

RAKENTAMISTAPAOHJE

LEPPÄSTÄNTIEN ASEMAKAAVA

Liite 4.

24.5.2023

YLÖJÄRVEN KAUPUNKI – KAAVOITUS 2023

SISÄLLYSLUETTELO

1	YLEISET SUUNNITTELUOHJEET	3
1.1	Rakentamistapaohjeen tarkoitus	3
1.2	Rakennusten sijoittuminen tontille.....	4
1.3	Hulevedet	5
1.4	Rakennussuunnittelu	5
1.5	Paikalliset energiaratkaisut ja tekniset järjestelmät	6
1.6	Pihat	6
1.7	Istutukset	7
1.8	Ulkovalaistus.....	8
1.9	Jätteet	8
1.10	Postilaatikat	8
1.11	Aitaukset	8
1.12	Pysäköinti ja liikennealueet	9
2	AO-KORTTELIALUEITA TARKENTAVAT SUUNNITTELUOHJEET	9
2.1	Rakennussuunnittelu	9
2.2	Julkisivusommittelu, -materiaalit ja –väritys	11
2.3	Rakennusten kattomuoto ja –väritys.....	12
3	AP JA AR-KORTTELIALUEITA TARKENTAVAT SUUNNITTELUOHJEET	13
3.1	Rakennussuunnittelu	13
3.2	Julkisivusommittelu, -materiaalit ja –väritys	1
3.3	Rakennusten kattomuoto ja –väritys.....	2
3.4	Piha-alueet ja aitaaminen	2
4	Y-KORTTELIA TARKENTAVAT SUUNNITTELUOHJEET	3
4.1	Yleistä.....	3
4.2	Rakennussuunnittelu	3
4.3	Piha-alueet ja istutukset	3
5	JULKINEN ULKOTILA	6
5.1	Lähivirkistysalueet.....	6

1 YLEISET SUUNNITTELUOHJEET

1.1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on sekä selventää asemakaavassa esitettyjä periaatteita, että täsmentää ne suunnitteluperiaatteet, joita asemakaavan lisäksi noudatetaan alueen yksityiskohtaisessa jatkosuunnittelussa. Rakentamistapaohjeen tarkoitus on ohjata asemakaava-alueen rakentumista. Rakentamistapaohjeet ovat sitovat ja ne ovat lähtökohtana tonttisuunnitelmia tehdessä.

Leppästäntien asemakaava-alue sijaitsee Ylöjärven keskustan itäpuolella Siivikkalan kaupunginosassa. Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa. Suunnittelualueita ympäröivät metsä, entinen pelto, asuinpienalojen pihapiirit, sekä Leppästäntie ja sen eteläpuolinen peltoaueka.

Asemakaava osoittaa uuden pienalovaltaisen asuntoalueen suosittuun Siivikkalan kaupunginosaan: omakoti-, paritalo- ja rivitalotontteja sekä päiväkodin, lähivirkistysaluetta, ohjeelliset ulkoiluyhteydet sekä luonnon ja maiseman arvokohteet ja -alueet.

Asemakaavalla on tavoiteltu pienimittakaavaista ja rauhallista asumisympäristöä, joka soveltuu nykyiseen metsämäiseen ympäristöönsä. Alueelle on osoitettu omakotitaloja sekä yhtiömuotoisia rivi- ja paritaloja. Leppästäntien eteläosassa on tilavaraus päiväkodille. Asemakaavan tavoitteena on, että asuinkorttelit ja julkiset korttelit muodostaisivat uudesta rakentuvasta alueesta yhtenäisen, harkitun ja korkealaatuisen luontoon sovitettun kokonaisuuden.

Rakentamistapaohjeessa käsitellään niin ulkotiloja kuin korttelikohtaisiakin suunnitteluohjeita. Asemakaava-alueen pitkänomainen rakenne jaksottuu mutkittelevan kokoojakadun ja säilytettävien virkistysalueiden ympärille.

Rakentamistapaohje tukee hankkeen eri osapuolia yhteisen kokonaistavoitteen saavuttamisessa. Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on osoittaa esimerkein se vähimmäistaso, joka suunnittelun avulla tulee saavuttaa. Lisäksi rakentamistapaohje tarjoaa työkaluja tämän vähimmäislaatuksen saavuttamiseen. Laadukkaan ja kestävä ympäristön rakentaminen edellyttää suunnittelijoiden, rakennuttajien, rakentajien ja tulevien käyttäjien yhteistyötä.

Rakentamistapaohje ja asemakaava ovat toisiaan täydentäviä asiakirjoja. Rakentamistapaohje ja asemakaava julkaistaan yhtä aikaa. Tontin luovutusehtojen mukaan tontin haltijan tulee noudattaa tätä ympäristölautakunnan hyväksymää rakentamistapaohjetta sitovana. Mikäli rakentamistapaohjeen ja asemakaavan määrittämisestä poiketaan, tulee poikkeamisen olla selkeästi perusteltu ja tuottaa alueen kokonaisuuden kannalta perusteltu ja ympäristöönsä soveltuva ratkaisu.

1.2 Rakennusten sijoittuminen tontille

Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy toimivia ja viihtyisiä pihapiirejä sekä aurinkoisia oleskelupihoja. Pihat suunnataan etelään tai länteen mahdollisuuksien mukaan.

Asuinrakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida maaston muodot ja korkeusasema. Tontit on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisina. Suuret pengerrykset maastossa eivät ole sallittuja. Rakennuksen sijoittamista liian matalalle tulee välttää. Rakennuksen lattia tulee tehdä vähintään 300 mm korkeudelle maanpinnan yläpuolelle ja pihan tulee kallistua selkeästi rakennuksesta pois päin.

