

RAKENTAMISTAPAHOHJE

Siltatien alueen asemakaavamuutos, Kortteentien,
Perkonmäentien ja Lähdevainiontien välisellä alueella
KIRK270



SISÄLLYSLUETTELO

1	YLEISET SUUNNITTELUOHJEET	1
1.1	Rakentamistapaohjeen tarkoitus	1
1.2	Rakennusten suunnitteluohjeet.....	1
1.2.1	Rakennusten sijoittuminen tontille.....	1
1.2.2	Rakennusten suunnittelu	2
1.2.3	Suunnitteluohjeet kortteleittain.....	3
1.3	Pysäköinti ja liikennealueet	4
1.4	Pihat	5
1.5	Aitaukset.....	5
1.6	Hulevedet	5
1.7	Valaistus.....	6
1.8	Paikalliset energiaratkaisut ja tekniset järjestelmät.....	6
2	JULKINEN ULKOTILA.....	8
3	HAVAINNEKUVA	9

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.

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Ylöjärven Kirkonseudulla Siltatien alueella, Siltatien koulun ympäristössä, josta on muodostumassa Siltatien asuinalueen keskusalue. Keskusalueelle osoitetaan tehokkaampaa asumista sekä varataan mahdollisuus päivittäistavarakaupan toteuttamiselle.

Rakentamistapaohjeessa käsitellään asemakaava-aluetta yleisesti sekä esitellään kortteli-kohtaisia suunnitteluohjeita. Rakentamistapaohjeessa keskitytään kortteleiden suunnittelun ohjaamiseen materiaaleiltaan ja väreiltään laadukkaiksi ja yhtenäiseksi.

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 laatutason saavuttamiseen. Laadukkaan ja kestävä ympäristön rakentaminen edellyttää suunnittelijoiden, rakennuttajien, rakentajien ja tulevien käyttäjien yhteistyötä.

Tontin luovutusehtojen mukaan tontin haltijan tulee noudattaa tätä ympäristölautakunnan hyväksymää rakentamistapaohjetta sitovana.

1.2 Rakennusten suunnitteluohjeet

1.2.1 Rakennusten sijoittuminen tontille

Rakennusten sijoittamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että syntyy toimivia ja viihtyisiä pihapiirejä sekä aurinkoisia oleskelupihvoja. Oleskelupihat suunnataan ensisijaisesti etelään tai länteen.

Asuinrakennusten sijoittamisessa tontille tulee huomioida maaston muodot ja korkeusasema. Tontit on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena ja luonnonmukaisessa korkeudessa. Suuret pengerrykset eivät ole sallittuja elleivät ne ole välttämättömiä rakennuspaikan muodostamiseksi. Myös rakennuksen sijoittamista liian matalalle tulee välttää. Rakennusten lattia tulee tehdä vähintään 300 mm korkeudelle maanpinnan yläpuolelle ja pihan tulee kallistua selkeästi rakennuksesta pois päin.

Maanalaisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty. Luonnollisten maastonmuotojen mukaan sovitettavat rinneratkaisut ovat sallittuja.

Tontin rajoilla tulee ottaa huomioon naapurirakennusten piha-alueiden korkeudet, naapurin suunnitelmat sekä kadun mahdollinen poikkeaminen tontin korkeusasemasta. Tontin rakennussuunnitelmissa on käytävä ilmi tontin liittyminen naapurikiinteistöjen korkeusasemiin.

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.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että mahdollisimman vähän rajoitetaan auringonvalon saamista tontille ja rakennuksen terasseille. Huoneen pääikkunan edessä on oltava 8 metriä esteetöntä tilaa lukuun ottamatta puita ja pensaita.

Rakennuksen parvekkeet, terassit, erkkerit tai katokset eivät saa korostua vaan niiden on sopeuduttava ympäristöön.

1.2.2 Rakennusten suunnittelu

Vähähiilistä rakentamista, kuten puurakentaminen tulee suosia ekologisista syistä.

Asemakaava-alueesta tulee muodostua yhteensopiva kokonaisuus. Rakentamistapaohjeella ohjataan rakentamisen peruselementtejä yhtenäisiksi jättäen kuitenkin tarkemmalle suunnittelulle myös tilaa. Kaavakartan liitteeksi on laadittu havainnekuva, joka antaa kaava-alueelle yhden esimerkin rakennusten sijoitteluista.

Rakennusten on oltava massoitteuiltaan yksinkertaisen selkeitä sekä linjakkaita. Rakennusten tulee olla julkisivukäsittelyltään hillittyjä välttämällä perusteetonta koristeellisuutta värityksiltään sekä muilta yksityiskohdiltaan. Tehostevärejä tulee käyttää julkisivuissa harkitusti ja suurina pintoina.

