineen ja sitä tulee noudattaa rakentamisessa.

Aitaaminen

Alueelle ei saa rakentaa kiinteitä yli 160 cm korkeita aitoja tai vastaavan korkuisia yhtenäisiä pensas-/puustoaitoja tonttien rajojen tuntumaan, joilla estetään näkymät tonteilta Alavudenjärven suuntaan.

Tontin rakennusoikeus, kerrosluku ja muut rakentamisen ehdot

Asemakaavassa on esitetty kortteleittain tai tonteittain suurimmat sallitut kerrosluvut ja tonttitehokkuudet. Rakentamisessa tulee huomioida asemakaavassa osoitettu kastumisesta vaurioituvien rakenteiden korkeusasema eli tulvavesiraja +96.70. Kastumisesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa vähintään 1,0 metriä tätä rajaa korkeammalle (+97.70).

Tonteille on määritelty ohjeellinen sokkelikorkeus ja talon harjan korkeusasema, joka huomioi asemakaavassa määritellyn kerrosluvun, rakennusten sijoittumisen rinnemaastoon ja tulvavesirajan läheisyyteen. Rakentamisessa tulee huomioida naapuritonteille määritellyt korkeusasemat, tonttikohtaisten hulevesien hallittu johtaminen sekä liittyminen kunnalliseen vesihuoltojärjestelmään annettavien liittymäkorkojen mukaisesti.

Tonttikohtaiset rakentamisedot:

Kortteli 11197: AO, erillispientalojen korttelialue

Tontti 1: Tontin pinta-ala 2029 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku II. Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosassa n. +105.70. Rakennusten harjakorkeutta ei ole määritelty tällä tontilla.

Tontti 2: Tontin pinta-ala 2081 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku ½ k I. Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosaan rakennettaessa n. +102.30. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +109.00.

Tontti 3: Tontin pinta-ala 1932 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku I. Kastumisesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa tasoa +97.70 korkeammalle. Sokkelikorkeus n. +99.30. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +106.00.

Kortteli 11198: AR, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

Tontti 1: Tontin pinta-ala 1979 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,40. Suurin sallittu kerrosluku II. Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosaan rakennettaessa n. +107.00. Rakennusten harjakorkeutta ei ole määritelty tällä tontilla. Ajoneuvoliittymä tontille tulee tehdä Niittytieltä, Tusantieltä ajoneuvoliittymäkielto.

Kortteli 11198: AO, erillispientalojen korttelialue

- Tontti 2: Tontin pinta-ala 2067 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku ½ k I. Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosaan rakennettaessa n. +104.50. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +111.20. Tonttien 11198/2 ja 3 rajan molemmin puolin on varaus maanalaiselle putkistolle.
- Tontti 3: Rakennettu tontti. Tontin pinta-ala 3350 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku II. Olemassa olevaa rakennuskantaa korkeampia rakennuksia ei saa rakentaa. Kastumisesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa tasoa +97.70 korkeammalle. Tontin länsiosassa on maanalaisten putkien varaus ja siinä on olemassa olevaa putkistoa. Tonttiin rajoittuvalla lähivirkistysalueella (osa kiinteistöä 10-401-13-133) huomioitava maalämpöputkisto. Tonttien 11198/2 ja 3 rajan molemmin puolin on varaus maanalaisille putkistoille.
- Tontti 4: Tontin pinta-ala 1890 m². Tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku I. Kastumisesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa tasoa +97.70 korkeammalle. Rakennusten sokkelikorkeus noin +101.10. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +107.80. Tontin länsiosassa lähivirkistysalueeseen rajautuvalla osalla on maanalaisille putkistoille varattu alueen osa. Tonttien 11198/4 ja 5 rajan molemmin puolin on myös varaus maanalaisille putkistoille.
- Tontti 5: Tontin pinta-ala 1351 m². Tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku ½ k I. Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosaan rakennettaessa noin +104.20. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +110.90. Tonttien 11198/4 ja 5, 11198/4 ja 6 (pieni osa) sekä tonttien 11198/5 ja 8 rajan molemmin puolin on varaus maanalaisille putkistoille.
- Tontti 6: Rakennettu tontti. Tontin pinta-ala 1892 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku II. Tontille ei ole määritely sokkelin korkoa eikä rakennusten harjan korkeutta. Tonttien 11198/6 ja 8, 11198/6 ja 7 (pieni osa) sekä 11198/6 ja 5 (pieni osa) rajan molemmin puolin on varaus maanalaisille putkistoille. Tonttiliittymä tontille tulee tehdä Tusantieltä asemakaavassa osoitetulta alueelta.
- Tontti 7: Rakennettu tontti. Tontin pinta-ala 1149 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku II. Tontille ei ole määritely sokkelin korkoa eikä rakennusten harjan korkeutta. Tonttien 11198/7 ja 8 rajan molemmin puolin on varaus maanalaisille putkistoille. Asemakaavassa on osoitettu tonttiliittymän paikka Tusantieltä, mutta tontille on mahdollista tehdä tonttiliittymä myös Aurinkotieltä.