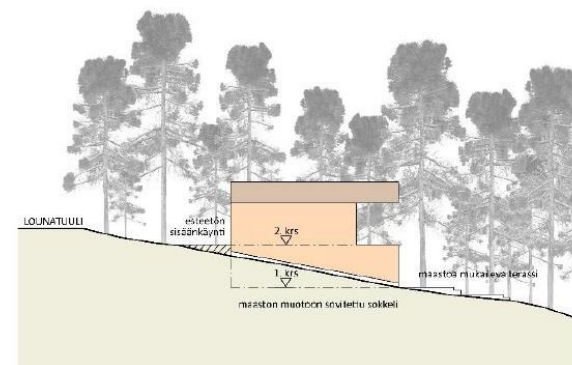
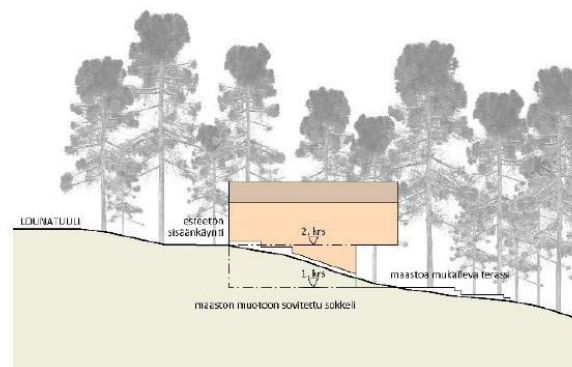
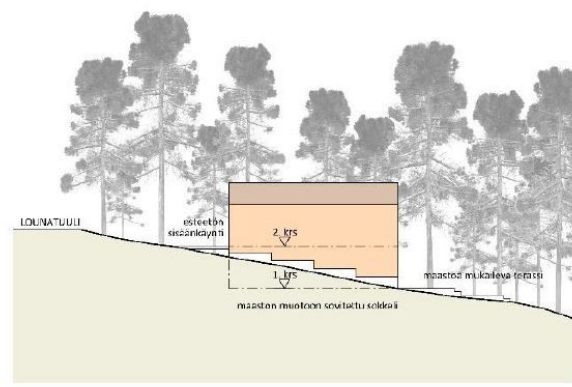
Tontin rajoilla tulee ottaa huomioon naapurirakennusten piha-alueiden korkeudet, naapurin suunnitelmat sekä kadun mahdollinen poikkeaminen tontin korkeusasemasta. Tontin rakennussuunnitelmassa on käytävä ilmi tontin liittyminen naapuri kiinteistöjen korkeussemiin. Julkisivu- ja leikkauspiirustuksissa on esitettävä naapuritontit vähintään kuuden metrin matkalta. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

Rakentaminen on sijoitettava asemakaavaan merkittyjen rakennusalarajojen sisään. Asemakaavaan määritellyjen rakennusalarajojen avulla on pystytty muodostamaan linjakasta katutilaa ja jättämään tarpeeksi ulko-oleskelutilaa ilmansuuntien kannalta oleellimpiin suuntiin. Kaavaan merkityt rakennusalarajat ottavat huomioon myös luonnon ja maaston muotojen säilymisen.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että mahdollisimman vähän rajoitetaan näköalaa ja auringonvalon saamista tontille ja rakennuksen terasseille. Huoneen pääikkunan edessä on oltava 8 metriä esteetöntä tilaa lukuun ottamatta puita ja pensaita. Tontilla sijaitseva kevytrakenteinen pergola, grillikatos, kasvihuone tai leikkimökki voidaan sijoittaa tontille vapaasti.

Rakennuksen terassit, erkkerit ja katokset eivät saa korostua vaan niiden on sopeuduttava ympäristöön. Autosuojista ei saa järjestää ajoreittiä siten, että autosuojista joudutaan peruuttamaan suoraan kadulle.

Esimerkkejä rakennuksen soveltamisesta tontin korkeusasemaan Naantalın asuntomessualueella. Kuva: Arkkitehtitoimisto Sabelström, Arkkitehtikontor Oy.

