RAKENTAMISTAPAOHJEET

KASPERIN KAUPUNGINOSAN
ETELÄISTEN LAAJENNUSALUEIDEN
ASEMAKAAVA 08035

AP-8 korttelit 73, 84 ja 85

AP-9 korttelit 134 ja 135

AO-20 korttelit 142-146

Seinäjoki

SEINÄJOEN KAUPUNKI | **Kaupunkiympäristön toimiala | Kaupunkisuunnittelu ja kaavoitus**
Kirkkokatu 6 | PL 215 | 60101 Seinäjoki | p. 06 416 2111 (vaihde) | kaavoitus@seinajoki.fi | *www.seinajoki.fi*

RAKENTAMISTAPAOHJE
1 Asemakaavan tavoitteet

Kasperin kaupunginosan jatkeeksi, Hallilanvuoren ja Pentinkallioiden väliselle alueelle, on suunniteltu tiivis ja maanläheinen, pientalovaltainen asuinalue liittyen Kasperin laajennusalueiden asemakaavaan 08035. Rautatienkadulta erkanevien Pentinnevaintien ja Papinpalstantien varrelle on sijoitettu 14 asuinkorttelia selkeästi rajatulle alueelle Pentinevainpuiston ympärille

Alueen suunnittelussa on tavoiteltu omaleimaista arkkitehtuuria ja korkeaa laatua. Kaupunkimaisuutta korostavalla alueella on toteutettu monimuotoisen pientaloasumisen ja tehokkaan tonttimaankäytön yhdistämistä eri rakennusmuotoja yhdistellen. Alueella on tutkittu tilallisuutta katutilassa ja kortteleissa historiallisten kaupunkien esimerkein, julkisten ulkotilojen ja pienten palvelujen mahdollistamista sekä luontevien reittien suunnittelua oikopolkujen ohella.

Luonnonympäristöön tukeutuva pientalovaltainen alue asettuu ilmansuuntiin nähden edullisesti ja liittyy luontevasti olemassa olevaan asutukseen tarjoten erilaisia pientaloasumisen muotoja erillispientaloista kytkettyihin pientaloihin ja rivitaloihin.

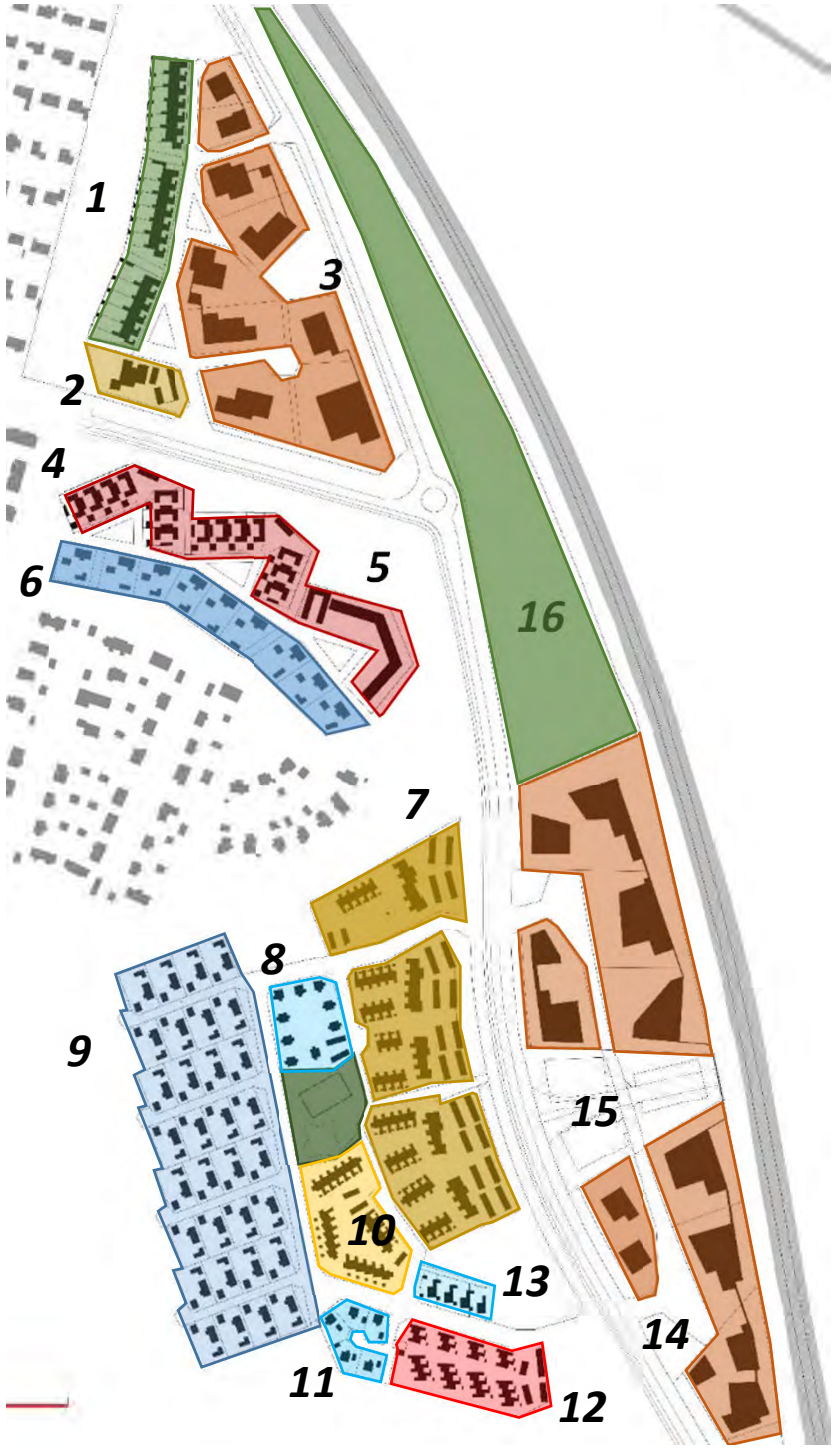
Omatoimisesti toteutettavia erillispientaloja on tarjolla yhdeksään yli tuhannen neliön tontille korttelissa 130-132 ja tuhannen neliön tonteille 32 kpl kortteleissa 142-146 sekä 5 kpl pienemmille alle 700 m2:n tonteille rakennettaville pikkutaloille korttelissa 147.

Kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen asuntotarjontaa on laajennettu myös tuottajamuotoisesti toteutettavien isojen perheasuntojen suuntaan. Ryhmärakentamiseen on varattu tontteja kortteleista 147 ja 153 sekä kaupunkipientalokorttelista 73, 84 ja 85. Kaupunkipientalotontteja on 16 kpl ja ne asettuvat Varsiviidan varrelle Viertolanpuiston äärelle.

Asemakaavaehdotus 29.3.2021

Asemakaavaehdotuksen havainnekuva 29.3.2021

KASPERI Rautatienkadun jatkeen asunto- ja työpaikka-alueet 8. kaupunginosa korttelit 73, 84, 85 ja 130-158 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys- ja erityisalueet - asemakaava 08035



ASEMAKAAVAN OSA-ALUEET

1 Kytketyt kaupunkipientalokorttelit (AP-8)
2 Kerrostalokortteli (AK-37)
3 Toimitilakorttelit (KTY-8)
4 Kytketyt atrium-tyyppiset pihatalokorttelit (AP-9)
5 Kerrostalo/kytketty atriumtalokorttelit (AKR-9)
6 Erillispientalokorttelit (AO-21)
7 Kerrostalo- ja rivitalokorttelit (AKR-7)
8 Ryhmäpientalokortteli (AP-11)
9 Erillispientalokorttelit (AO-20)
10 Rivitalokortteli (AR-11)
11 Pienet erillistalot -kortteli (AO-22)
12 Kytketyt pientalot -kortteli (AP-12)
13 Kytketyt pientalot -kortteli (AP-10)
14 Yrityskylä-tyyppiset toimitilakorttelit (KTY-8)
15 Alikululle varattu suojaviheralue (EV-10)
16 Radan varren suojaviheralue (EV-9)

VARSIVIIDAN KAUPUNKIPIENTALOT
rakentamistapaohje

Varsiviidan kytketyt townhouse-tyyppiset kaupunkipientalot kortteleissa 73, 84 ja 85

1 KASPERIN VARSIVIIDAN TOWNHOUSE-TYYPPISET KAUPUNKIPIENTALOT

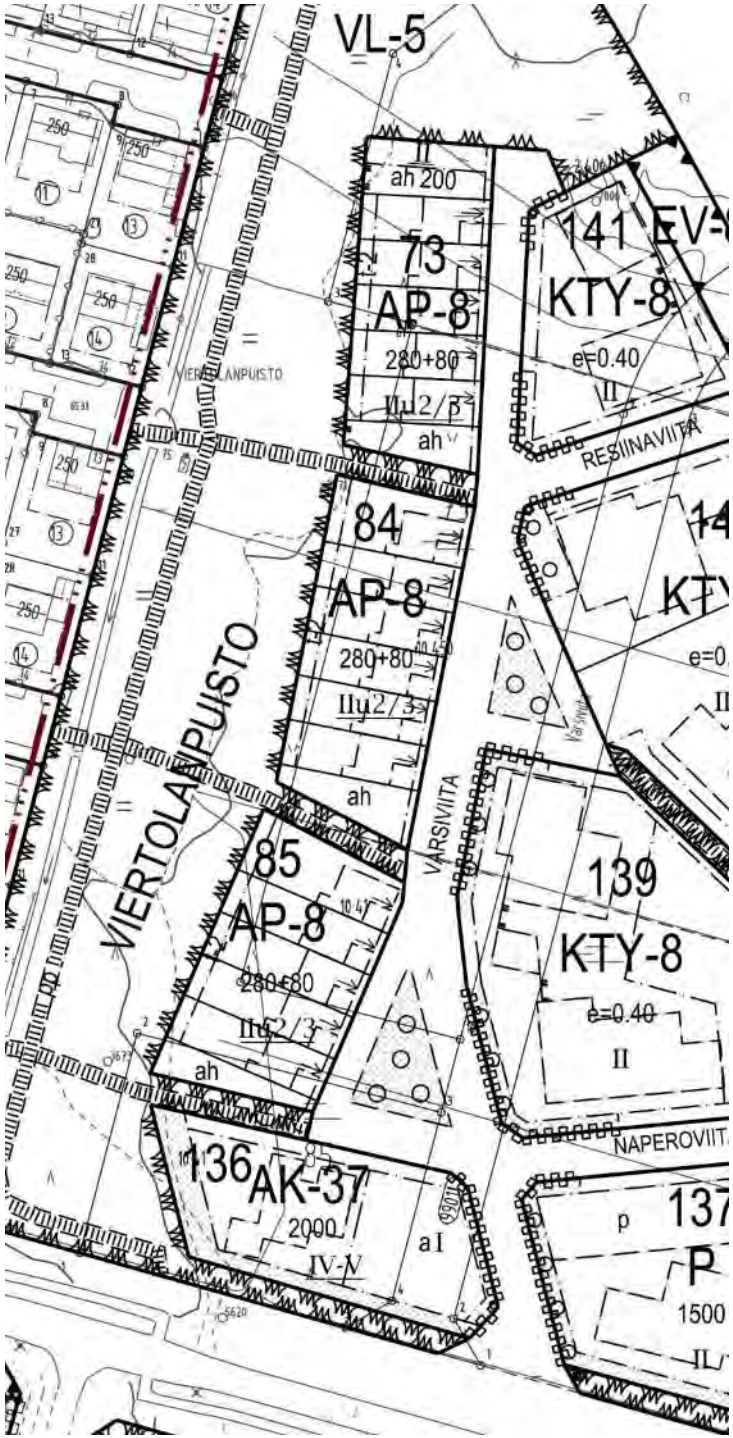
Kasperin jatkeeksi Viertolanpuiston varrelle on sijoitettu 16 kaupunkipientalotonttia kolmeen kortteliin 73, 84 ja 85 viiden toimitilakorttelin ja palvelukorttelin sekä asuinkerrostalon rinnalle.

Talotyyppi ja kerrosala

Kaupunkimainen, kolmikerroksinen ja toisiinsa kytketty townhouse-tyyppinen pientalo (AP-9) rakennetaan kukin omille tonteilleen. Rakennusoikeutta on 280 k-m2 + 80 k-m2 pitkillä ja kapeilla, 12 metrin levyisillä ja 34-44 metrin pituisilla, tonteilla saman verran tai enemmäkin kuin 3-4 kertaa isommilla tonteilla, joten tehokkuusluku nousee lähelle e=0,9.

Vapaa-aika ja työ lomittuvat ihmisten muuttuvissa elämäntilanteissa. Yritystoiminnan, etätyön ja asumisen yhdistäminen hakee muotoaan tulevaisuudessa. Tavoitteena on tarjota tavanomaisten kerrostalo-, rivitalo- ja pientalotuotannon rinnalle uutta asumisen typologiaa sekä uusia urbaaneja työn ja asumisen yhdistämisen mahdollisuuksia.

Kaavatyössä on yritetty pohtia minkälainen olisi seinäjokinen yritysmyönteinen kaupunkipientalotyyppi omatoimisesti toteutettuna. Kaavan tarjoamat mahdollisuudet voitaisiin toteuttaa myös ryhmärakentamisen periaatteilla. Suuren rakennusoikeuden ja kolmikerroksisuuden takia tyypistö ei toteutune tuottajamuotoisesti toteutettuna. Tyyppiä tulisikin kehittää edelleen, jotta se kävisi standardoituun teolliseen rakentamiseen asumisen vaihtoehtona kerrostaloasumiselle.



2 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kasperin Varsiviidan alueelle on muodostettu kolme kaupunkipientalojen (AP-8) korttelia 73, 84 ja 85, joissa on yhteensä 16 yhteen kytkettyä pientalotonttia omatoimisille pientalorakentajille asumisen ja mahdollisen yritystoiminnan yhdistämiselle. Kaupunkipientalotontit ovat leveydeltään 12 m ja pituudeltaan noin 34-43 m. Tontit suuntautuvat itä-länsi–suuntaisesti siten, että niiden oleskelupihat avautuvat lounas-länsi – suuntaisesti Viertolanpuistoon.