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

Samalla tontilla sijaitsevien rakennusten on muodostettava arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus ja pihapiiri. Tontin rakennukset on sovitettava päärakennuksen yleisilmeeseen julkisivun pintamateriaalien ja värien sekä katon värin suhteen. Erillisten talousrakennusten, jätekatosten ja autosuojien tulee olla ilmeeltään ja kooltaan alisteisia tontin asuinrakennuksille. Talous- ja tekniset tilat sekä -rakennukset on mahdollista rakentaa myös osaksi päärakennuksen massaa, jolloin talousrakennuksesta ja asuinrakennuksesta muodostuu selkeästi yksi massallinen kokonaisuus.

Passiivisen aurinkoenergian mahdollisuudet tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon massoittelemalla rakennus niin, että lämpöä ja valoa tarvitsevat tilat, kuten olohuone yms. oleskelutilat, voivat sijoittua rakennusmassassa rakennuksen eteläsivulle ja vähän lämpöä ja valoa tarvitsevat tilat pohjoisivulle, kuten säilytystilat.

Rakennuksien osoitenumerot tulee kiinnittää rakennuksen seinään näkyvälle paikalle ja sen tulee olla valaistavissa.

1.2.3 Suunnitteluohjeet kortteleittain

AK, A ja AL-korttelit

Katteen väri musta tai tumma harmaa. Katemateriaalia ei ole määritelty.



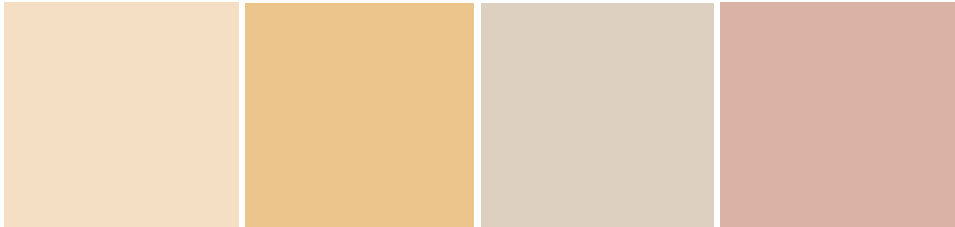
musta



tumma harmaa

Julkisivusommittelu, -materiaalit ja -värit

Julkisivun tulee olla selkeä ja linjakas. Värinä suurina pintoina lämmin murrettu vaaleasävy. Tehostevärejä tulee käyttää julkisivuissa harkitusti, esimerkiksi korostaakseen sisäänkäyntiä. Rakennusten julkisivujen tulee ensisijaisesti olla puu- tai tiiliverhoiltuja.



Parvekkeiden ja terassien lasituksessa tulee käyttää kirkkaita lasipintoja. Parvekkeet ja terassit eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa, kuitenkin parvekkeiden ja terassien alaosan on suositeltavaa muodostaa näkösuojan.

Rakennusten sokkelit tulee olla väristykseltään hillittyjä. Sokkelien väri voi poiketa julkisivuväristyksestä.



Kuvassa värimaailma tummempana kuin alueelle toivotaan.

Kerrostalokorttelien tavoitteena on muodostaa yhteisöllinen korttelipiha. Korttelialueella tulee yhdistää urheilu-, leikki- ja oleskelumahdollisuuksia. Korttelipiha-alueen tulee olla viihtyisiä ja vehreä. Pihan osat, joita ei käytetä kulkureitteinä tai leikki- ja oleskelualueina on istutettava. Pihojen pinnoitteissa tulisi mahdollisimman suuressa määrin suosia hulevesien virtausta hidastavia rakenteita.

Ensimmäisen kohteen yhteydessä tulee laatia korttelialueen kokonaissuunnitelma huomioiden tekniset verkostot. Jokaisen rakennusvaiheen yhteydessä tulee esittää pysäköintisuunnitelma. Korttelin toteutuessa vaiheittain tulee jokaisessa rakennusvaiheessa huolehtia, että korttelissa on tarpeeksi piha-aluetta asukkaiden käytettäväksi.

1.3 Pysäköinti ja liikennealueet

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- A- ja AK-korttelialueilla: 1 ap / 90 kem²/ asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto. Lisäksi tulee suunnitella 1 vieraspaikka / 10 asuntoa, mutta vieraspaikkoja on kuitenkin oltava vähintään 1 kpl.
- AL-korttelialueella: 1 ap / 90 kem²/ asuntokerrosalaa, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto. Lisäksi tulee suunnitella 1 vieraspaikka / 10 asuntoa, mutta vieraspaikkoja on kuitenkin oltava vähintään 1 kpl. Liike- ja toimistokerrosalaa: 1 ap/ 50 m². Julkisten lähipalvelutilojen kerrosalaa: 1 ap/ 80 m².
- YO-korttelialueella: 1 ap/150 kem²/.
- P-korttelialueella: 1 ap/ 50 m²/ liike- ja toimistokerrosalaa, 1 ap/ 80 m²/ julkisten lähipalvelutilojen kerrosalaa.