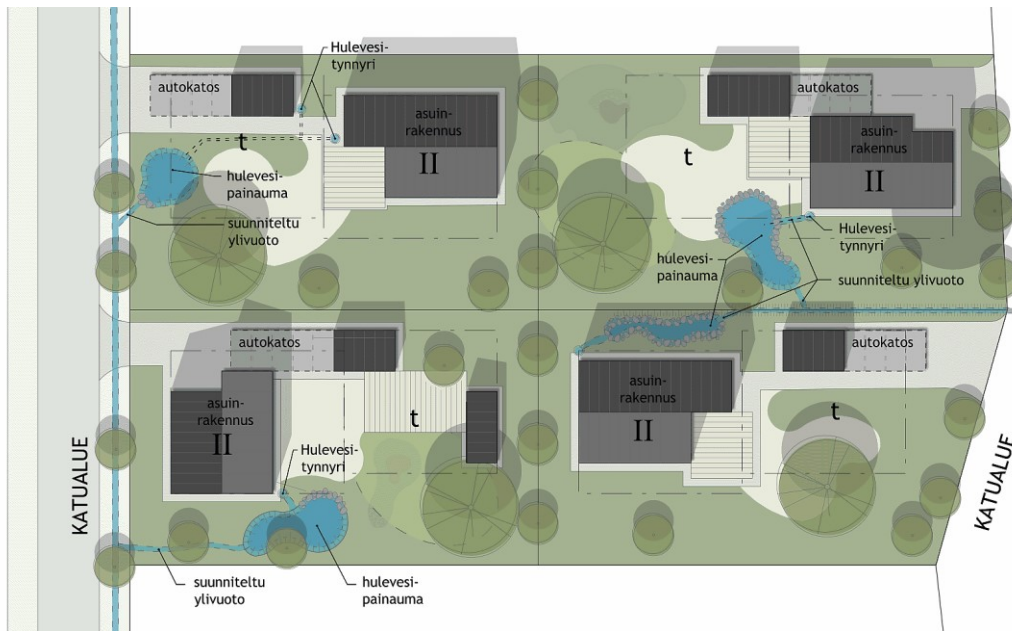


1.3 Hulevedet

Hulevedet tulee ohjata koko kaava-alueella koskevan hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntypaikoilla. Kaava-alueelle on laadittava yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamista. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että rakentamisaikaiset hulevedet tulevat käsiteltäviksi asianmukaisesti. Hulevesien hallinnalla huolehditaan, että alueen vesitase ei merkittävästi muutu maankäytön muutoksista huolimatta.

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

Tontin pihasuunnitteluratkaisuilla vaikutetaan merkittävästi käsiteltävien ja viivyttävien hulevesien määrään. Vettä läpäisemättömien päällysteiden pinta-ala tulee minimoida. Tonttiliittymät on varustettava yhdyskuntateknisen suunnittelun ohjeistamalla rumpuputkella.



Periaatekuva hulevesien käsittelystä tontilla

1.4 Rakennussuunnittelu

Asemakaava-alueesta tulee muodostua luontoympäristöön sopiva rakennettu kokonaisuus, missä erilaiset väritys- ja materiaaliratkaisut kuitenkin hieman poikkeavat toisistaan muodostaen mielenkiintoisen kokonaisuuden. Rakennusten arkkitehtuurin tulee noudattaa rakentamistapaohjeita, minkä avulla alueelle saadaan luotua uusi luonteva ja tunnusomainen kerrostuma. Rakentamistapaohjeella ohjataan rakentamisen peruselementtejä yhtenäisiksi jättäen kuitenkin tarkemmalle suunnittelulle myös tilaa.

Alueen sisäinen vaihtelevuus ja omaleimaisuus syntyy muun muassa aukotuksien ja eri materiaalien ja värien vaihtelun kautta. Myös hieman erilaisten asuntotyyppien sekoittaminen tuo asemakaava-alueille vaihtelua ja elävyyttä. Rakentamisen kerroskorkeudet ja mittakaava on koko asemakaava-alueella suhteellisen matalaa. Autosuojien tulee olla arkkitehtuuriltaan pientaloalueen mittakaavan mukaisia ja niiden tulee olla mitoitettu henkilöautojen mukaisesti.

Rakennuksien julkisivuja tulee aukottaa riittävän luonnonvalon saamiseksi asuntoon. Riittävä aukotus rikastaa myös rakennuksien julkisivuja. Rakennuksien julkisivuista erityisesti katualueelle päin ei saa muodostua liian umpinaista vaikutelmaa.

1.5 Paikalliset energiaratkaisut ja tekniset järjestelmät

Asemakaava-alueella voidaan hyödyntää aurinkoenergiaa, mikäli rakennukset on mahdollista suunnata suotuisaan ilmansuuntaan ja avata pihat etelään.

Lämpöpumput on suunniteltava rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi ja ne tulee asentaa huomaamattomiksi (esim. kotelointi julkisivun sävyyn voidaan sallia).

Aurinkokeräimien paneelit suositellaan sijoitettavaksi rakennuksen katonlappeen suuntaisesti ja siten etteivät kiinnitysrakenteet jää häiritsevästi näkyviin. Aurinkopaneelien suunnittelussa huomioitava valmistajan ohjeet, esimerkkinä suotuisat astekulmat.

1.6 Pihat

Tontin pihasuunnitelma tulee esittää erillisenä pihapiirustuksena rakennusluvan yhteydessä. Pihasuunnitelmassa tulee esittää pihajärjestelyt, istutukset ja käytettävät materiaalit.

Alueen kokonaisvaltaisena tavoitteena on korkeatasoinen pihojen suunnittelu ja toteutus, jossa alkuperäisiä maaston muotoja ja kasvillisuutta säilytetään ja kunnioitetaan. Pihan kulkureitit, oleskelu- ja istutusalueet tulee suunnitella siten, että ne yhdistyvät luontevasti olemassa olevaan maanpintaan ilman suuria kalliroleikkauksia, maantäyttöjä tai reunamuureja. Suuria maansiirtoja ja korkeita tukimuureja on vältettävä. Mikäli rakennussuunnittelu edellyttää louhintaa, tulee louhittuja kiviaineksia/-lohkareita käyttää tontin maisemointiin esimerkiksi kivikkopuutarhaan. Kalliopinnat putsataan ja otetaan osaksi pihan oleskelualueetta.



Kuva vasemmalla: Rasmus Hjortshøj – Coast

Tontin pihasuunnitteluratkaisuilla vaikutetaan merkittävästi käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrään. Pihasuunnitteluratkaisuissa tulee ottaa huomioon käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrä. Päällystetyn oleskelualueen materiaaleina voidaan käyttää esimerkiksi maatiiltä, luonnon- tai betonikiveä, lämpökäsiteltyä puuta, sorapintaa tai vahvistettua nurmea. Asfaltin käyttö on sallittua vain pihaan osoitetuilla pysäköinti- ja liikennealueilla.