Omatonttiset kadunvarteen rakennetut kaupunkipientalot tehdään pääosin kivirakenteisina, ja ne liittyvät palomuureilla viereisiin rakennuksiin. Rakennusoikeutta kullakin tontilla on kolmekerroksiselle asuinrakennukselle 280 k-m2 sekä asumisen aputiloja 80 k-m2 eli yhteensä 360 k-m2, joten tonttitehokkuudet ovat e=0,53 - 0,87. Rakennukset on rakennettava kolmikerroksisiksi raidemelun leikkaamiseksi.

Kaikki 16 kaupunkipientalotonttia ovat 12 metrin levyisiä ja 34,4-43,1 metrin pituisia. Rakennusalat jakavat pitkät kapeat, ja aidoin toisistaan erotetut tontit kahden pihan välille siten, että katua vasten ovat sisääntulopiha ja puutarha sekä autojen säilytystilat. Ne tukevat julkisesta yksityiseen siirtyvää tilahierarkiaa I-III- kerroksisten rakennusten suojatessa tontin sisäosaan sijoittuvaa suojatumpaa yksityistä puutarhaa.
Tontille tulee sijoittaa säilytystilat kahdelle autolle ja huoltoyhteys etu- ja takapihan välille.

3 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Talotyyppi: Kaupunkipientalottalot (16 kpl) kortteleissa 73, 84 ja 85 *on merkitty kaupunkipientalojen korttelialueeksi AP-8.*

Kaavamääräys: AP-8

Kaupunkipientalojen korttelialue*.*
Kaupunkipientalojen korttelialue omatoimiseen rakentamiseen, ryhmärakentamiseen tai tuottajamuotoiseen rakentamiseen. Yhteen kytketyt kaupunkipientalot tulee rakentaa II 2/3-kerroksisiksi, jokainen omaan kiinteistöyksikköönsä ja toisiinsa palomuurein kytkettyinä. Tontille tulee sijoittaa säilytystilat kahdelle autolle ja huoltoyhteys etu- ja takapihan välille. Kussakin asunnossa voidaan huoneistoalasta 25% käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- ja työtiloja varten. Tonttien välisille rajoille tulee rakentaa aidat. Pihojen perälle tulee muodostaa yhtenäinen yksikerroksisten talousrakennusten, katosten ja aitojen muodostama 2 m korkuinen melusuojaus raideliikenteen melua vastaan.

KAUPUNKIPIENTALOT

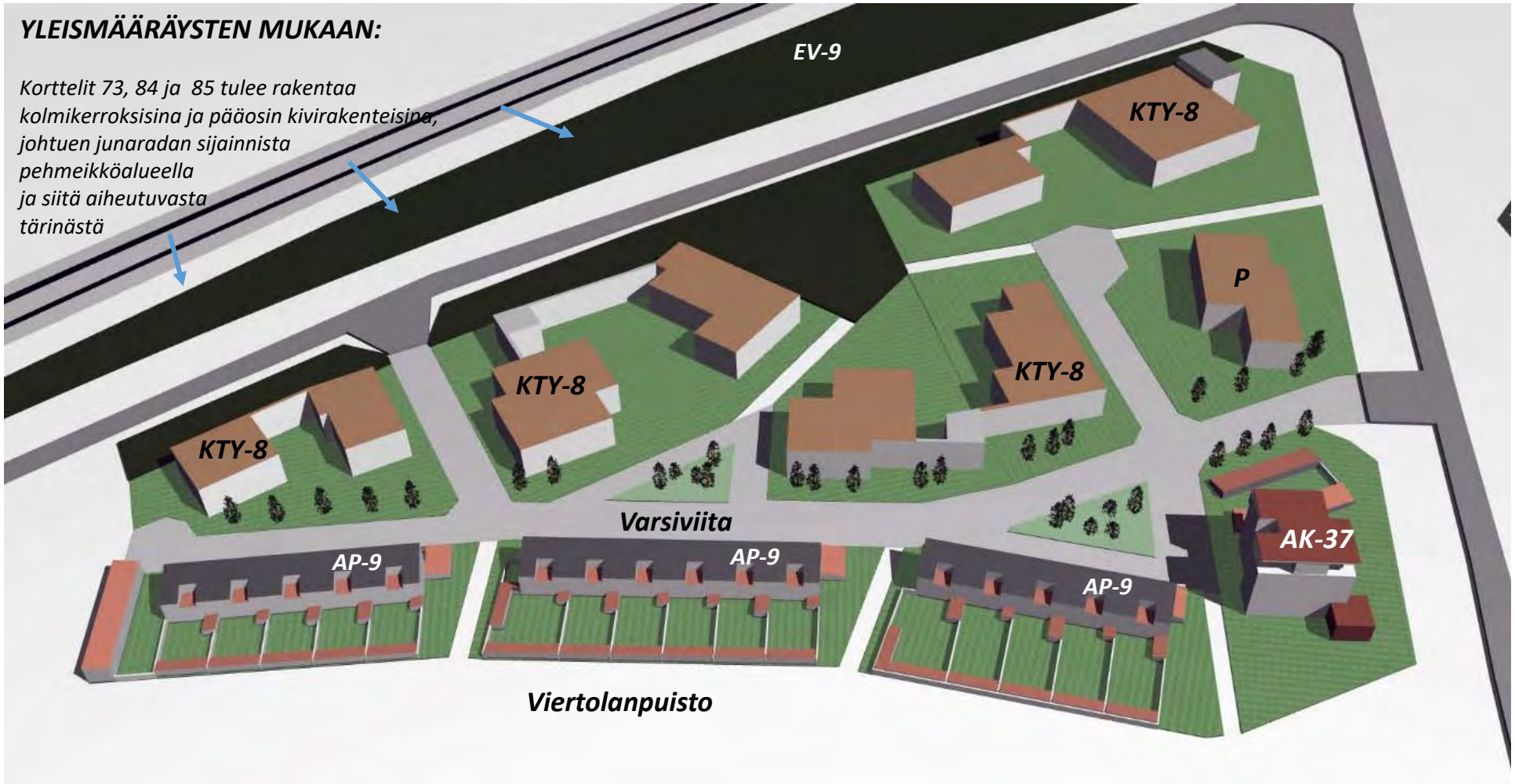
- yhtenäisesti yksilöllisiä

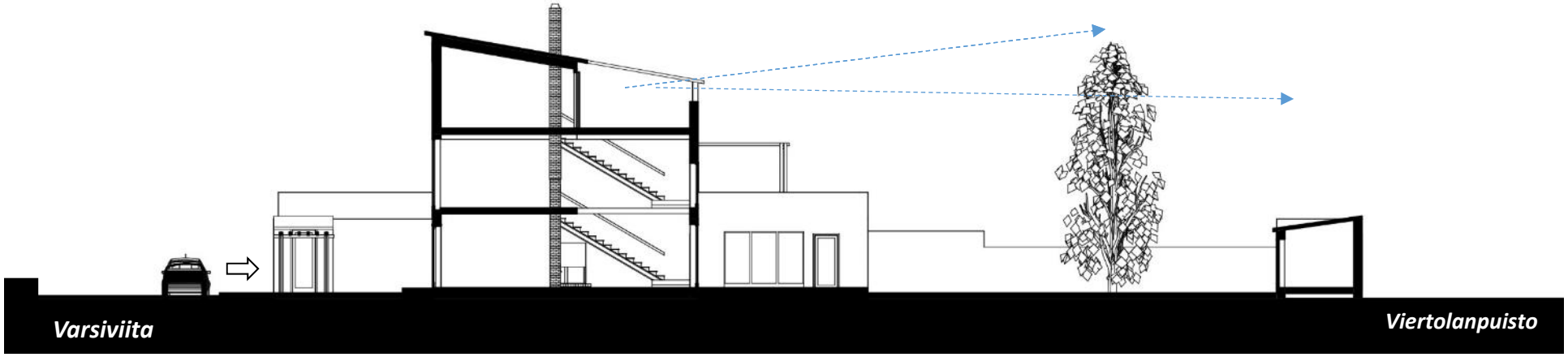
Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on täydentää asemakaavaa ja täsmentää suunnitteluohjeita yksityiskohtaisemman suunnittelun tueksi.

Kasperin Varsiviidan alueesta muodostuu identiteetiltään kaupunkimainen, tiivis asuin-, toimitila- ja työpaikkakorttelisto, jossa rakennukset muodostavat katutilaa.

Alueen maaperän ominaisuuksista ja radan läheisyydestä johtuen tärinää ja melua eliminoidaan kolmikerroksisuudella ja kivirakenteisilla (betoni, tiili, harkko) rakennuksilla sekä yhteen kytkennällä ja pihojen aitaamisilla. Kivirakenteisuus puoltaa myös paloturvallisuutta.

Havainnekuvilla ei pyritä ohjaamaan rakennuksia yhdenmukaisiksi. Rakennukset voisivat mielellään olla tonttikohtaisesti kaupunkirakenteen perinteen mukaisesti erivärisiä ja aukotuksiltaan erilaisia.


YLEISMÄÄRÄYSTEN MUKAAN:
Korttelit 73, 84 ja 85 tulee rakentaa kolmikerroksisina ja pääosin kivirakenteisina, johtuen junaradan sijainnista pehmeikköalueella ja siitä aiheutuvasta tärinästä
EV-9
KTY-8
KTY-8
KTY-8
KTY-8
P
Varsiviita
AP-9
AP-9
AP-9
AK-37
Viertolanpuisto


Varsiviita
Viertolanpuisto

4 RAKENNUKSET

Rakennukset on rakennettava pääosin kivirakenteisina ja suunniteltava siten, että ne ovat rakennettavissa naapuristaan riippumattomina. Naapurirakennukset on voitava rakentaa ja myös purkaa toisistaan riippumattomina. Toisin sanoen jokainen tekee omat rakenteensa omien kiinteistörajojensa sisään. Rakenteiden tuuletus hoidetaan myös kiinteistökohtaisesti. Mahdollisesta eriaikaisesta rakentamisesta aiheutuva tilapäinen julkisivuverhous voidaan rakentaa naapurin puolelle.

4.1 Kerrosala

Rakennusoikeus on määritelty kerrosalaneliömetreinä 280 + 80 k-m2. Rakennusoikeudesta kussakin asunnossa voidaan 25% käyttää ympäristöhäiriöitä tuottamattomia toimisto- ja työtiloja varten. Kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa 250 mm:n paksuuden ylittävän ulkoseinän osan.

4.2 Perustukset, kellarit ja tonttien väliset rajaseinät

Rakennukset on perustettava routarajan alapuolelle. Tarkempi korttelin maaperätutkimus osoittaa voiko tontille rakentaa kellarin. Jos kellareiden rakentamiseen päädytään, olisi ne pitäisi tehdä kaikille korttelin tonteille. Rakennukset on perustettava kuitenkin siten, että naapureilla on mahdollisuus rakentaa kellari. Viereisten rakennusten on lähdettävä tontin rajalta samalta korkeustasolta. Luontevimmin tämä onnistuu siten, että kaikkiin taloihin joko rakennetaan kellari tai ne toteutetaan ilman kellaria. Jos olosuhteet sallivat, omatoimiset rakentajat voivat valita yhteispäätöksellä kellarillisen ratkaisun. Se nostaa helposti sisääntulokerroksen lattiapintoja noin 1,30 metriin maanpinnasta. Ratkaisulla menetetään välitön sisä- ja ulkotilojen yhteys, mutta saadaan omakotiasumiselle tärkeitä valoisia kellaritiloja.

Luontevimmin tonttien väliset rajaseinät on toteutettavissa riittävän lämmöneristys- ja ääneneristyskyvyn omaavilla harkkorakenteilla. Perustamiskorkeudesta rajalla on sovittava rajanaapurin kanssa. Rakennusten routasuojaus tontin rajalla toteutetaan routarajaan asti ulotetulla routimattomalla massanvaihdolla tai routarajan alapuolelle ulotetuilla perustuksilla.

4.3 Seinät

Rakennusrivistö koostuu yhteen rakennetuista kivirakenteisista omakotitaloista. Rakennuksissa pyritään yksilöllisiin julkisivuihin, jotka kuitenkin yhdessä toisiinsa liitettynä muodostavat kokonaisuuden. Parhaimmillaan rakennukset ovat saman teeman variaatioita omine suunnitteluratkaisuineen. Rajaseinien rakentaminen, huolto ja korjaus on oltava hoidettavissa naapurin puolelta. Rajaseiniin ei saa tehdä aukotusta. Päätytonttien päätyseinien aukotuksesta on toivottavaa ja siitä sovittava tarvittaessa tapauskohtaisesti erikseen muodostettavalla seinänaukotusrasitteella. suunnitteluratkaisuineen.