Pysäköintialueet on jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin.

Lisäksi A, AL ja AK -korttelialueilla:

Asuinrakennusten sisäänkäynnin lähelle on järjestettävä vähintään yksi lyhytaikaisen pysäköinnin paikka yhtä asuinrakennusten taloyhtiötä kohti.

Lisäksi A, AL ja AK -korttelialueilla:

Polkupyöräpaikkoja on varattava seuraavasti:

1 polkupyöräpaikka / 50 kerrosalaneliometriä kohden.

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

Lisäksi YO -korttelialueella:

Tontille on varattava 1 polkupyöräpaikka 2 oppilasta kohti. Liikennealueille valittavissa pintamateriaaleissa tulee huomioida hulevesien riittävä käsittely. Laajoilla paikoitusalueilla tulee parkkiruuduissa hyödyntää nurmikiveystä (esimerkiksi golf-kivi) vihreän ilmeen

saavuttamiseksi. Kiveyksille istutettavat puut istutetaan kantavalle kasvualustalle sekä asennetaan maaritilä ja tuennat.

Parkkiruudut erotettu muista liikenneväylistä luonnonkiviraidalla ja nurmikivilaataalla. (kuva: Benders Oy ja Rudus Oy)



1.4 Pihat

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin kuin tontinosia ei käytetä liikenteeseen tai leikki- eikä oleskelualueina. Alueille istutetaan puita, pensaita, perennoja ja muuta kerroksellista kasvillisuutta. Havupuut ja -pensaat tuovat vehreyttä myös talvikaudelle. Pihojen tulee olla vihreitä ja toiminnallisia. Oleskelu- ja leikkialueet tulee ympäröidä kasvillisuudella. Uusien istutusten osalta tonteilla tulee ainakin pihan keskeisimmät puut istuttaa mahdollisimman suurikokoisina taimina, jotta valmis ilme saavutettaisiin nopeammin. Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

Pihasuunnitelmassa tulee esittää myös pihajärjestelyt ja käytettävät materiaalit.

Tavoitteena on luoda vihreää, viihtyisää ja vuodenaikojen mukaan vaihtelevaa kaupunki- ja katukuvaa.

1.5 Aitaukset

Mikäli tontti rajataan aidalla, tulee aitapiirustukset esittää rakennusluvan yhteydessä. Aitojen tulee olla istutettuja tai värityksen tulee noudattaa korttelialueelle määriteltyjä värisävyjä. Aitojen korkeus tulee olla katualueelle suuntautuessa enintään 1.2 metriä, ja muille tontinosille suuntautuessa korkeintaan 1.5 metriä.

Mikäli aita valitaan istutettavaksi ja rajattava tontinosa suuntautuu katualueelle, tulee istuttamisessa käyttää muotoon leikattavaa pensasaitaa. 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.

Melun torjuntaa varten toteutettavien aitojen tulee noudattaa yllä mainittuja periaatteita korkeudesta poiketen.

1.6 Hulevedet

Hulevesien hallinnan tavoitteena on viivyttää ja imeyttää sadevesiä ja lumien sulamisvesiä korttelialueilla niiden syntyipaikoilla. Tontin pihasuunnitteluratkaisuilla vaikutetaan

merkittävästi käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrään. Pihasuunnitteluratkaisuissa tulee ottaa huomioon käsiteltävien ja viivytettävien hulevesien määrä.

Asemakaavassa on annettu määräys: Tonteilla tulee viivyttää vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä. Hulevesien imeytys- ja viivytysrakenteet tulee esittää rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Tonteille sijoitettavien viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömä pinta-neliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

Alueen hulevedet on johdettava kaupungin viranomaisen osoittamaan paikkaan kaava-alueella.

Kaava-alueelle on laadittava yksityiskohtainen hulevesisuunnitelma ennen alueen rakentamista. Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa ennen alueen muuta rakentamista siten, että myös rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsiteltyä asianmukaisesti. Hulevesijärjestelmien toimivuutta tulee seurata ja kunnossapitää säännöllisesti.

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta. Tonttijärjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista tontin rajan yli naapurin tai kadun puolelle. Pinta- ja kattovesien valuminen on ohjattava rakennuksesta pois päin.

Pysäköintipaikkojen osalta vedet tulee johtaa öljyn- ja hiekanerotuksen kautta sadevesiviemäriin. Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä ja ojilla.