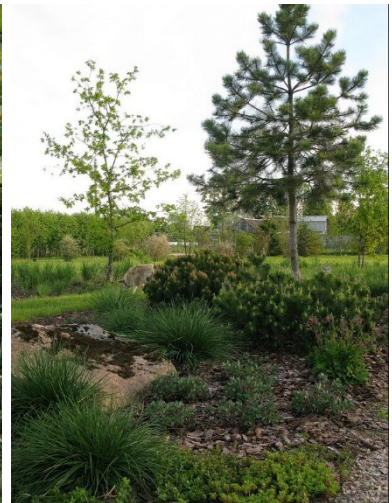
Ilmansuuntien puolesta lämpimin ja valoisin oleskelualueen paikka on rakennuksen etelä- ja länsipuolella. Rakennussuunnittelussa tulee huomioida ulko-oleskelun järjestäminen. Myös katettua tai varjoisempaa ulko-oleskelualueetta tulisi suunnitella.

1.7 Istutukset

Alue on olemassa olevaa metsämaisemaa ja maapohja on kallioista. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Tontilta saa poistaa vain rakentamisen kannalta välttämättömästi kaadettavat puut. Lisäksi tontin maanpeitekasvillisuutta (kuten kunntaa) tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Rakennusluvan yhteydessä esitettävässä pihapiirustuksessa tulee esittää kaadettavat ja säilytettävät puut sekä muu suunniteltava kasvillisuus.

Pihan nurmettamattomille alueille istutetaan puita, pensaita, perennoja ja muuta kerroksellista maanpeitekasvillisuutta. Kerroksellisuus tuo pihalle luonnonmukaista ilmettä ja reunoille sijoitettu kasvillisuus rajaa pihan oleskelualueet naapuritonteista. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin, kuin tontin osia ei käytetä liikenteeseen tai leikki- eikä oleskelualueina. Nurmen sijaan tonteilla voidaan myös käyttää pihapäällysteenä metsämäistä kunntaa.

Uusien istutusten osalta tonteilla tulee ainakin pihan keskeisimmät puut istuttaa mahdollisimman suurikokoisina taimina, jotta valmis ilme saavutettaisiin nopeammin. Istutuksien valinnassa tulee suosia suomalaista metsäympäristöön sopivaa lajistoa, kuten päivänkakkara, niittysolaheinä, peurankello, metsänätkelmä, nurmikohokki. Piha-alueelle sopivia kasveja ovat myös alppiruusut, nadat ja erilaiset maksaruohot. Alueelle luontevat havupuut (kuten katajat ja vuorimännyt) ja pensaat tuovat vehreyttä myös talvikaudelle. Tavoitteena on luoda vehreää, viihtyisää, metsämäiseen ympäristöön sopivaa ja vuodenaikojen mukaan vaihtelevaa kaupunki- ja katukuvaa.



1.8 Ulkovalaistus

Pihasuunnitelmaa tehdessä on huomioitava myös riittävä pihavalistus. Pihan ja reittien valaisemisella luodaan turvallisuutta ja tunnelmaa. Pihaan saapuminen ja pysäköintialue tulee olla valaistavissa.

Rakennuksen kadunpuoleiselle seinälle ja näkyvälle paikalle tulee kiinnittää osoitenumero. Osoitenumeron tulee olla valaistavissa.

Lisäksi pihassa on mahdollisuus valaista jokin pihan merkityksellinen osa, esimerkiksi puu tai tontin luonnonmukaiseksi jätetty kallio. Valaistuksen voi ratkaista seinävalaisimilla, LED-nauhoilla tai erilaisilla maavalaisimilla. Valaistusratkaisu tulee olla harkittu ja pienimuotoinen. Valaistuksen suunnittelussa on tärkeä huomioida, että julkisivun valaistus ei saa häiritä asukkaita. Valosaastetta vältetään suuntaamalla pihavalistus ylhäältä alaspäin, varjostamattomia pihavalaisimia tai julkisivun valaisua alhaalta ylöspäin ei sallita. Vilkkuvat, kirkkaat tai väriään vaihtavat valaistusratkaisut ovat alueella kielletty. Kun vältetään alhaalta ylöspäin suuntautuvaa valaisua, huomioidaan samalla myös alueen linnusto ja lepakot.

1.9 Jätteet

Yhtiömuotoisten tonttien jätehuoltoastiat on sijoitettava katokseen tai syväkeräyssäiliöihin, jotka on aidattava ympäristökuvallisesti korkeatasoisella umpiaidalla.

Alueelle on tavoitteena sijoittaa yhteinen eko-kierrätyspiste.

1.10 Postilaatikat

Postilaatikat on tarkoitus sijoittaa alueelle kootusti. Postilaatikoiden paikat ovat suuntaa antavia.

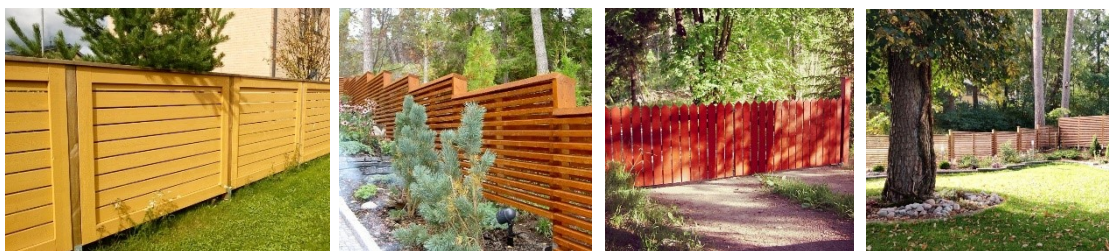
1.11 Aitaukset

Tonttien rajaaminen tonttikatujen suuntaan on kiellettyä. Tontit on mahdollista rajata kokoojakatua (Koivukaarre) vasten sekä naapuritontteja vasten.