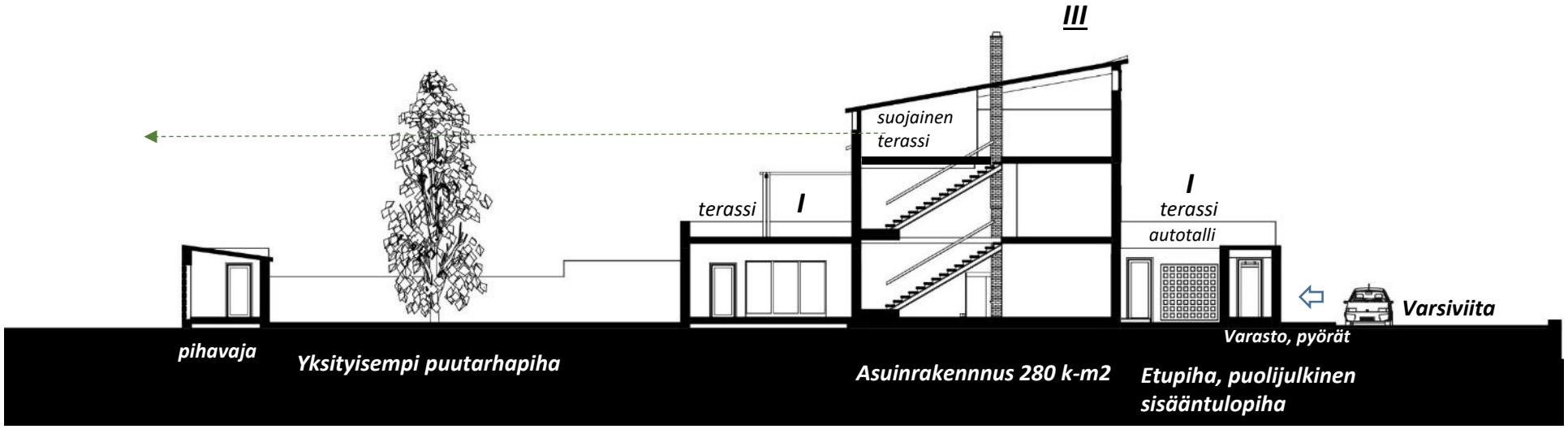
4.4 Julkisivujen materiaalit ja väritys

Julkisivujen tulee vaikuttaa yksinkertaisilta ja selkeiltä. Julkisivujen materiaaleissa tulisi suosia joko rapattua tai slammattua tiiltä, betonia, harkkoa tai hienosahattua ja kuultokäsiteltyä puuta sekä lasia ja terästä. Rapatut pinnat tulisi olla värisävyiltään vaaleita, murrettuja ns. maavärejä ja pintavaikutelmaltaan sileitä. Puupinnat sekä rakennuksissa, rakenteissa ja aidoissa tulisi käsitellä puunvärisiksi. Yhden hallitsevan päämateriaalin ja -värin lisäksi julki sivuissa voi käyttää tehosteena toista materiaalia ja väriä.

4.5 Palomuurit

Kiinteistöjen väliset seinät on rakennettava kiviaineisina palomuureina (EI-M 60). Palomuurit nostetaan noin 30 cm vesikaton yläpuolelle. Yhteinen palomuuri pellitetään ja pelti käännetään kummankin vesikaton päälle. Palomuuri tulisi ulottaa vähintään 100 mm seinälinjan yli.

Kaupunkipientalorivistö kolmikerroksisille yhteen kytketyille rakennuksille Varsiviidan varrella korttelissa 85. Julkisivuihin toivotaan vaihtelua erilaisten aukotusten ja värityksen suhteen. Kadun varren julkisivun täytyy melumääräysten mukaan ulottua 10 metrin korkuiseksi ja luontevimmillaan rakennuksiin toteutetaan pihoille laskeutuvat pulpettikatot. Katutilaan rajoittuvat rakennusten yksikerroksiset autotallit, joiden merkitys kaupunkikuvassa on erittäin suuri.



4.6 Katot

Rakennusrivistöissä ei pyritä korostamaan kattoja. Varsinkin katujen puolelta katot toimivat rakennuksia yhtenäistävänä elementtinä ja kattomuotona toimii parhaiten pulpettikatto. Katemateriaali voi olla konesaumattu pelti tai huopa ja väritys tumma harmaa, vihreä tai punainen.

Jokaisella asunnolla voi olla oma harjakorkeutensa, mutta asuinrakennusten kadunpuoleisille rakennusalojen sivuille on annettu 10 metrin korkeusmääräys yhtenäisen raidemelulta suojaamisen takia. Pihan puolen katot voivat olla harja- tai pulpettikattoja. Räystäät voidaan rakentaa 400-600 mm:n pituisiksi (räystäskouru mukaan lukien). Naapureiden välisille seinille ei rakenneta räystäitä (palomuurit).

5 TONTTI, RAKENNUSALAT JA KERROSLUVUT

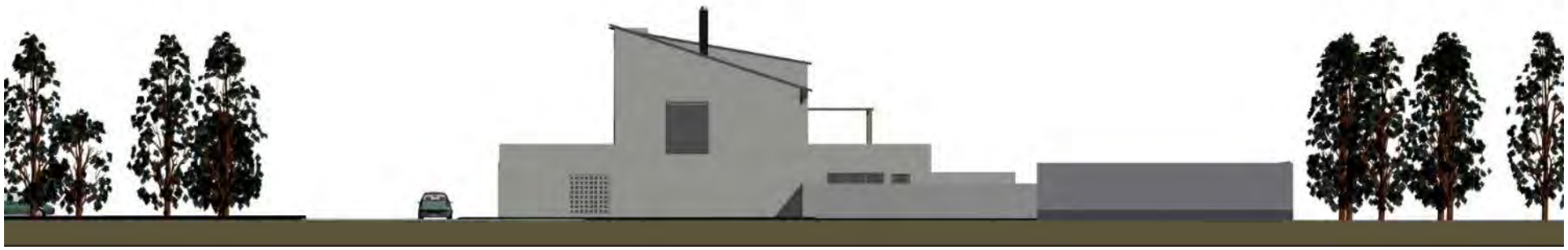
Rakennusalat on jaettu tonteille kahteen osaan: l-kerroksiseen kadunpuoleiseen autotallin ja taloustilojen rakennusalaan, tontin keskellä olevaan kolmikerroksiseen asuinrakennuksen rakennusalaan ja pihan perällä olevaan l-kerroksiseen talousrakennuksen rakennusalaan. Asuinrakennusten on oltava ehdottomasti kolmekerroksisia.

5.1 Etupiha

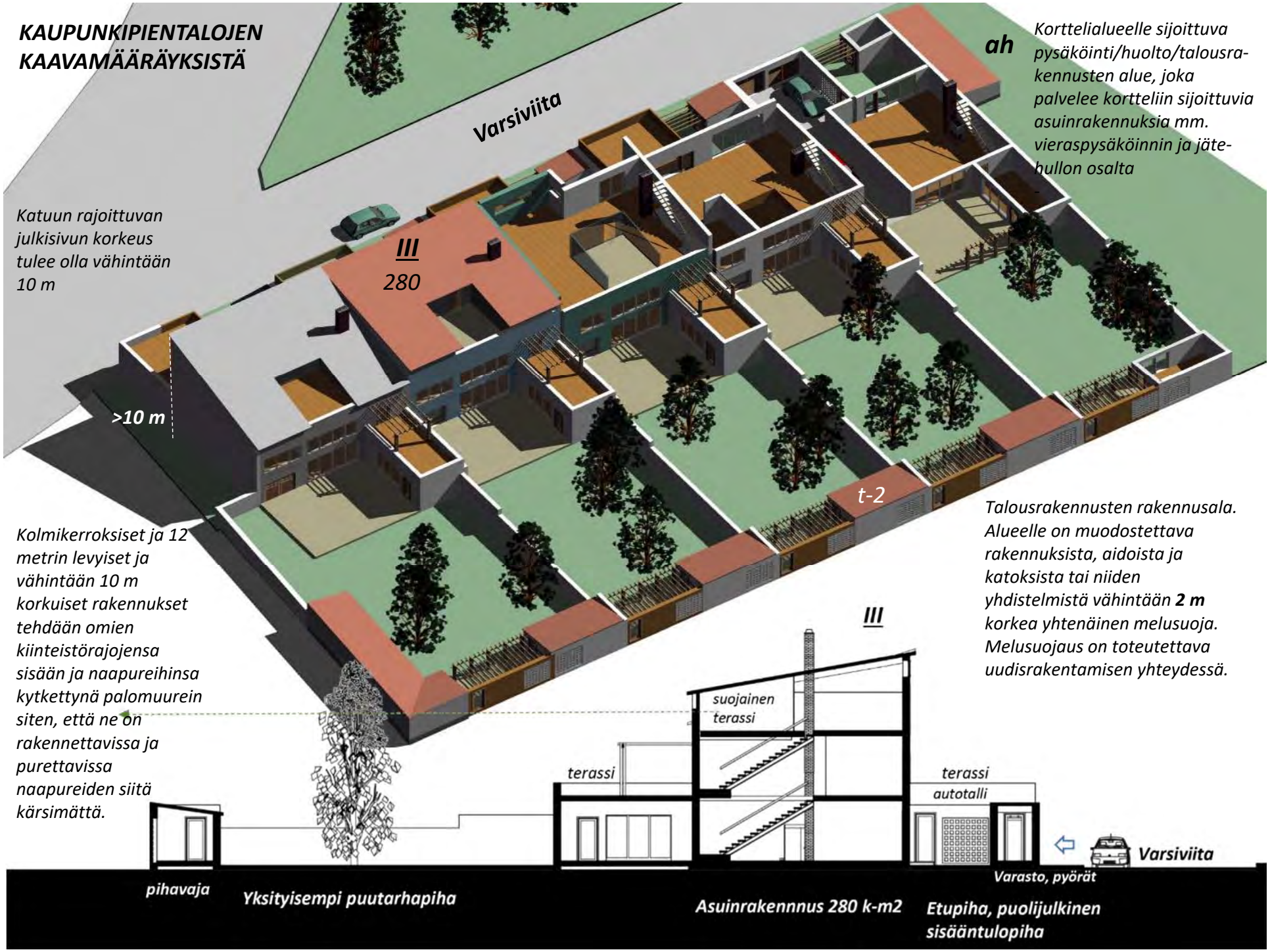
Rakennusalat jakavat kapean tontin kahteen pihaan. Etupihan luonne on urbaani talouspiha ja siihen sisältyy asteittaisia siirtymiä julkisesta katutilasta yksityisemmälle kotiovelle. Puolijulkisten autonsäilytys- ja muiden palvelevien tilojen, katosten ja porttien kautta siirrytään yksityisempiin pihan osiin ja suojattuihin sisäänkäynteihin. Työ- ja liiketilat liittyvät luontevimmin puolijulkiseen etupihaan ja voivat avautua suurinkin lasipinnoin katutilaan.

Etupihan rakennuksilla on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys. Vaikka niihin sijoitettava toiminta on luonteeltaan asumista palvelevaa, niiden suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Asumista palvelevat talousrakennukset on materiaaleiltaan ja väritykseltään sovitettava päärakennukseen, aitoihin ja naapuritonttien talousrakennuksiin. Tonttien talousrakennukset yhdessä muodostavat katutilan miljöön ja luovat ensivaikutelman tontille saavuttaessa. Talousrakennusten katot ovat loivia pulpettikattoja ne kallistetaan siten, että sadevedet ja lumet valuvat omalle tontille. Katemateriaalina on huopa tai konesaumattu pelti.

Etupihat kallistetaan kadulle. Etupihojen kulkutiet ja autopaikat kivetään betoni- tai luonnonkivillä ja erotetaan selvästi istutettavista etupihan osista. Etupiha suositellaan istutettavaksi ainakin osittain. Pienelle pihalle ei pitäisi kuitenkaan istuttaa suureksi kasvavia puulajeja tai runsaasti leveyttä vaativia pensaita.



KAUPUNKIPIENTALOJEN KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ



Korttelialueelle sijoittuva pysäköinti/huolto/talousrakennusten alue, joka palvelee kortteliin sijoittuvia asuinrakennuksia mm. vieraspysäköinnin ja jätehullon osalta

Katuun rajoittuvan julkisivun korkeus tulee olla vähintään 10 m

Kolmikerroksiset ja 12 metrin levyiset ja vähintään 10 m korkuiset rakennukset tehdään omien kiinteistörajojensa sisään ja naapureihinsa kytkettynä palomuurein siten, että ne on rakennettavissa ja purettavissa naapureiden siitä kärsimättä.

*Talousrakennusten rakennusala. Alueelle on muodostettava rakennuksista, aidoista ja katoksista tai niiden yhdistelmistä vähintään **2 m** korkea yhtenäinen melusuoja. Melusuojaus on toteutettava uudisrakentamisen yhteydessä.*

1 etupiha
2 kahden auton talli
3 puutarha
4 terassi
5 työtila/asunto
6 pihasauna/ varasto yms.

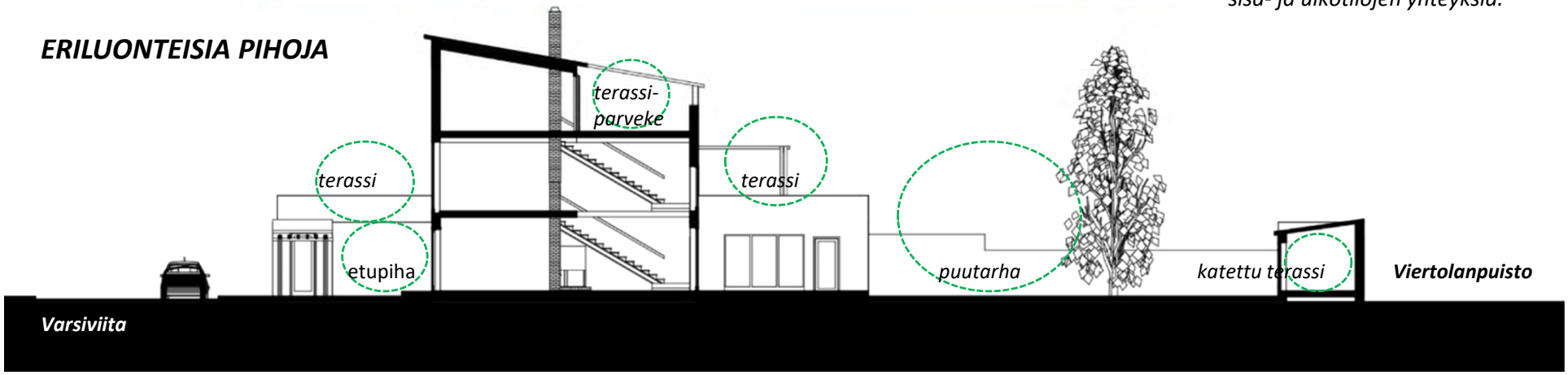
Varsiviita

KAUPUNKIPIENTALO KATUTILAN RAKENTAJANA

Perinteinen kaupunkipientalotyyppi rajautuu katutilaan sisäänkäynteineen, etupihan puutarhoineen ja auton säilytystiloineen. Työtilojen ja yritystoiminnan liittäminen urbaanin pientaloasumisen yhteyteen saavat aikaan puolijulkisia tiloja katutilan laajentumina. Samalla syntyy kohtaamispaikkoja ja sosiaalista elämää katutilaan.