Tontti 8: Tontin pinta-ala 1603 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku ½ k I. Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosaan rakennettaessa noin +105.20. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +111.90. Tonttien 11198/8 ja 7 ja tonttien 11198/8 ja 5 rajan molemmin puolin on varaus maanalaisille putkistoille.

Kortteli 11199: AO, erillispientalojen korttelialue

Tontti 1: Tontin pinta-ala 1568 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku I. Kastumisesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa tasoa +97.70 korkeammalle. Rakennusten sokkelikorkeus noin +101.30. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +108.00.

Tontti 2: Tontin pinta-ala 1620 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku I. Kastumisesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa tasoa +97.70 korkeammalle. Rakennusten sokkelikorkeus noin +100.80. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +107.50.

Tontti 3: Tontin pinta-ala 1620 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku I. Kastumisesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa tasoa +97.70 korkeammalle. Rakennusten sokkelikorkeus noin +99.50. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +106.20.

Kortteli 11200: AO, erillispientalojen korttelialue

Tontti 1: Tontin pinta-ala 1634 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku I. Kastumisesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa tasoa +97.70 korkeammalle. Rakennusten sokkelikorkeus noin +99.10. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +105.80.

Tontti 2: Tontin pinta-ala 1921 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku I. Tontti muodostuu osista kiinteistöjä 10-409-13-77 ja 10-401-13-95. Kastumisesta vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa tasoa +97.70 korkeammalle. Rakennusten sokkelikorkeus noin +100.00. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +106.70.

Kortteli 11201: AO, erillispientalojen korttelialue

Tontti 1: Tontin pinta-ala 1776 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku II. Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosaan rakennettaessa noin +108.30. Rakennusten harjakorkeutta ei ole määritelty tällä tontilla. Ajoneuvoliittymä tontille tulee tehdä Aurinkotieltä, Tusantieltä ajoneuvoliittymäkielto.

Tontti 2: Tontin pinta-ala 1818 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku ½ k I. Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosaan rakennettaessa noin +105.20. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +111.90. Tonttien 11201/2 ja 4 rajojen molemmin puolin on varaus maanalaisille putkistoille.

Tontti 3 Tontin pinta-ala 2186 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku II. Tontille ei ole määritelty sokkelin korkoa eikä rakennusten harjan korkeustasoa. Ajoneuvoliittymä tontille on Tusantieltä asemakaavassa esitetystä kohdasta.

Tontti 4 Tontin pinta-ala 1995 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku ½ k I. Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosaan rakennettaessa noin +104.40. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +111.10. Tonttien 11201/4 ja 2 rajojen molemmin puolin on varaus maanalaisille putkistoille.

Tontti 5 Rakennettu tontti. Tontin pinta-ala 4558 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Tontin rakennetulla, Tusantiehen rajoittuvalla osalla suurin sallittu kerrosluku II, sokkelin korkoa ja rakennusten harjan korkeusasemaa ei ole määritelty tällä osalle. Jos nykyinen tontti jaetaan tonttijaolla kahdeksi tontiksi tulee Aurinkotiehen rajoittuvalla tontilla noudattaa seuraavia ehtoja:

- Kerrosluku ½ I
- Liittymä Aurinkotieltä
- Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosaan rakennettaessa noin +105.20. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +111.90.

Tällä hetkellä olemassa olevan asuinrakennuksen ja Aurinkotien välillä on maalämpökenttä. Tonttien 11201/5 ja 7 rajojen molemmin puolin on varaus maanalaisille putkistoille.

Tontti 6 Rakennettu tontti. Tontin pinta-ala 2623 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku II. Tontille ei ole määritelty sokkelin korkoa eikä rakennusten harjan korkeutta. Tonttien 11198/6 ja 7 rajan molemmin puolin on varaus maanalaisille putkistoille. Asemakaavassa

on osoitettu tonttiliittymien paikat Tusantieltä. Tontti muodostuu kiinteistöjen 10-401-13-77 ja 10-401-13-95 osista.

Tontti 7

Tontin pinta-ala 2434 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku ½ k I. Ohjeellinen sokkelikorkeus tontin yläosaan rakennettaessa noin +105.20. Rakennusten harjakorkeuden oltava pienempi kuin +111.90. Tonttien 11201/7 ja 5 sekä 11201/7 ja 6 rajojen molemmin puolin on varaus maanalaisille putkistoille. Tonttiliittymä Aurinkotieltä.

Tontti 8

Rakennettu tontti. Tontin pinta-ala 2765 m² ja tonttitehokkuusluku e=0,25. Suurin sallittu kerrosluku II. Tontille ei ole määritelty sokkelin korkoa eikä rakennusten harjan korkeutta. Ajoneuvoliittymä tontille on Tusantieltä asemakaavassa esitetystä kohdasta.