Mikäli tontteja halutaan rajata aidoilla sallittuihin suuntiin, tulee aitapiirustukset esittää rakennusluvan yhteydessä. Aidat tulee toteuttaa ympäristöön sopivin istutuksin, tai mahdollisesti kivi- tai puurakenteina. Mikäli rakennussuunnittelu edellyttää louhintaa, voi louhittuja kiviaineksia/-lohkareita käyttää tontin aitaamiseen.

Puurakenteisten aitojen toteutuksessa tulee käyttää korttelin julkisivukartan yhteydessä esitettyjä värisävyjä. Aitojen korkeus tulee olla kokoojakadulle suuntautuessa enintään 1.2 metriä, ja muille tontinosille suuntautuessa korkeintaan 1.8 metriä.

Kestäviä ja leikattavaksi soveltuvia pensasaidantaimia ovat muun muassa marja-aronia, kiiltotuhkapensas, orapihlaja, taikinamarja ja hernepensaat. Muualle kuin katualueelle rajautuva tontin osa voidaan rajata vapaasti kasvavalla aidanteella. Vapaasti kasvavien lajikkeiden hyviä esimerkkejä ovat esimerkiksi angervot ja syreeni -lajikkeet, jotka sopivat hyvin aidanteiksi.



Esimerkkejä puuaidoista. Kuvat: Kruunuaita.



Esimerkkejä kivivaidoista. Kuvat: Stone-element.

1.12 Pysäköinti ja liikennealueet

Autopaikkoja on varattava asemakaava-alueella seuraavasti:

- AO- ja AP -korttelialueilla vähintään 2 ap/asunto
- AR-korttelialueilla 1 ap / 80 k-m² asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto
- Y-korttelialueella vähintään 1 ap / 80 k-m² yleisten rakennusten kerrosalaa kohti.

Mikäli hanke liittyy yhteiskäyttöautojärjestelmään, voidaan autopaikkavelvoitetta keventää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautoa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10% autopaikkanormista. Yhteiskäyttöautojärjestelmä pitää pystyä osoittamaan riittävällä tavalla rakennusluvan yhteydessä.

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 polkupyöräpaikka / 50 asuinkerrosalaneliometriä kohden.

Asumisen polkupyöräpaikoista vähintään 50% on osoitettava katettuun ja lukittuun tilaan.

Auto- ja pyöräpaikkalaskelmat sekä mahdolliset yhteiskäyttöautojärjestelyt tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä, jotta pysäköintimääräykset voidaan tarkistaa toteutettaviksi kaavamääräysten mukaisesti.

Liikennealueille valittavissa pintamateriaaleissa tulee huomioida hulevesien käsittely sekä pihan pintamateriaalien ohjeistukset. Tonteilla suuret pysäköintialueet tulee jakaa osiin ja niitä tulee jäsentää istutuksin. Tonttiliittymät tulee suunnitella tonttikatujen puolelle. Tonttiliittymän rakentaminen kokoojakadun varteen on kiellettyä.

2 AO-KORTTELIALUEITA TARKENTAVAT SUUNNITTELUOHJEET

Asemakaava-alueen rakenne jaksottuu kokoojakadun ympärille. Korttelikohtaisissa suunnitteluohjeissa täsmennetään yleisiä suunnitteluohjeita. Yleiset suunnitteluohjeet koskevat kaikkia kortteleita. Seuraavat suunnitteluohjeet ja täsmennykset koskevat vain tekstissä mainittua kortteleita.

2.1 Rakennussuunnittelu

Asuinrakennuksien kerroskorkeus on kaksi. Kellarikerroksen rakentaminen on kiellettyä. Rinteessä oleva rakennus on porrastettava rinteiden mukaisesti niin, että ei synny korkeita sokkelipintoja.

Rakennusten massoittelemun tulee olla asemakaavamääräysten mukaista. Rakennusten massoittelemun tulee suosia kapearunkoisia, suorakulmaisen muotoisia selkeitä rakennusmassoja. Rakennusmassojen on mahdollista asemakaavan rakennusalarajoille. Tiukkojen rakennusalarajojen määrittämisellä on pyritty ohjaamaan rakennusten muotoa kapearunkoisiksi. Rakennusmassan liiallisella venyttämällä vältetään synkkien ja pimeiden sisätilojen muodostuminen, jolloin kaikkiin huonetiloihin on mahdollista saada tarpeeksi luonnonvaloa. Rakennuksen riittävä aukotus rikastaa myös rakennuksien julkisivuja.

Asuntoalueen sisäinen vaihtelevuus ja korttelien omaleimaisuus syntyy muun muassa aukotuksien ja eri materiaalien vaihtelevuuden kautta.

2.2 Julkisivusommittelu, -materiaalit ja -värit

Yleinen tavoite on, että alueesta muodostuu ympäröivään mänty- ja sekametsä -maastoon sopeutuva kokonaisuus. Julkisivuissa sallitut värisävyt ovat saaneet ideansa luonnosta. Julkisivuissa käytettävät värit ovat sävyltään murrettuja alla olevan värikartan mukaisia. Väriteemat: Mustikka, jäkälä, sammal, terva, okra, puolukka. Muihin värisävyihin taittavat, kuten mustaan, harmaaseen tai valkoiseen liitettävät värisävyt ovat kiellettyjä. Julkisivuihin valittu värisävy tulee olla selvästi liitettävissä värikartan värisävyihin.

Käytettävien värisävyjen tulee olla luonteeltaan tummia/vahvoja, vaaleat pastellinomaiset sävyt ovat kiellettyjä. Vahvat tai tummat värit korostavat jylhää rakennusmassaa, luovat vahvan tunnelman ja luovat alueelle omanlaisensa luonteen.

Viereisen ja vastakkaisen rakennuksen julkisivuväri tulee olla selvästi erilainen kuin omalle tontille valittu julkisivuväri.