Tiiviillä rakenteella voidaan vaikuttaa suotuisan pienilmaston syntymiseen rakennuksen takapihoille, terasseille ja parvekkeille, joilla voidaan lisätä asumiseen oleskelutilojen määrää sekä sisä- ja ulkotilojen yhteyksiä.

ERILUONTEISIA PIHOJA



5.2 Lvi-suunnittelussa ja toteutuksessa huomioitavia erityiskysymyksiä

Salaojitus ja sadevesiviemäröinti voidaan suunnitella ja toteuttaa kerralla koko kaupunkipientaloriville, samoin vesi- ja viemäritöiden päärunkolinjat. Kun toteutus tehdään yhtäaikaisesti em. tavalla, rakennusvalvontaviranomainen päättää MRL 164 §:n mukaisesta kiinteistöjen yhteisjärjestelystä, joka rekisteröidään kiinteistörekisteriin. Mikäli rakennuksia toteutetaan eriaikaisesti, on routimattomalta tontilta syntyvä routimisvaara otettava myös huomioon. Maankaivuulla on suuremmat mahdollisuudet onnistua, kun kaivuu tehdään kerralla koko riville tarpeeksi syvälle tasolle kaivanto oikein salaojille kallistaen. Myös työmaa-aikainen "etupiha" on syytä heti sorastaa tarpeellisten kulku- ja varastointialueiden alalta ja tontin pienuudesta johtuen ylimääräiset kaivuumassat on syytä heti poistaa tontilta.

5.3 Autopaikat ja huoltoyhteys kadulta tontin perälle

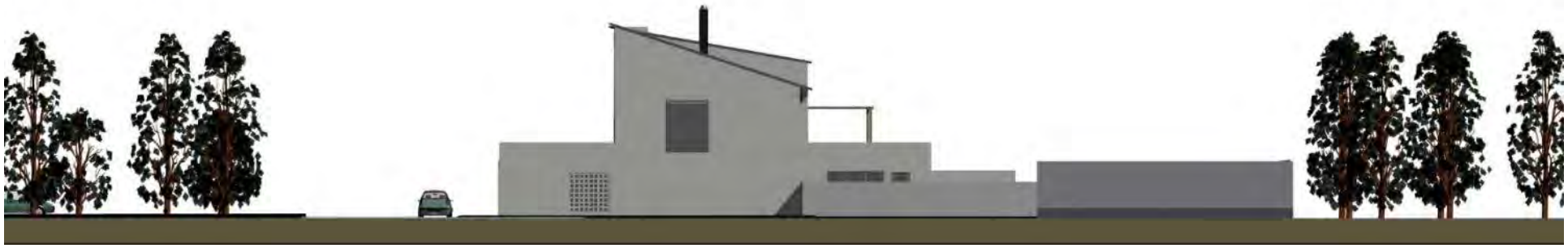
Tontit on mitoitettu kahden auton säilytykseen. Ainakin toisen autopaikoista on oltava talli. Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusalalla on rakennukset sijoitettava tontin havainnekuvan mukaisesti. Tontille tulee järjestää huoltoyhteys etu- ja takapihan välillä.

5.4 Puutarha ja kasvillisuus

Puutarha on yksityistä naapureilta näkösuojattua oleskelualuetta. Pihat erotetaan toisistaan tonttien välisin n. 140-180 cm:n korkein aidoin, jotka naapurit rakentavat yhteisesti. Puutarha suositellaan istutettavaksi suhteellisen matalilla puilla ja pensailla, jotta kasvillisuus ei varjostaisi naapurin tonttia.

Onnistunut piha vaatii pihasuunnitelman kuten mikä tahansa hanke. Pienenkin pihan suunnittelu vaatii huolellista paneutumista kasvillisuuden valintaan ja sijoitteluun tontilla. Suurimman rasitteen pienillä etupihoilla tulee aiheuttamaan ajoväyliltä, kulkuteiltä ja portailta kasattava lumi sekä tallaus lumisena aikana. Myös katoilta putoava lumi sekä etu- että takapihalla on otettava huomioon (lumiesteet).

Pihojen suunnittelussa on huomioitava eri vuodenaikojen ja päivänkierron vaatimukset. Pihojen paahteisuus asettaa havukasvien käytölle rajoituksia. pihoille muodostuu myös syviä varjon kohtia, joissa sulava lumi viipyy pitkään ja maa lämpenee myöhään keväällä. Tiiviilläkin pohjamaalla on huolehdittava sade- ja sulamisvesien imeyttämisestä, hallitusta keräämisestä (haihdutus-/ koristealtaat) tai pois johtamisesta.



5.5 Talousrakennukset

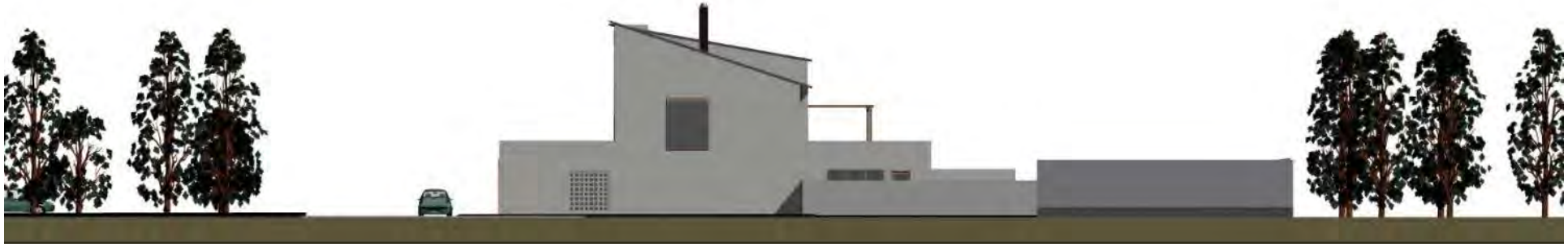
Puutarhan perällä on talousrakennuksen rakennusala, jonne rakennettavalla rakennuksella aitoineen on pihaa rajaava ja raidemelulta suojaava tehtävä. Yhdessä aidan, muurin, katoksen tai kasvillisuuden kanssa piharakennus estää suorat näkymät huoltokujalta puutarhaan. Pihan perällä raja-aidan korkeuden tulee olla ainakin 2 metriä. Talousrakennuksella on asumista palveleva luonne, joten hahmoltaan, materiaaliltaan ja väritykseltään sen tulisi alistua selvästi päärakennukselle. Katto on loiva pulpetti- tai harjakatto, joka kallistetaan siten, että sadevedet valuvat omalle tontille.

5.6 Raja-aidat

Tonttien välisille rajoille rakennetaan aidat. Yhteisestä raja-aidasta naapurit sopivat keskenään. Rajoja ei tarvitse välttämättä aidata kokonaan umpiaidoin tai muurein ja raja-aidan korkeuden tulisi olla vaihteleva umpinaisuuden välttämiseksi. Yksityisempien puutarhapihojen suojaksi on rakennettava kuitenkin 140-180 cm:n korkuinen näköesteaita yhteisesti naapurin kanssa.

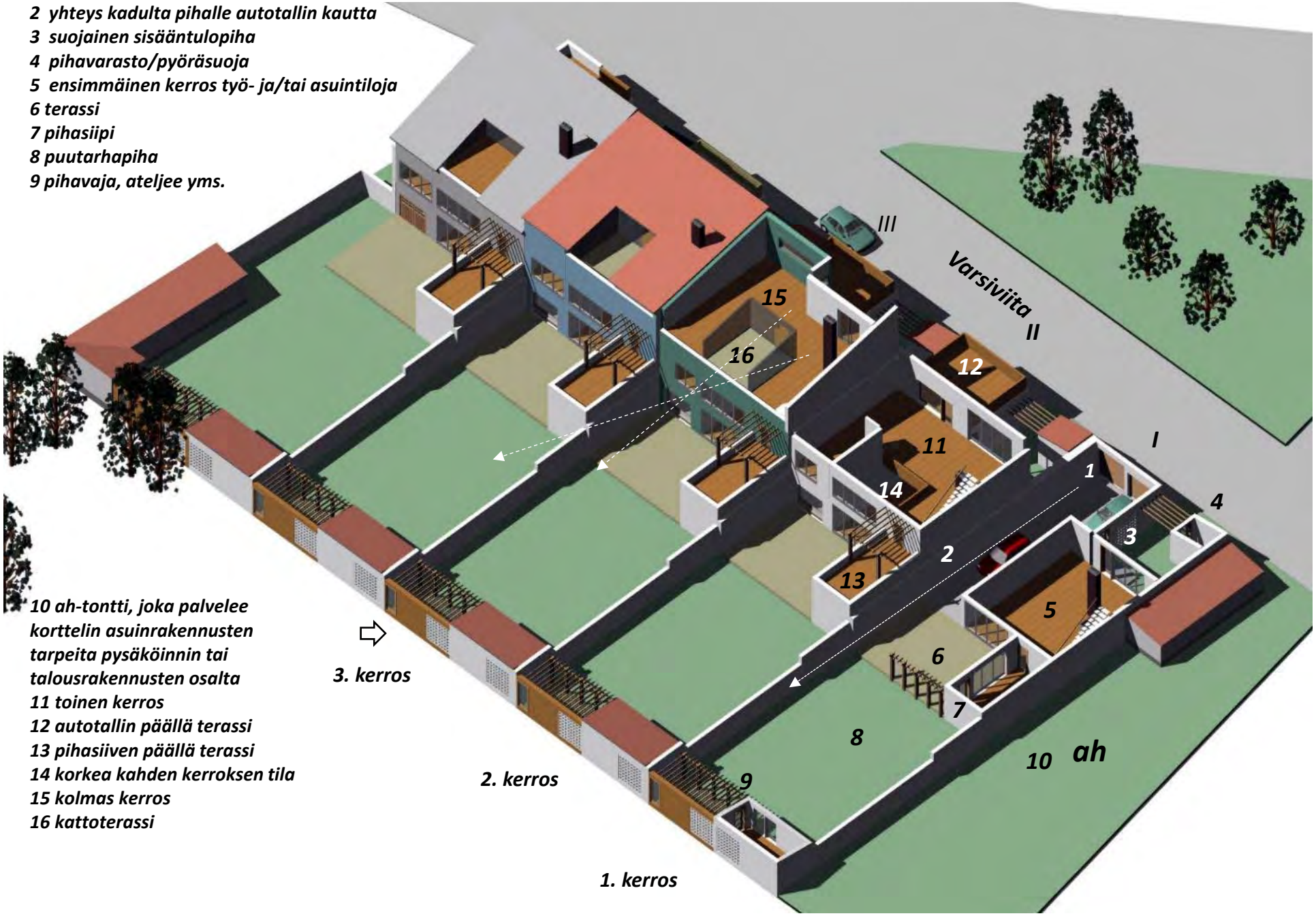
5.7 Kiinteistöjen rajat

Jokainen talo rakennetaan kokonaan omien kiinteistörajojensa sisään. Rajalle tehdään liikuntasauma. Naapurit voivat tehdä omat ulkoseinänsä palomuureina EI-M 60. Naapurit voivat tehdä myös yhteisen palomuurin EI-M 60 siten, että molempien rakennusten ulkoseinät rajalla rakennetaan paloluokkaa EI-M 30 vastaaviksi seiniksi. Tämä vaatii rasitteen perustamisen. Yhteistä palomuuria koskeva rasitesopimus liitetään rakennuslupahakemukseen.