Työmaalla syntyvät likaiset vedet tulee ensi sijassa imeyttää työmaa alueilla; imeytymättä jäävät vedet voidaan johtaa vasta käsittelyn jälkeen maastoon (esim. pintavalutus, laskeutusaltaat, suodatinrakenteet).

Alueellisesti hulevedet johdetaan alueellisen hallinnan rakenteiden kautta hallitusti kohti purkupaikkaa.

1.7 Valaistus

Erilaiset valaistusratkaisut rakennusten julkisivuissa tuovat näyttävää ilmettä katualueiden suuntaan ja luo turvallista ympäristöä. Julkisivua pystyy valaisemaan esimerkiksi julkisivuihin kiinnitettävillä seinävalaisimilla tai erilaisilla maavalaisimilla. Valaistusratkaisun suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennuksen arkkitehtuuri, ja sopeuttaa valittu valaistusratkaisu harkituksi osaksi julkisivua.

1.8 Paikalliset energiaratkaisut ja tekniset järjestelmät

Alueella tulee mahdollisuuksien mukaan suosia uusiutuvia energialähteitä. Rakennusten sijoittelussa suositellaan huomioitavaksi aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuudet, vaikka järjestelmää ei tässä vaiheessa olisi tarkoitus toteuttaa.

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

metsäiselle alueelle, joka saattaa rajoittaa aurinkopaneelien hyödyntämistä. Aurinkokeräimien paneelit suositellaan sijoitettavaksi rakennuksen katonlappeen suuntaisesti ja siten etteivät kiinnitysrakenteet jää häiritsevästi näkyviin. Aurinkopaneelien suunnittelussa huomioitava valmistajan ohjeet.

Aurinkokeräimet ja ilmalämpöpumput on suunniteltava rakennuksen luonteeseen ja kaupunkikuvaan soveltuviksi. Ilmalämpöpumppu tulee asentaa siten, että se ei näy kadulle tai se on muulla tavalla asennettu huomaamattomaksi (esim. kotelointi julkisivun sävyyn voidaan sallia).

Energiakaivojen (mm. maalämpökaivojen) poraaminen asemakaava-alueella on mahdollista, mikäli rakennuspaikka soveltuu ko. energiamuodon toteuttamiseen. Alue ei sijaitse vedenhankintaan käytettävällä pohjavesialueella. Pohjaveden korkeudesta korttelialueilla ei ole tarkempia tietoja.

2 JULKINEN ULKOTILA

Asemakaavassa julkinen ulkotila käsittää kalualueiden ja aukion lisäksi lähivirkistysalueet.

Aukio

Aukion tulee olla korkeatasoinen vihreä julkinen tila. Aukiolle tulee sijoittaa istutuksia, mm. puita ja pensaita. Aukiolle ei sallita ajoneuvoliikennettä.

Katualueet

- Asemakaava-alueen kadut ja kadun varren viereiset jalankulku- ja polkupyöräväylät ovat asfalttipintaisia.
- Katujen reuna-alueet nurmetetaan tai kylvetään monilajista piennarkasvillisuutta.
- Kadun varsille tulee istuttaa puita katualueen leveyden sen salliessa (esimerkiksi Pihlajat ovat kestäviä ja sopivat hyvin pieneen katutilaan). Tavoitteena on vihreä ja mittakaavaltaan pienipiirteinen aluekokonaisuus.
- Katutilat toteutetaan erikseen laadittavan suunnitelman mukaan.
- Kalusteiden sekä valaisimien on oltava asemakaava-alueella ilmeeltään ja värykseltään yhtenäisiä ja rauhallisia.

Lähivirkistysalueet VL

- Virkistysalueet säilytetään luonnonmukaisena kokonaisuutena. Alueen olemassa oleva puusto tulee säilyttää.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille (luo) ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka olennaisesti muuttavat alueen luonnonympäristöä.
- Ulkoilureitit tulee toteuttaa ja ne tulee sovittaa huolellisesti maastoon. Ulkoilureitit toimivat myös kevyen liikenteen yhteytenä Siltatien keskusalueelle, jossa sijaitsee mm. koulu.
- Viheralueille sijoittuvien ohjeellisten kulkureittien ja maanalaisten putkien ja johtojen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava alueen luontoarvot.
- Mikäli alueelta on tarpeen poistaa laajemmin puustoa, tulee kaadetut puut korvata uusilla puuistutuksilla. Alueella tulee suosia paikalle tyypillisiä lajeja.

Valaistus

- katujen ja yleisten alueiden valaistus tulee toteuttaa tyyliltään yhtenäisellä valaisintyyppillä. Valonlähteenä tulee käyttää hyvin värejä toistavia lamppuja.

3 HAVAINNEKUVA