Väriteemat:



Sallitut julkisivujen väriteemat on haettu ympäröivästä luonnosta.

Julkisivut eivät saa olla tarpeettomasti koristeltuja. Rakennussuunnittelun edellyttämät detaljit (kuten smyygi- ja nurkkalaudat) ja muut yksityiskohdat eivät saa korostua. Julkisivujen detaljilaudat tulee mukailia rakennusmassan väriä luoden rakennuksesta selkeän kappalemaisen hahmon.

Rakennusteknisissä ratkaisuissa ja materiaalien käytössä edellytetään kestäviä ratkaisuja ja korkeaa laatua. Rakennuksen julkisivuissa ja katoissa käytettäviä materiaaleja ei ole rajattu, vaan materiaalivalinnoissa on jätetty tilaa tarkemmalle suunnittelulle. Parvekkeet ja terassit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten sokkelivärityksen voivat poiketa rakennuksen julkisivuvärityksestä. Sokkelivärityksen poikkeaminen julkisivuista on jopa suotavaa.

Mahdollinen rakennusluvan vaativa talousrakennus, kuten autosuoja, tulee toteuttaa väryksiltään ja materiaaleiltaan samanlaisena kuin tontin päärakennus.

2.3 Rakennusten kattomuoto ja –väriyty

Asuinrakennuksien kattomuotona tulee käyttää harjakattoa. Katemateriaalia ei ole määritelty. Asuinrakennuksien kattoväri tulee olla mahdollisimman lähellä julkisivuun valittua värisävyä. Harjasuuntaa määrittävät merkinnät on merkitty asemakaavassa.

Harjakattojen kaltevuus tulee olla luonteeltaan jyrkkä (kaltevuus noin 1:1,5 – 1:3). Jyrkät katot korostavat rakennusmassan linjakkuutta ja tuovat esiin selkeää rakennusmassaa. Loivat harja- ja pulpettikatot ovat kiellettyjä. Kattokulman tulee täyttää kattomateriaalin (valmistajan) vaatimukset.

Kattolappeilla saa olla samassa rakennuksessa eri kaltevuuksia. Epäsymmetriset harjakatot eivät ole sallittuja. Katoissa on oltava avoräystäät. Rakennuksen nurkassa räystäään tulee olla ehjä. Muiden kattorakenteiden, kuten piippujen, lumiesteiden ja tikkaiden, on oltava mahdollisimman samansävyisiä kuin katto.



Esimerkkejä linjakaista kapearunkoisista rakennusmassoista, joissa katteen väri mukailee julkisivuun valittua värisävyä. Smyygilaudat eivät saa korostua.



Kaksikerroksinen talo Ruotsista, jonka selkeä rakennusmassa yhdessä yhtenäisten julkisivu- ja kattovärien kanssa luovat linjakaan vaikutelman. General Architecture, kuva: Mikael Olsson



Esimerkki: Ruukin värikartta. Katon ja julkisivun väri tulee mukailta toisiaan mahdollisimman paljon.

Autosuojien katot on mahdollista toteuttaa viherkattona tai terassinä. Viherkaton ja terassin kaltevuudet sekä rakenteet tulee toteuttaa erityissuunnitelmien ja niille asetettujen vaatimusten mukaan.

3 AP JA AR-KORTTELIALUEITA TARKENTAVAT SUUNNITTELUOHJEET

3.1 Rakennussuunnittelu

AP- ja AR-kortteleille suunniteltavien asuinrakennuksien kerroskorkeus on kaksi. Kellarikerroksen ja muiden maanalaisten tilojen rakentaminen on kortteleissa kiellettyä. Rinteessä olevat rakennukset ja rakenteet on porrastettava rinteeseen mukaisesti niin, että ei synny korkeita sokkelipintoja.

Rakennusten sijoittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota palomääräyksiin sekä rakennuksista avautuviin näkymiin. Samaan kortteliin suunniteltavien rakennusten näkymät tulee suunnitella ilmansuunnat sekä asukkaiden tarvitsema yksityisyys huomioiden.

Rakennusten massoittelun tulee olla asemakaavamääräysten mukaista. Rakennusten massoittelussa tulee suosia kapearunkoisia ja selkeitä rakennusmassoja. Rakennusmassan liiallisella venyttämällä vältetään synkkien ja pimeiden sisätilojen muodostuminen, jolloin kaikkiin huonetiloihin on mahdollista saada tarpeeksi luonnonvaloa. Rakennuksen riittävä aukotus rikastaa myös rakennuksien julkisivuja.

Asuntoalueen sisäinen vaihtelevuus ja korttelien omaleimaisuus syntyy muun muassa aukotuksien ja eri materiaalien vaihtelevuuden kautta.

3.2 Julkisivusommittelu, -materiaalit ja –väritys

Yleinen tavoite on, että alueesta muodostuu ympäröivään maastoon sopeutuva kokonaisuus.

Käytettävien värisävyjen tulee olla luonteeltaan vahvoja, vaaleat pastellinomaiset sävyt ovat kiellettyjä, samoin kirkas valkoinen ja musta. Pääväriin tulee yhdistää yksi tehosteväri asuinrakennusta kohti alla olevasta värikartasta valiten.

Julkisivuissa sallitut tehostesävyt ovat saaneet ideansa luonnosta. Julkisivuissa käytettävät tehostevärit on oltava sävyltään murrettuja alla olevien väriteemojen mukaisia. Värisävyt, joita ei voida liittää alla oleviin väriteemoihin, ei voi käyttää. Väriteemat: Mustikka, jäkälä, sammal, terva, okra, puolukka.