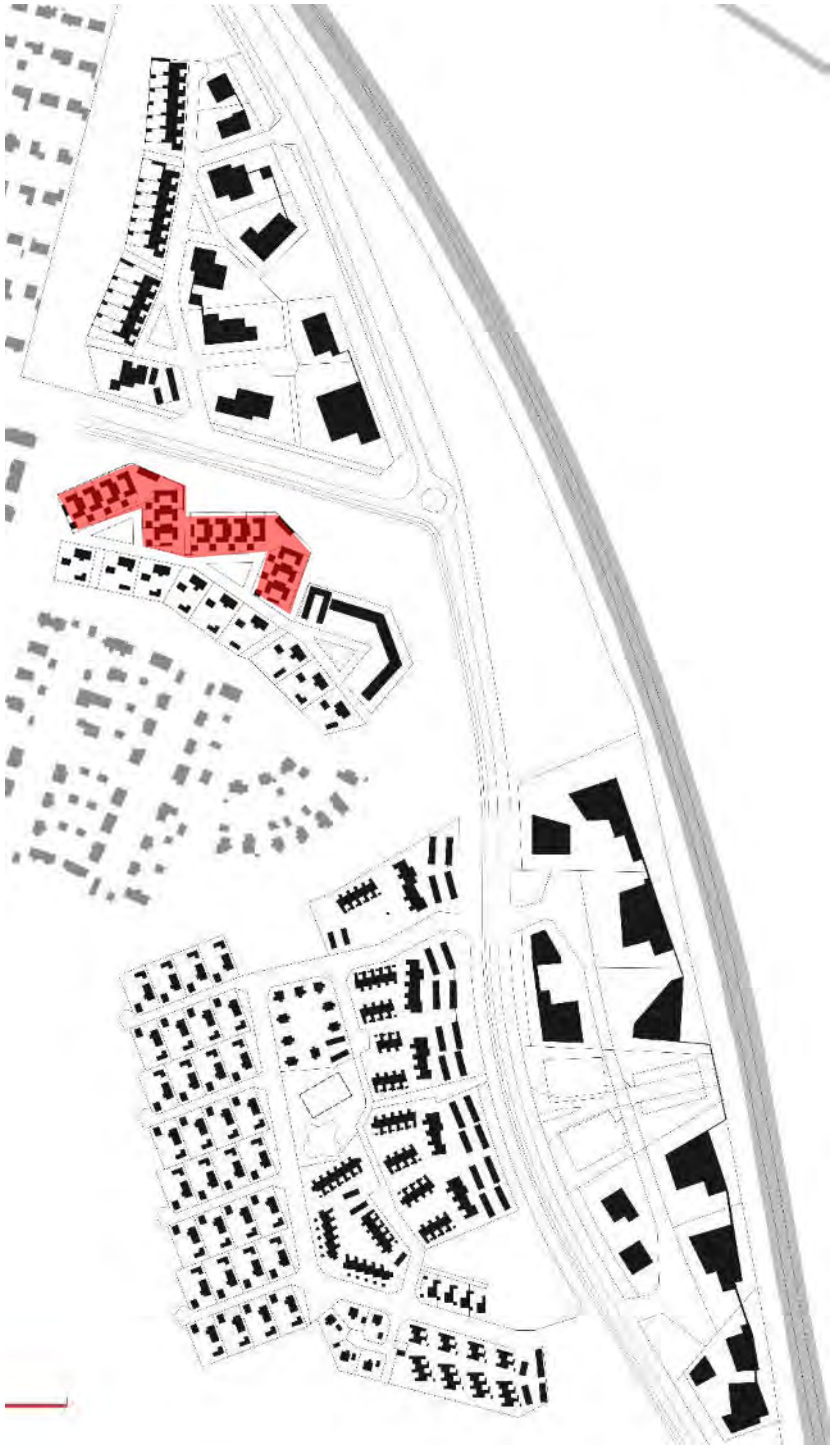


VARSIVIIDAN KAUPUNKIPIENTALOT

1 kahden auton autotalli
2 yhteys kadulta pihalle autotallin kautta
3 suojainen sisääntulopiha
4 pihavarasto/pyöräsuoja
5 ensimmäinen kerros työ- ja/tai asuintiloja
6 terassi
7 pihasiipi
8 puutarhapiha
9 pihavaja, ateljee yms.



10 ah-tontti, joka palvelee korttelin asuinrakennusten tarpeita pysäköinnin tai talousrakennusten osalta
11 toinen kerros
12 autotallin päällä terassi
13 pihasiiven päällä terassi
14 korkea kahden kerroksen tila
15 kolmas kerros
16 kattoterassi



SUOVIIDAN ATRIMTALOT

Suoviidan atriumtalot kortteleissa 134 ja 135

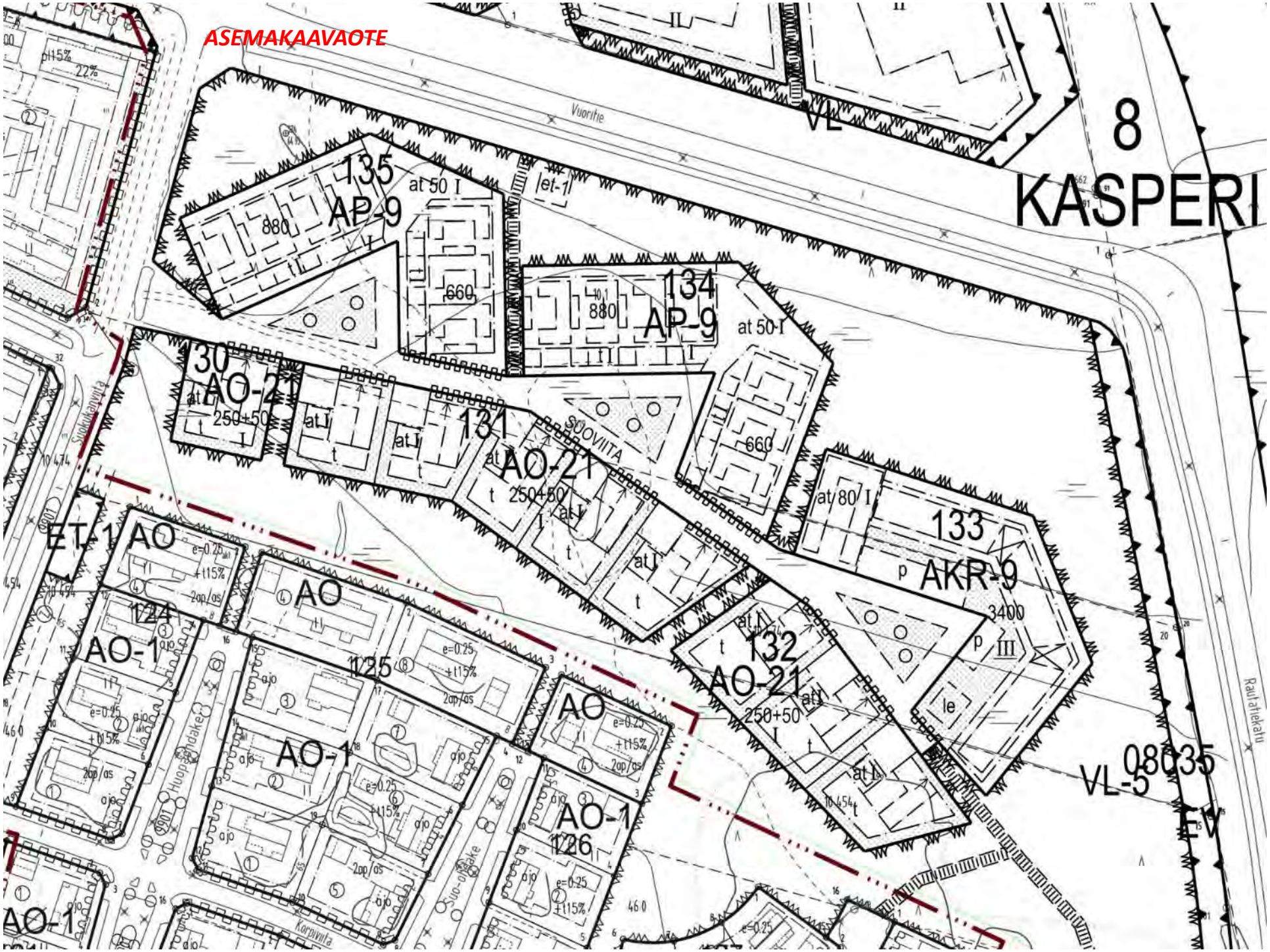
Kasperin ja Hallilanvuoren jatkeeksi on suunniteltu atrium-tyyppisiä kytkettyjä pientaloja (AP-9) Suoviidan varrelle kortteleihin 134-135 ja kadun päähän kortteliin 133 pienkerrostalo/kytkettyjä pientaloja (AKR-9) kadun eteläpuolella olevien kortteleissa 130-132 sijaitsevien perinetisempien erillispientalojen (AO-21) kumppaniksi.

Suoviidan yksikerroksiset atriumtalot ovat tavallaan kytkettyjä pientaloja, jotka kätkevät kukin suojaisan, melulta suojatun sisäpihan rakennusten lomaan. Atriumtalotyyppi toteuttaa paikan erityiset vaatimukset suojautuessaan ajoneuvoliikenteen ja raideliikenteen meluavastaan ilman erillisiä meluesteitä. Yksikerroksisen ja kivirakenteisen rakennuksen vaatimukset tällä paikalla lähtevät maaperän maalajin (rahkaturpeen) tärinäherkkyydestä, joka kaavamääräyksillä on saatu eliminoitua.

Korttelien 134 ja 135 rakennusaloilla on joko 880 tai 660 k-m2 kerrosalaa atriumtyyppisille kytketyille rakennuksille. Se on mitoitettu niin, että kullekin atriumtyyppiselle asunnolle on varattu 220 k-m2 kerrosalaa noin 15 m x 30 m eli 450 m2 rakennusalan osalle, mikä on enemmän kuin keskimäärin rivitaloissa asuntoa kohden ja lähes yhtä paljon kuin erillispientaloissa.

Atriumtalotyyppi tarjoaa rikasmuotoisia ja monipuolisia tilayhdistelmiä, jossa rakentamattomat tilat ovat yhtä tärkeitä kuin rakennetutkin. Asuntojen tilallinen vaihtelu syntyy tontin syvyydestä ja erillisten rakennusmassojen lomittumisesta pihatilojen väliin. Niiden avulla syntyy vuorotellen sekä avoimia että suljettuja asuin- ja pihatiloja.

Vuoritie
8
KASPERI
135
AP-9
880
660
at 50 I
134
AP-9
880
at 50 I
660
30
AO-21
250+50
131
AO-21
250+50
SUOVIITA
133
AKR-9
3400
132
AO-21
250+50
VL
VL-5
08035
EV
AO
AO-1
124
125
126
121
HUOPAJOHDAKE
SUOJOHDAKE
KOIVUVIITA
SUOMUVARVIITA
Rautatietalu


ASEMAKAAVAOTE
Vuoritie
VL
8
KASPERI
135
AP-9
at 50 I
et-1
880
660
134
AP-9
880
at 50 I
130
AO-21
250+50
131
AO-21
250+50
SUOVIITA
660
at 80 I
133
AKR-9
3400
III
ET-1
AO
124
AO-1
AO
125
AO-1
AO
AO-1
126
132
AO-21
250+50
VL-5
08035
FV
Raulatiekatu
Korpiviita
Suo-ojatie
Huoppatie
Suokukanviita

8
KASPERI
Vuoritie
VL
et-1
at I
50
at I
50
yhtenäinen muuri
melua vastaan
Suoviita
Hulevesien
käsittelyalue
AO-21
at I
80
AKR-9
3400
ET-1
AO
124
AO-1
AO
125
AO-1
AO
AO-1
126
AO-1
VL-5
08035
FV
Rautatiekatu
Korpiviita
Suo-ojatie
Huop-ojatie
Suokukantiita

SUOVIIDAN ATRIUMTALOT

KAUPUNKITILALLINEN JÄSENTELY JATKUU ASUNNOISSA

Suoviidan urbaani katutila syntyy pihatalojen yhtenäisten julkisivurintamien ja kadun varren omakotitalojen avulla. Kadun tilallinen kokemus syntyy kaarevan kadun episodeista. Katutilan vaihtelevat näkymät ja tilallinen kokemus jatkuvat pitkien ja kapeiden pihatalojen avulla asuntoihin saakka.

Paikan ominaisuuksista, melun ja tärinän eliminoimisesta, lähtevä suunnittelu on johtanut tiiviiden yhteen kytkettyjen atriumpihatalojen suunnitteluun kaavoituksen pohjaksi. Yksikerroksiset ja kivirakenteiset ja atriumpihan ympärille kiertyvät, kapeat (16, 5 m) ja syvät (37,0 m) pihatalot synnyttävät Suoviidalle tunnusomaista kaupunkitilaa. Pihatalot soveltuvat sekä tuottajamuotoisen rakennusliikevetoisen toteuttamisen pohjaksi että ryhmärakentamiseen ja omatoimiseen rakentamiseen. Atriumtalotyyppi yhdistää parhaimmillaan rivitalojen ja omakotitalojen parhaat puolet. Yhteenkytkettynä asuntotyyppi säästää maapinta-alaa rivitalojen tapaan, mutta samalla säilyttää myös omakotiasumisen yksityisyyden. Jokaiselle asunnolle on varattavissa jopa noin 600 m2 ”oma tontti”.

AP-9 *(134 ja 135)*

Asuinpientalojen korttelialue.

Yksikerroksisten atriumtalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen kivirakenteisten asuinrakennusten korttelialue. Kytkettyjen rakennusten tulee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla muodostaa yhtenäinen, muurimainen kokonaisuus rakennusten massoittelun, värityksen, julkisivujen ja kattomuotojen suhteen. Asuinrakennusten tulee yleisilmeeltään olla vaaleita, punaisella tiilellä ja puunvärisillä puuosilla tehostettuna. Kattomuotoina on käytettävä pulpettikattoa. Asunnoilla tulee olla omat melulta suojatut pihat. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu meluselvitys.