Vahvat tai tummat värit toimivat parhaiten tehosteväreinä, luovat vahvan tunnelman, kontrastin ja luovat alueelle omanlaisensa luonteen.

Samaan kortteliin suunniteltavien rakennuksien tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja massoittelultaan. Värisävyiltään samassa korttelissa sijaitsevat rakennukset voivat olla erisävyisiä, ja se on jopa suotavaa.

Väriteemat:



Julkisivut eivät saa olla muilta osin tarpeettomasti koristeltuja. Rakennussuunnittelun edellyttämät detaljit (kuten smyygi- ja nurkkalaudat) ja muut yksityiskohdat eivät saa korostua. Julkisivujen detaljilaudat tulee mukailla rakennusmassan väriä luoden rakennuksesta selkeän kappalemaisen hahmon.

Rakennusteknisissä ratkaisuissa ja materiaalien käytössä edellytetään kestäviä ratkaisuja ja korkeaa laatua. Rakennuksen julkisivuissa ja katossa käytettävää materiaalia ei ole rajattu. Parvekkeet ja terassit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten sokkeliväriytykset voivat poiketa rakennuksen julkisivuväriytyksestä. Sokkeliväriytyksen poikkeaminen julkisivuista on jopa suotavaa.

Mahdollinen rakennusluvan vaativa talousrakennus, kuten autosuoja, tulee toteuttaa väriytykseltään ja materiaaleiltaan samoin suunnitteluohjein kuin tontin muutkin rakennukset. Autosuojan massoittelu, arkkitehtuuri ja kokonaisuus tulee olla alisteinen tontin päärakennukselle. Autosuojat tulee toteuttaa pienmitta-kaavaisina henkilöautoille mitoitettuina.

3.3 Rakennusten kattomuoto ja –väriyty

Samaan kortteliin suunniteltavien rakennuksien kattomaailmat tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja massoittelultaan. Kattokaltevuutta tai katemateriaalia ei ole määritely. Kattokulman tulee täyttää kattomateriaalin (valmistajan) vaatimukset. Harjasuuntaa määrävät merkinnät on merkitty asemakaavassa.

Kattolappeilla saa olla samassa rakennuksessa eri kaltevuuksia. Katoissa on oltava avoräystäät. Rakennuksen nurkassa räystäään tulee olla ehjä. Kattorakenteiden, kuten piippujen, lumiesteiden ja tikkaiden, on oltava samanvärisiä kuin katto.

3.4 Piha-alueet ja aitaaminen

Rivi- ja paritalotonttien piha- ja liikennealueiden suunnittelussa tulee huomioida yleiset suunnitteluohjeet. Kuitenkin kortteleiden sisäisten tontinrajojen aitaaminen on AP ja AR-kortteleissa kiellettyä yhteisöllisen oleskelualueen mahdollistamiseksi. Pihan eri toimintoja voidaan jaotella erilaisilla pintamateriaaleilla, kuluilla ja matalilla kasvi-aiheilla. Leikki- ja oleskelualueen tulee olla kooltaan vähintään 10 m² asuntoa kohti.



Yhteispiha-alue (Lähde: Helsingin uutiset). Jättikorttelin yhteispiha Helsingin kantakaupungissa on kuin linnan puisto – asukkaat kutsuvat sinne vieraitaan eväsretkelle.

4 Y-KORTTELIA TARKENTAVAT SUUNNITTELUOHJEET

4.1 Yleistä

Kaavalla on varauduttu alueelle sijoitettavaan uuteen päiväkotiin (kaavassa Y-kortteli).

Päiväkoti sijoittuu uuden Leppästentien asemakaava-alueen eteläosaan. Aluevaraus julkiselle rakennukselle sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle hyvien kulkuyhteyksien ja saattoliikenteen varteen.

4.2 Rakennussuunnittelu

Korttelin rakennusmateriaaleja rakennusten tai toimintojen tarkempaa sijoittelua ei ole rajattu. Rakennusmassojen tarkempaa ohjaamista tärkeämpänä pidetään korttelitoimintojen perusteltua, toiminnallista ja turvallista kokonaisratkaisua. Rakennusten ja rakennelmien tulee kaduilta katsottaessa näyttää laadukailta ja viimeistellyiltä.

Kortteli rajautuu asemakaava-alueen halkaisevaan kokoojakatuun (Koivukaarre) sekä risteävään Leppästentiehen. Korttelin rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus sekä arkkitehtuuriltaan että väritykseltään. Julkisivut eivät saa olla yksityiskohdiltaan liian koristeelliset. Rakennusten julkisivuväryksissä tulee käyttää vähintään kolmea eri väriä tai saman värin vähintään kolmea selvästi erotettavaa eri värisävyä. Musta, valkoinen, harmaaseen tai ruskeaan taittavat värisävyt eivät ole Y-korttelissa sallittuja.

Rakennusten kattomuodoksi on määrätty harjakatto. Kattokaltevuutta eikä materiaalia ole rajattu. Epäsymmetriset harjakatot ovat myös mahdollisia.

4.3 Piha-alueet ja istutukset

Päiväkodin ja koulun piha-alueet tulee jäsenellä turvallisiksi, terveellisiksi ja viihtyisiksi peli- ja ulko-oleskelualueiksi. Erilaiseen tarkoitukseen tarkoitettut peli- ja ulko-oleskelualueet tulee jäsenellä ja jaotella selkeästi omiksi alueiksi. Alueet tulee suunnitella siten, että vältetään ns. kuolleita kulmia. Päiväkodin ja koulun pihojen suunnittelussa tulee huomioida pihan käyttö myös iltaisin.



Lähde: <https://www.kekkila.fi/viherrakentaminen/artikkeli/luontopohjainen-piha-innostaa-leikkimaan-ja-oppimaan/>

Piha-alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota valittaviin pintamateriaaleihin, istutuksiin, kalusteisiin sekä valaisimiin. Valaistuksen tulee olla koko piha-alueen mitoituksen mukaan riittävä. Korttelin liikenne- ja pysäköintitoiminnot tulee suunnitella erityisen huolellisesti, ja ne tulee rajata ulko-oleskelu - alueista erilleen.

Piha-alueet tulee suunnitella vyöhykemallin mukaisesti:

- Korttelin pohjoisosalla säilytetään olemassa oleva metsämäinen ympäristö.
- Y-tonttia ympäröivälle VL-alueelle ja merkityille ulkoilureiteille tulee järjestää kulkuyhteys tai - yhteyksiä palvelemaan virkistystarpeita.
- Istutettavat alueen osat luovat vyöhykkeellisyttä ja kerroksellisuutta mutta myös turvallisuutta näkö- ja karkaamissuojan muodoissa.
- Pääasialliset leikkialueet sijoitetaan lähelle rakennusta. Leikkialueiden turva-alustana käytetään turvakatetta.
- Leikkialueiden ja istutettavien alueiden osien väliin sijoittuu metsän karikekerrokseen ja uudenlaisiin luonnonmukaisiin pihamateriaaleihin perustuva vapaan leikin alue. Karikepäälysteinen alue on maatuva leikkialue, jonka pintakerrosta tulee täydentää säännöllisesti. Vapaan leikin alueelle voidaan sijoittaa eri materiaaleja hyödyntäviä askelkiviä, pöllejä ja majanrakennuspaikkoja. Osa piha-alueesta tulee olla kasvipintaa kuten nurmea tai niittyä.
- Piha-alueille tulisi sijoittaa monipuolisesti kasvualusta- ja kasvillisuusmateriaaleja. Kasvillisuus ja istutukset tulee suunnitella vyöhykemäisesti, ei vain aitaamalla. Pihalla tulee välttää läpäisemättömiä pintoja. Asfaltin käyttö on sallittua vain liikenne- tai pysäköintialueilla.



Vyöhykemalli. Lähde: <https://nomaji.fi/work/rt-ohjekortti-paivakodin-ja-peruskoulun-ulkotilojen-suunnittelu/>

Päiväkodin rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee laatia erillinen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelmaan tulee merkitä erikseen pienten lasten piha-alue. Pienten lasten piha-alueelle ei saa istuttaa pensaita, mutta pihaan saa istuttaa puita ja kylvää niittyä. Pienten lasten pihalle tulisi sijoittaa matalia erikorkuisia askelpölkkyjä.

Päiväkodin piha-alueilla tulee olla monilajisia, kulutusta kestäviä, myrkyttömiä sekä piikittömiä kasveja. Suunnitelmissa suositetaan kestäviä kasvilajeja, kuten koivuja, kuusia, mäntyjä sekä eri vaahtera-, pihlaja- ja angervolajikkeita. Meluntorjuntaa varten kadunpuoleiselle reunalle tulee istuttaa sekä lehti- että havupuita. Hyviä meluntorjuria ovat suurilehtiset lehtipuut kuten vaahterat. Päiväkodin piha-alueella tulee mahdollistaa viljelylaatikoiden ja hyötykasvien sijoittaminen.



Pienten lasten piha. Lähde: <https://www.earthscapeplay.com/pilgrim-woods-natural-kindergarten-playground/>

5 JULKINEN ULKOTILA

Asemakaavassa julkinen ulkotila käsittää kalualueiden lisäksi lähivirkistysalueita.

- Asemakaava-alueen kadut ja kadun varren viereiset jalankulku- ja polkupyöräväylät ovat asfalttipintaisia. Reunakivet ovat betonia. Katujen reuna-alueet nurmetetaan.
- Kokoojakadun osalta kevyen liikenteen väylä ja ajorata erotetaan toisistaan, kadun mitoituksesta riippuen, joko viherkaistalla tai reunakivellä/betonikiveyksellä. Reunakivet ovat betonia.
- Tonttikadut rakennetaan hidas/pihakaduiksi, joilla ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Kadun kapealla mitoituksella ohjataan ajonopeudet mataliksi. Kadun varsille tulee istuttaa puita katualueen leveyden sen salliessa (esimerkiksi Pihlajat ovat kestäviä ja sopivat hyvin pieneen katutilaan). Tavoitteena on vehreä ja mittakaavaltaan pieni- ja keskisuuruinen aluekokonaisuus.
- Katujen toteutuksessa tulee huomioida katujen kunnossapito ja lumen auraaminen.
- Tonttikadut ja kokoojkatu toteutetaan erikseen laadittavan katusuunnitelman mukaan.
- Katu- ja puistokalusteiden sekä valaisimien on oltava ilmeeltään ja väritykseltään yhtenäisiä ja rauhallisia. Kalusteiden väri tulee olla vaalean / tumman ruskea.

5.1 Lähivirkistysalueet

VL-alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä. Maastoon huolellisesti sovitettavien ulkoilureittien rakentaminen ja hulevesijärjestelyt niiden yhteydessä on sallittu. Yleisille VL-alueille merkityt kalliopinnat puhdistetaan kasvustosta ja ylläpidetään puhtaina. Kalliopintojen läheisyyteen tuodaan istuskeluun varattuja penkkejä.

Virkistysalueita hoidetaan luonnonmukaisena kokonaisuutena. Lahopuuta tulee säästää sekä pystyrunkoina että maahan jätettyinä runkoina. Polun pidetään auki. Virkistysalueen reunat ja koivikon alueet hoidetaan harvennuksella.