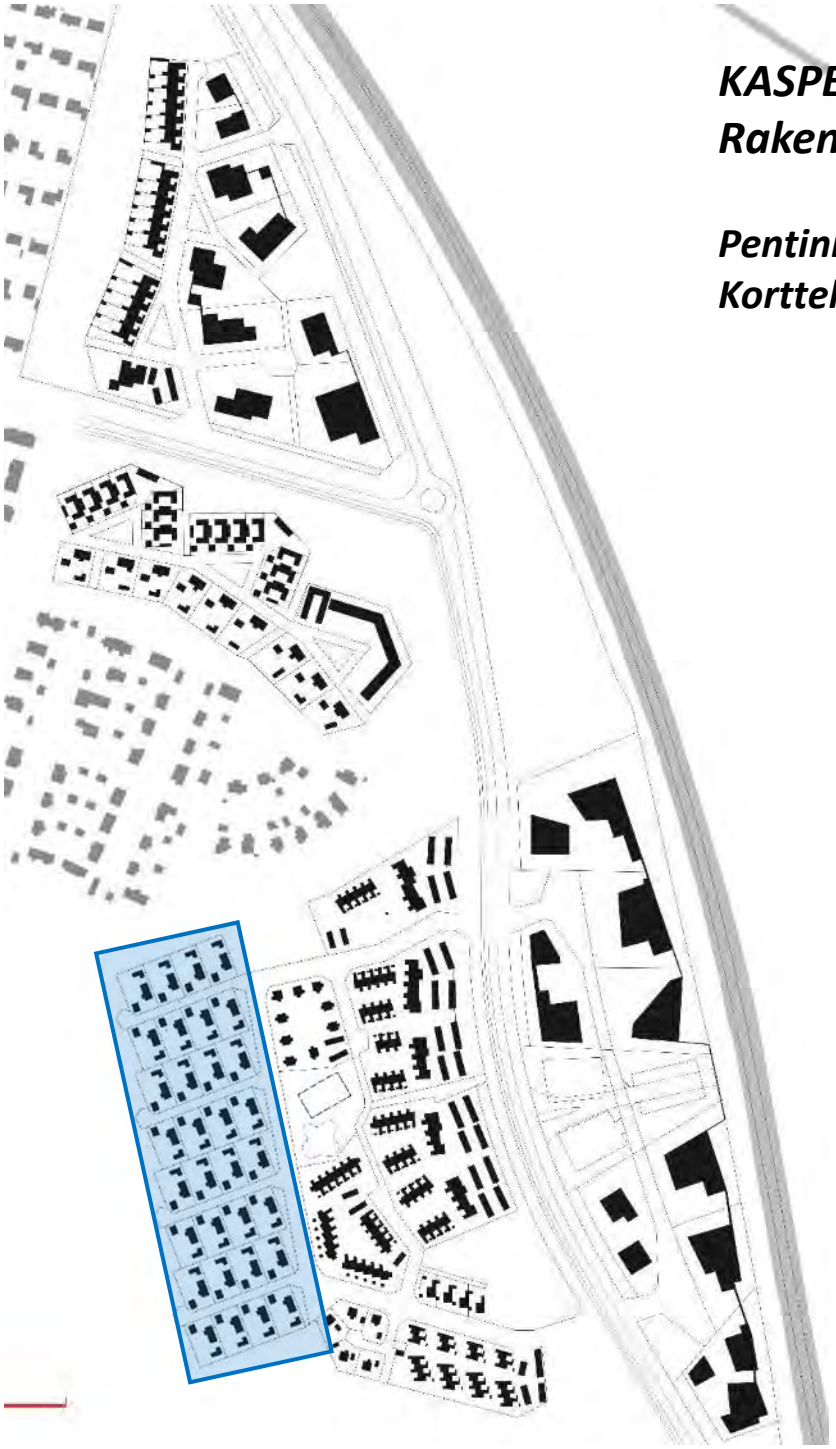
Tutkielma atriumtyyppisestä asumisesta kortteliin 134

Asuntoyksikön leveys on 16,5 m ja pituus 37,0 metriä, jolloin kytketyn asumisyksikön koko on 610,5 m2. Pihatalon keskelle muodostuu noin 93 m2 suuruinen piha, joka on luonteva asunnon laajentuma lämpiminä vuodenaikoina ja vuorokauden aikoina. Asuinrakennuksen pinta-ala on noin 160 k-m2, pihasauna on noin 30 k-m2 ja autotalli 30 k-m2 eli yhteensä ***220 k-m2****.*

ATRIUMTALON ELI PIHATALON TILALLINEN TARKASTELU

Suoviidalle kehitettyjen yksikerroksisten atriumtalojen tilallisen organisaation perusta on syvä ja kapea ”tontti”, johon rakennukset on sijoitettu pihatilojen lomaan. Kadun varren autonsäilytystilojen, U-muotoisen asuinrakennuksen ja pihasauna/aputila- ja talousrakennuksen väliin muodostuu eriluonteisia pihoja ja sisäpuutarhoja, joille asuminen voi laajentua joustavasti päivänkierron ja yksityisyyden tarpeen mukaan. Yksinkertaisen perusratkaisun sisällä pihatalon tilalliset muunnelmat ovat suuret. Pihatalon kerrosala 220 k-m2 jakautuu asuinosaan 160 k-m2, piharakennukseen 30 k-m2 ja autotalliin 30 k-m2. Lisäksi tonteilla on aidoilla rajattu yhteistilojen korttelialue (50 k-m2), joka palvelee tonttien tarpeita vieraspysäköinnin yms. taloustilojen suhteen.

SUOVIIDAN KAUPUKITILALLINEN LOGIIKKA – *jatkuu asuntojen sisätiloihin saakka*



KASPERIN PENTINNEVAN ASUINALUEEN PIENTALOT
Rakentamistapaohje

Pentinnevan pientalotontit omatoimisille pientalorakentajille
Kortteleissa 142-146 tontteja 32 kpl

Rummakonperäntie

Perkiönojantie

Vahtilavantie

Kallionalustantie

PENTINEVA

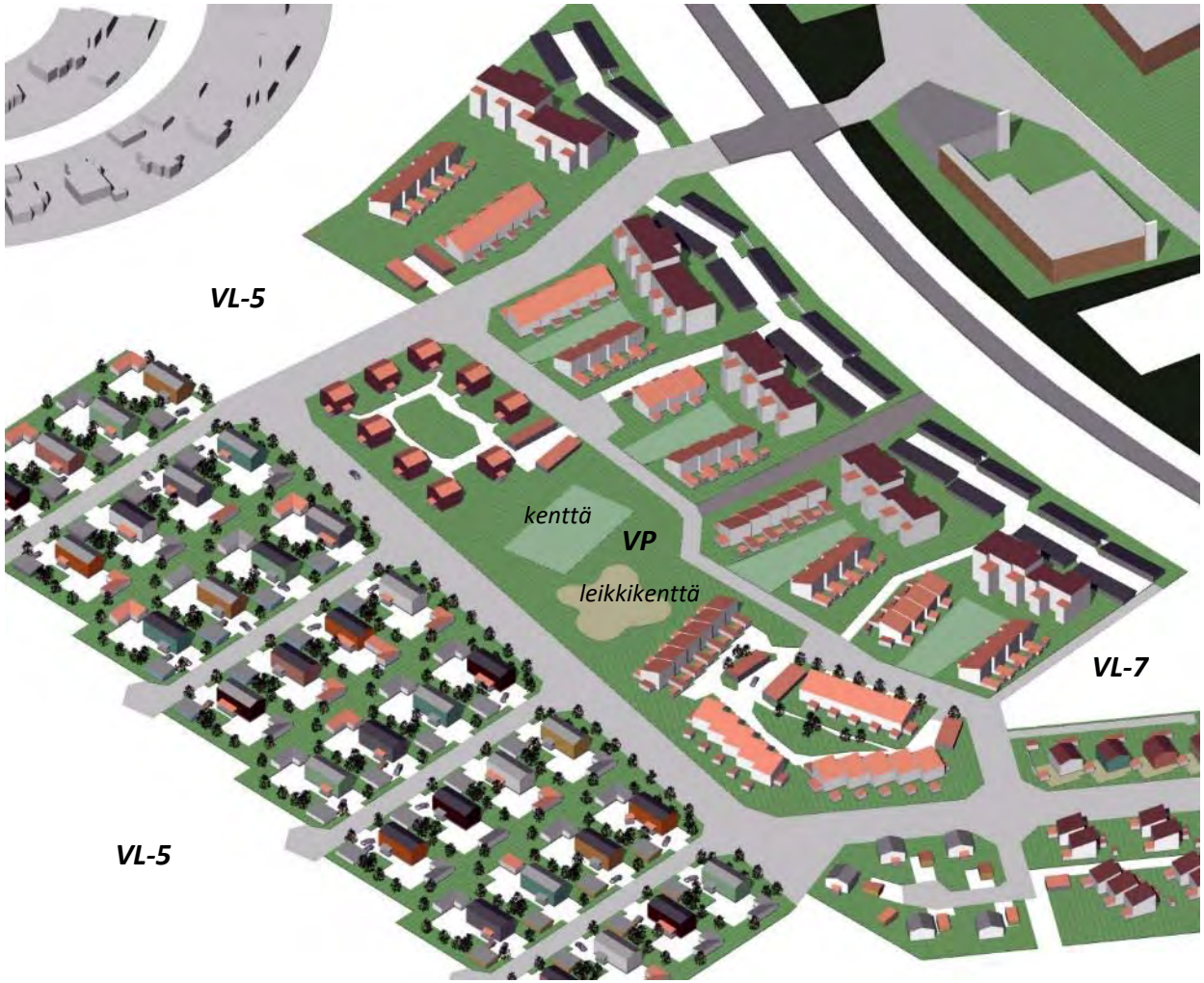
NÄKYMÄ PENTINKALLIOLTA ASUINALUEELLE

KASPERIN KAUPUNGINOSAN PENTINNEVAN PIENTALOT RAKENTAMISTAPAOHJE

1 PENTINNEVAN PIENTALOALUEEN MILJÖÖTEKIJÄT

Tavanomaisesta pientaloalueesta poiketen alueen asemakaava on tiiviin ja matalan asumisen periaatteiden mukaan laadittu ja se antaa melko tiukat raamit rakennusten ulkoiselle hahmolle ja tontin käsittelylle. Tiiviiseen maankäyttöön ovat vaikuttaneet maiseman ja maaperän lisäksi alueen tasaisuus ja siten kunnallisteknisten verkostojen pituuksien minimointi kestävämmän yhdyskunnan järjestämiseksi.

Hallilanvuoren ja Pentinevan virkistysalueiden äärelle toteutettavalle selkeästi rajatulle pientaloalueelle tavoitellaan omaleimaista luonnetta ja yhtenäistä ilmettä kaavamääräyksillä ja niitä tukevilla rakennustapaohjeilla. Kaavassa määrätään rakennusalat asumiselle ja niitä palveleville talousrakennuksille sekä asunnon laajennuksille. Eri sävyisillä ja kaksikerroksisilla asuinrakennuksilla, niiden harjakatoilla ja yhtenäisillä kaltevuuksilla sekä värityksellä on miljöötä muodostavaa merkitystä. Vieressä kohoavilta Pentinkallioilta on pitkät näkymät asuinalueelle.



PENTINNEVAN ASUINALUE SUUNTAUTUU VIRKISTYSALUEELLE

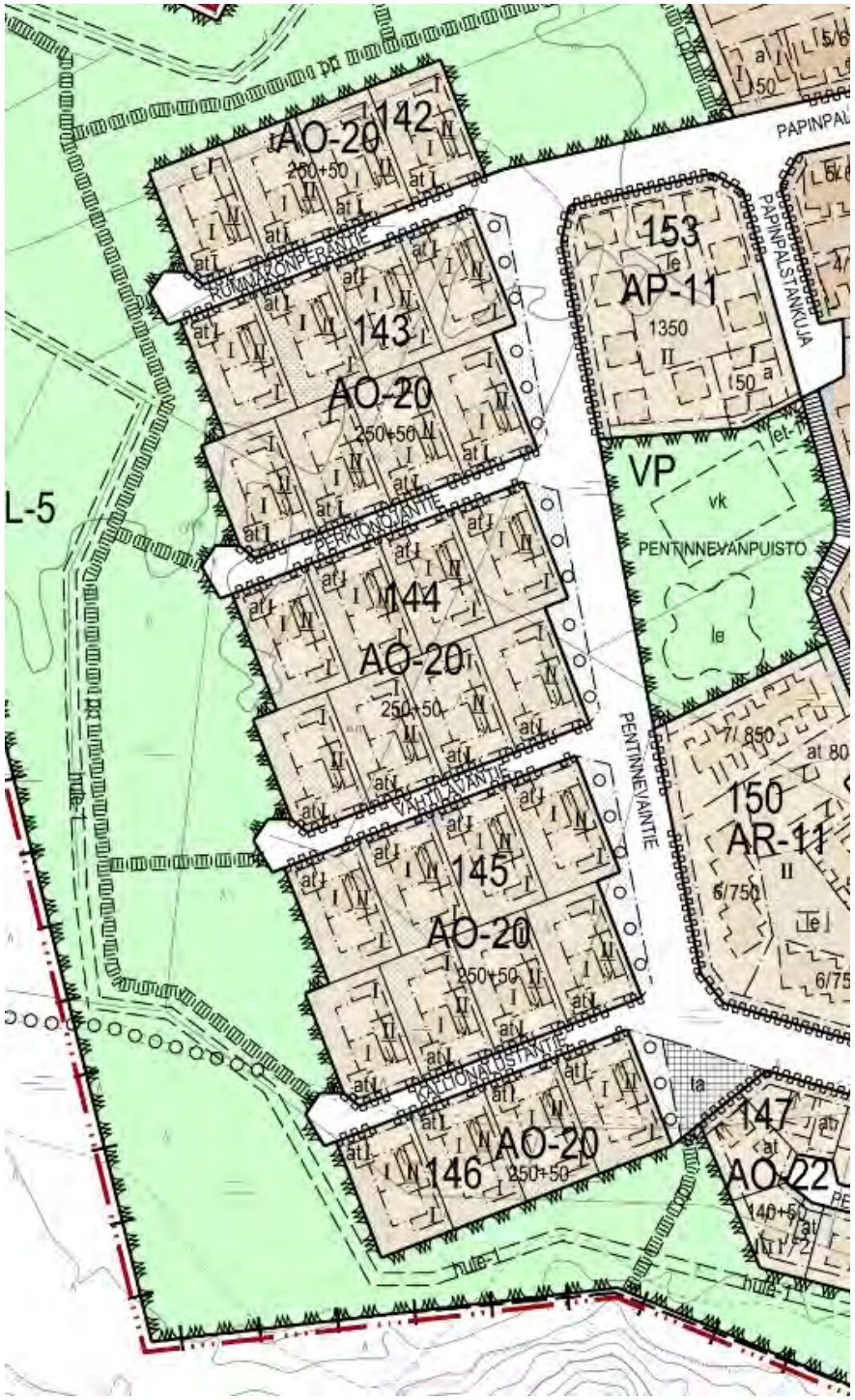
Kasperin kaupunginosan jatkeeksi, Hallilanvuoren ja Pentinkallioiden väliselle alueelle, on suunniteltu tiivis ja maanläheinen, pientalovaltainen asuinalue liittyen Kasperin laajennusalueiden asemakaavaan 08035.

Rautatienkadulta erkanevien Pentinnevaintien ja Papinpalstantien varrelle on sijoitettu 14 asuinkorttelia selkeästi rajatulle alueelle Pentinevainpuiston ympärille. Jokaisesta korttelista on yhteys virkistysalueelle.

Kaavalla on haettu niitä rajoja, joilla pyritään muodostamaan kestävää sopusuhtaista ja harmonista miljöötä. Rakennusten toistuvassa sijoittelussa tavoitellaan alueen kaupunki- ja katukuvaan ryhtiä ja rytmiä. Asuinrakennuksista toivotaan modernia versiota pohjalaistaloista. alueen tunnusomaiseksi piirteeksi nousee asuinrakennuksen yksinkertainen perushahmo, joka sallii yksilöllistä variointia ja muunnoksia. Yksilöllisyys ja luonteva erottautuminen naapureista tulisi ratkaista maltillisin, vähäeleisin keinoin.

VIITESUUNNITELMAT

Tontin käytöstä rakennuksineen on tehty viitesuunnitelmia, joilla havainnollistetaan asuntojen ja pihojen mahdollisia ratkaisutapoja ja suunnittelun periaatteita. Viitesuunnitelmien tarkoitus on rohkaista kaupunkimaisen ja tavanomaista tiiviimmän pientaloasumisen sisä- ja ulkotilojen liittämistä toisiinsa asumisen eri toimintoja tukevaksi kokonaisuudeksi. Näin pienilläkin tonteilla voidaan saavuttaa pientaloasumisen parhaat puolet ja kokonaisuudesta saadaan tehokas.



Erillispientalojen rakentumista ohjaavat kaupunkikuvalliset tavoitteet ja rakentamistapaohjeet

2 SUUNNITTELUSTA

2.1 Yleistä

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on yhdessä asemakaavassa annettujen määräysten kanssa ohjata tonttien uudisrakentamista siten, että kortteleista muodostuu kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja viihtyisä asuinalue. Rakennustapaohjeissa on määritelty pääasialliset julkisivujen ja katteiden materiaalit ja väriskaalat. Suosituksista poikkeamiseen tulee olla erityinen syy ja sen vaikutukset alueen kaupunkikuvaan tulee selvittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

2.2 Tontin käyttösuunnitelma

Rakennusluvan yhteydessä laaditaan tontin käyttösuunnitelma sekä rakennussuunnitelmista luonnokset, jotka esitellään rakennusvalvonnassa. Tontin käyttösuunnitelma laaditaan mittakaavassa 1:100 -1:200 ja siinä esitetään rakennusten sijoittuminen, pihan korkeustasot sekä pihajärjestelyt istutuksineen ja materiaaleineen ja hulevesien käsittely ja poisjohtaminen. Tonttikohtaisessa pihantasaussuunnitelmassa osoitetaan myös pintavesien kulkusuunta ja reitit.

Rakennusten alustavissa luonnoksissa 1:100 -1:200 esitetään rakennukset pohjakaavioina siten, että ensimmäisen kerroksen pohjakaavio sovitetaan asemapiirrosluonnokseen. Luonnoksiin kuuluvat julkisivukaaviot mittakaavassa 1:100 - 1:200 korkomerkinnöin.

2.3 Suunnittelusta

Omatoimisten rakentajien on hankittava hankkeelle pääsuunnittelija, rakennesuunnittelija, lvi-suunnittelija, sähkösuunnittelija ja vastaava työnjohtaja rakennustöille sekä työnjohtajat putki- ja ilmanvaihtotöille. Pääsuunnittelusta vastaa luontevimmin arkkitehti, joka kokoaa muiden suunnittelijoiden suunnitelmat kokonaisuudeksi. Pääsuunnittelija huolehtii ja vastaa rajapinnoista ja sovittaa muiden pääsuunnittelijoiden kanssa naapurihankkeet toisiinsa.

KASPERIN KAUPUNGINOSAN PENTINNEVAN PIENTALOT RAKENTAMISTAPAOHJE

3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kasperin Pentinevan on muodostettu viisi erillispientalojen (AO-20) korttelia 142-146, joissa on yhteensä 32 erillispientalotonttia omatoimisille pientalorakentajille neljän kadun varrella. Kaikki tontit ovat 1000 m2:n suuruisia, leveydeltään 25 m ja pituudeltaan 40 m. Tontit suuntautuvat luode-kaakko –suuntaisesti siten, että niiden oleskelupihat avautuvat etelä-lounas-länsi –suuntaisesti.

Rakennusoikeutta kullakin tontilla on asuinrakentamiseen 250 k-m2 sekä asumisen aputiloja 50 k-m2 eli yhteensä 300 k-m2, joten tonttitehokkuudet ovat e=0,30.

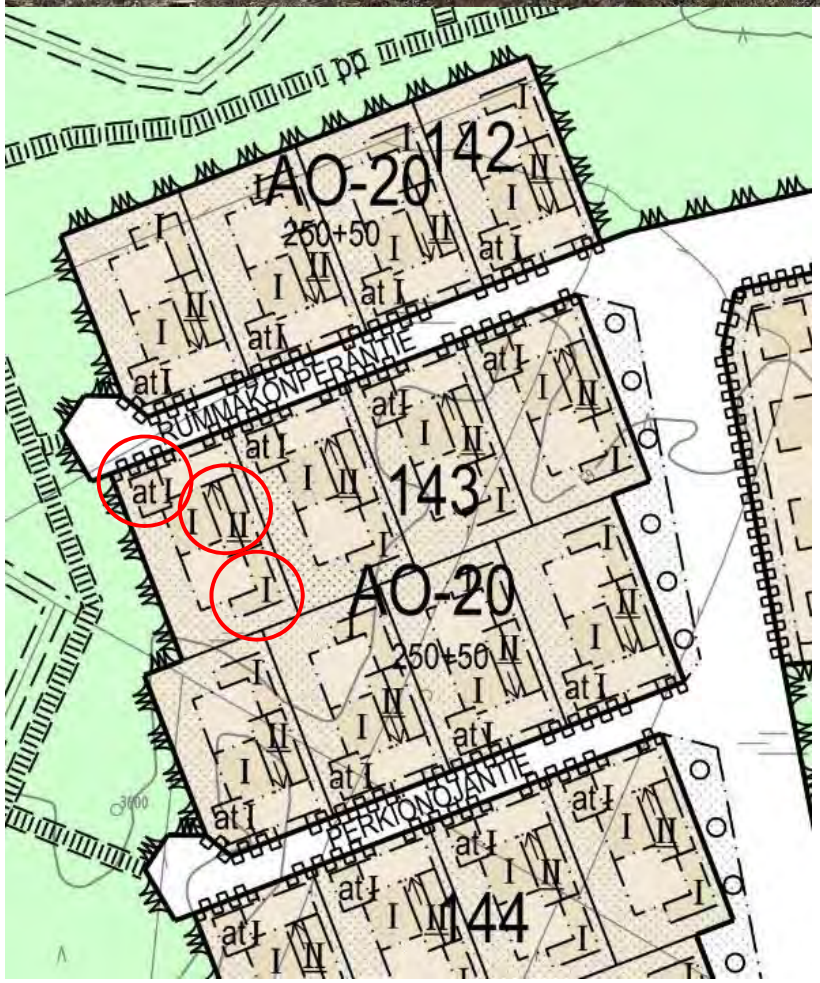
Rakennusalat jakavat tontit kahden pihan välille siten, että katua vasten ovat sisääntulopiha ja puutarha sekä autojen säilytystilat. Ne tukevat julkisesta yksityiseen siirtyvää tilahierarkiaa I-II - kerroksisten rakennusten suojatessa tontin sisäosaan sijoittuvaa suojatumpaa yksityistä puutarhaa.

4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Talotyyppi: Erillispientalot (32 kpl) kortteleissa 142-146 *on merkitty erillispientalojen korttelialueeksi AO-20.*

Kaavamääräys: AO-20

Erillispientalojen korttelialue*.*
Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia ja kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Asuinrakennusten julkisivuissa tulee käyttää pääosin murrettuja maavärejä siten, että vierekkäisten ja vastakkaisten rakennusten tulee olla eri värisiä. Katon tulee olla tummanharmaa konesaumattu peltikatto ja kattomuotona on käytettävä perinteistä harjakattoa, jonka kattokaltevuus on likimain 1:3. Asuinrakennusta voidaan täydentää yksikerroksisilla tiloilla kuten kuisteilla, viherhuoneilla, verannoilla ja erkkereillä. Auton säilytystilojen kattomuotona voidaan käyttää loivaa pulpetti- tai harjakattoa. Olemassa olevaa puustoa on säilytettävä mahdollisuuksien mukaan.



4.1 Kerrosala

Rakennusoikeus on määritelty kerrosalametreinä, ja ne on kohdennettu asumiseen ja asumisen aputiloille. Rakennusoikeutta on kullakin 1000 m2:n suuruisella tontilla yhteensä 300 k-m2, josta asuinrakentamiseen on varattu 250 k-m2 ja asumisen aputiloille 50 k-m2.

4.2 Rakennusalat ja kerrosluku

Rakennusalat on ryhmitelty tonteille kolmeen osaan pihan ympärille. Suurimmat sallitut kerrosluvut on merkitty rakennusaloille. Asuinrakennuksen rakennusalalle on merkitty kerrosluvuksi II, joka tarkoittaa sitä, että rakennusalalle sijoitettavan rakennuksen tulee olla hahmoltaan kaksikerroksinen, mutta korkeita kahdenkerroksen korkuisia tiloja sallitaan. Asuinpäärakennukset on toteutettava kaksikerroksisina, mutta niihin voi liittyä myös yksikerroksisia laajennusosia tai asumista täydentäviä asuintiloja kuten kuisteja, viherhuoneita, katettuja terasseja ja pieniä ulokkeita.

Päärakennuksen rakennusalalle sijoittuu suurin osa asuintiloista ja niiden jatkeena on tontin rajaa myötäilevä ja pihan perälle kääntyvä ja pihaa rajaava rakennusala yksikerroksisille asuin- tai taloustiloille. Kadun puoleiselle asuinrakennuksen rakennusalalle on merkitty nuoli, joka osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Tämä määräys tukee kaupunkikuvallisia tavoitteita yhtenäisen katutilan muodostamiseksi.

Katua vasten on merkitty yksikerroksinen autonsäilytyspaikan rakennusala (at) autotalleille ja/ tai autokatoksille. Auton säilytystila on asumista palveleva rakennus ja sen korkeus yksikerroksisena tulee olla maltillinen ja alistua selvästi asuinrakennuksen päämassalle. Auton on pystyttävä kääntymään tontilla.

4.3 Rakennukset

Asuinrakennusten suunnittelussa pyritään yksinkertaiseen ja selkeään kaksikerroksiseen hahmoon, jota täydentävät huolellisesti sijoitetut pihaa suojaavat yksikerroksiset laajentumat, kuten suljetut tai avoimet kuistit, verannat ja erkkerit.

Julkisivujen seinäpintojen ja niiden aukotusten suhteilla on tärkeä merkitys rakennuksen aikaa kestävälle ilmiasulle. Katetut ja osittain näkösuojatut terassit, parvekkeet ja viherhuoneet toimivat sisätilojen laajentumina lämpiminä vuoden ja vuorokauden aikoina. Rakennuksen ja pihatoimintojen suunnittelussa tulisi huomioida naapureiden ratkaisut.

Varsinkin naapuritontille päin olevan asuinrakennuksen puolen julkisivun suunnittelulla on iso merkitys naapurin tontin oleskelupihan yksityisyyden säilyttämiseksi. Aukotus on suositeltavaa, mutta siihen on kiinnitettävä erityistä huomioita. Riittävä valonsaanti voidaan järjestää mm. lasitiili-ikkunoin ja muita puoliläpäiseviä pintoja suosimalla.

4.4 Julkisivujen materiaalit ja väritys

Julkisivujen tulee vaikuttaa yksinkertaisilta ja selkeiltä. Rakennukset voidaan toteuttaa puu- tai kivirakenteisina. Julkisivujen materiaaleissa tulisi suosia joko sileäksi rapattua kivipintaa tai peittomaalattua puuta. Yhden hallitsevan päämateriaalin ja -värin lisäksi julkisivuissa voi käyttää tehosteena toista materiaalia ja väriä. Puuverhoillun rakennuksen julkisivulaudoitus on tehtävä kokonaan saman suuntaisena vaaka- tai pystylaudoituksena. Puuverhoillun rakennuksen nurkkia ei korosteta eli mahdollisten nurkkalautojen sävy on sama kuin julkisivujen. Pääsääntöisesti väriä ei vaihdeta nurkissa.

Rakennusten yksinkertaiset ja selkeät muodot ja toistuva sijoittelu tuovat ryhtiä ja värikylläisyys rytmiä avoimelle alueelle. Vierekkäisten ja vastakkaisten tonttien päärakennusten tulee olla erivärisiä.

Väripalettina suositellaan käytettäväksi taitettua valkoista tai kahdeksaa murrettua maaväriä: keltainen, okra, terra, vihreä, sininen ja harmaa sekä harmaan vihreä ja siniharmaa.

4.5 Katot

Kattomaailmalla on tärkeä merkitys maisemassa ja ne toimivat osaltaan rakennuksia yhdistävinä elementteinä. Rakennusten kattoja ei kuitenkaan pyritä korostamaan. Kattojen on oltava väriltään ***harmaita, keskiharmaasta grafiitinharmaaseen.*** *Katemateriaaliksi esitetään konesaumattua peltiä. Tiilijäljitelmiä ei sallita. Asuinrakennusten kattomuotona on käytettävä perinteistä harjakattoa, jonka kaltevuudeksi on merkitty 18 astetta eli likimain 1:3, joka käytännössä toteutunee 18,4 asteena.*

Asuinrakennukseen voi liittyä myös loivempia pulpettikattoisia osia. Asuinrakennuksen harjan suunta on määrätty tontin suuntaiseksi pääty kadulle päin. Yksikerroksisiksi merkityillä rakennusaloilla rakennusten kattomuotona on käytettävä pulpetti- tai harjakattoa, jonka kattokaltevuus on loivempi tai yhtä suuri kuin 18 astetta. Räystäät voidaan tehdä 400-500 mm:n pituisiksi räystäskouru mukaan lukien. Räystäitä ei pitäisi laudoittaa umpeen, vaan tulisi tehdä avoräystäät.

4.6 Taloustilat ja autonsäilytys

Tontit on mitoitettu kahden auton säilytykseen. Ainakin toisen autopaikoista tulisi olla tallipaikka. Etupihan rakennuksilla on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys. Vaikka niihin sijoitettava toiminta on luonteeltaan asumista palvelevaa, niiden suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Taloustilat on materiaaleiltaan ja väritykseltään sovitettava päärakennukseen, aitoihin ja naapuritonttien rakennuksiin. Tonttien talousrakennukset yhdessä asuinrakennusten kanssa muodostavat katutilaa rajaavan miljöön ja antavat ensivaikutelman alueelle saavuttaessa.

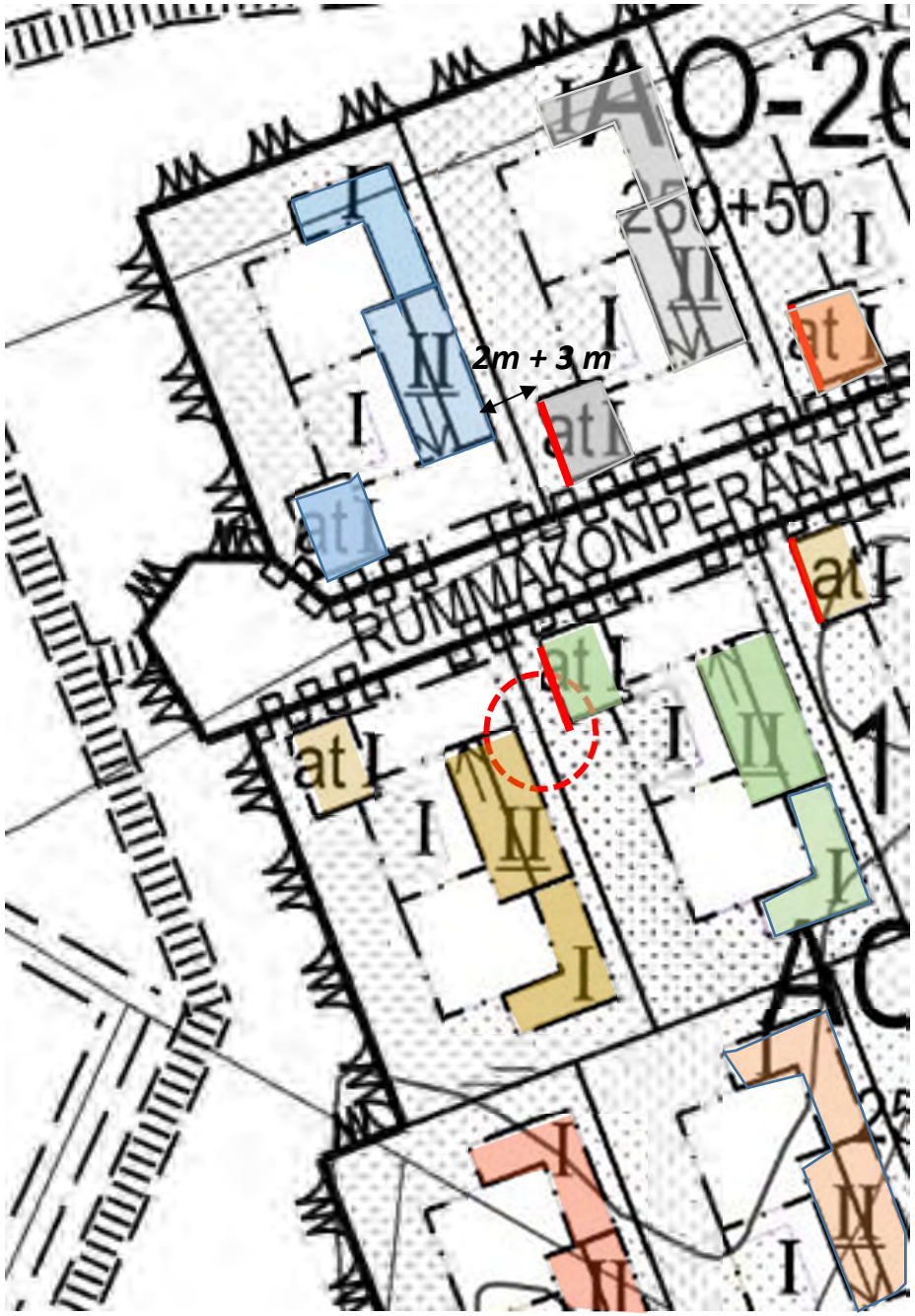
Taloustilojen ja auton säilytystilojen rakennusoikeudeksi on määritelty 50 k-m2. Auton säilytystilojen rakennusalat sijoittuvat kadun varren rakennusalalle. Taloustilat voi lomittua myös asuinrakennusten yhteyteen yksikerroksisille rakennusaloille. Näille rakennusaloille voi myös sijoittua asuintiloja, mikä mahdollistaa monipuoliset asumisratkaisut. (ks. viitesuunnitelmat).

*Yksikerroksisilla rakennusaloilla piharakennusten kattomuotona voidaan käyttää pulpetti- tai harjakattoa, jonka kattokaltevuus on 18 astetta tai sitä loivempi. Pienimittakaavaisten asumista palvelevien tilojen katot ei saa nousta hallitsevan korkeiksi. Erillisten talousrakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus saa olla **3,2 metriä** (julkisivun ja vesikaton leikkauspisteen korkeus maanpinnasta).*

4.7 Paloturvallisuus

*Tiiviistä rakenteesta huolimatta rakennusalat on sijoitettu tonteille siten, että rakennusten suunnittelu on ratkaistavissa niin, että varsinaisia ikkunakieltoja ei kaavassa tarvita, mutta asuinrakennuksen **naapurin puoleisen julkisivun aukotukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota naapurin oleskelupihan yksityisyyden turvaamiseksi.** Asuinrakennuksen rakennusala on kahden metrin päässä tontin rajasta, joten aukotuksen lisäksi paloturvallisuus on huomioitava rakennettaessa lähemmäksi kuin 4 metrin päähän naapuritontin rajasta. Naapurin autotalli on rajata 3 metrin päässä.*

*Auton säilytyspaikan rakennusalalla rakennuksen naapuria vasten oleva seinä tulisi rakentaa kiviaineisina palomuurina **EI-M60** tai muutoin samalla tavalla luokiteltuna rakenteena, koska rakennusala on vain kolmen metrin päässä tontin rajalta.*

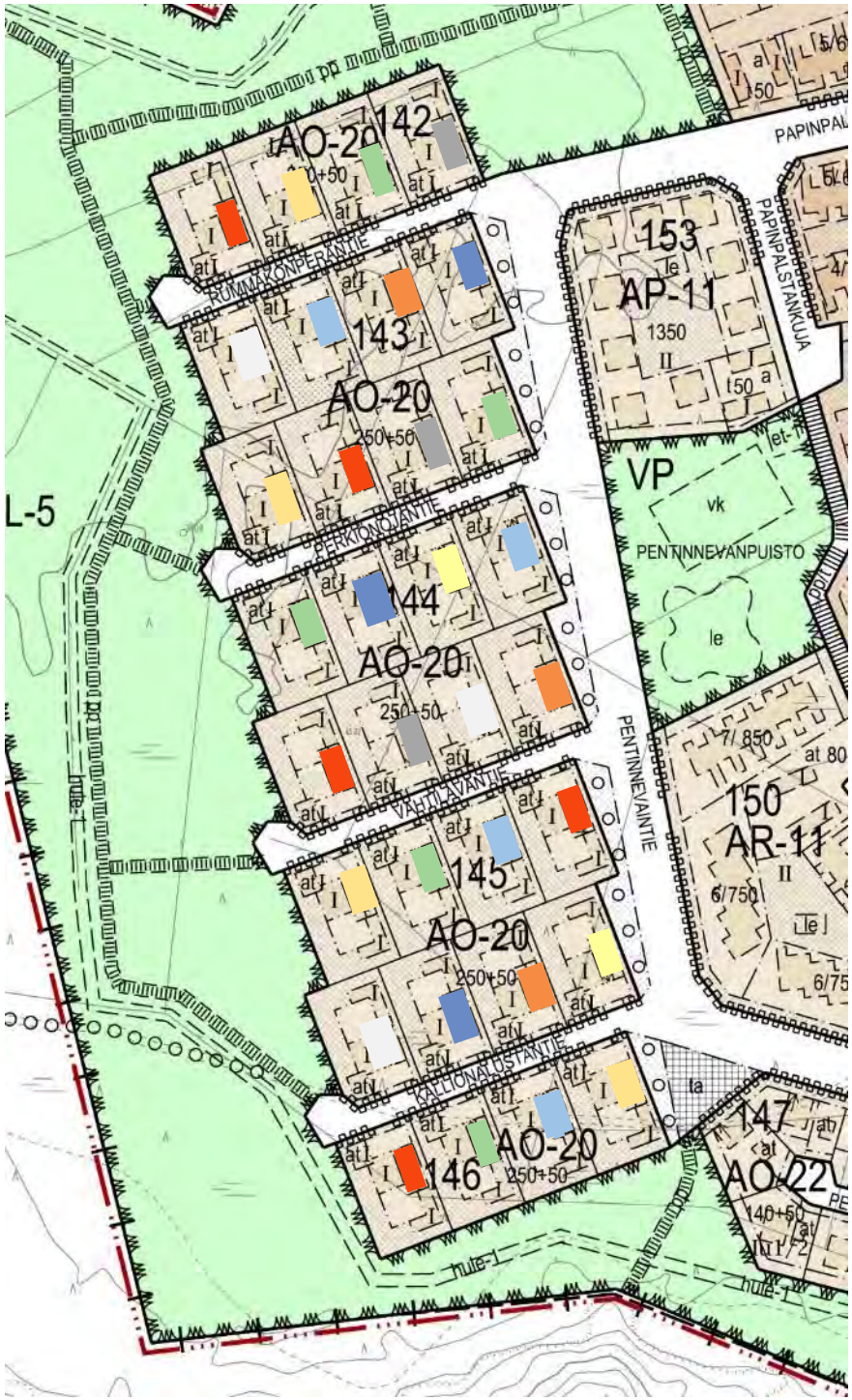


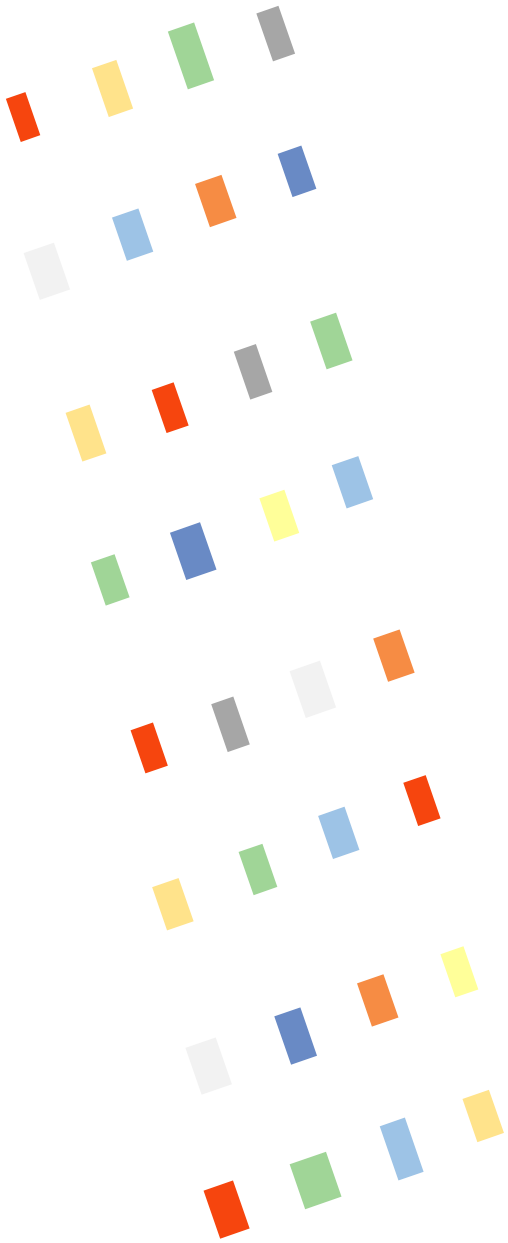
VÄRITEEMA PENTINNEVALTA

5 VÄRISUUNNITELMA ON OSANA RAKENTAMISTAPAOHJEITA

Värisuunnitelman perusidea tukee alueen kaupunkikuvallisia pyrkimyksiä ja toisaalta rakennusten yksilöllisyyttä. Väreillä on keskeinen tehtävä asuinympäristön identiteetin määrittelemisessä. Alueen ***väriteemaksi*** *on valittu* ***murretut maavärit.*** *Värikkäät talorivit näyttäytyvät värikylläisinä vihreää puisto- ja metsämaisemaa vasten ja erottuvat talvella valkoisesta metsämaisemasta. Katutiloja rytmittävät rakennusten vaihtelevat värit. Talokohtaiset värit tehosteväreineen yksilöivät kunkin rakennuksen.*

Pääväreiksi on valittu taitetun valkoisen lisäksi kahdeksan murrettua maisemasta johdettua sävyä, joita mukaillen rakennuksen väri voidaan valita muuten vapaasti, mutta vierekkäisten ja vastakkaisten tonttien rakennusten ei tulisi olla samaa värisävyä. ***Värit ovat taitetun valkoisen lisäksi murretut keltainen, okra, terra, vihreä, sininen ja harmaa sekä harmaan vihreä ja siniharmaa.*** *Taloustilojen ja aitojen värityksenä käytetään apuväreinä vaalean harmaan eri sävyjä, jotka tuovat viileää kontrastia muuten lämpimään sävymaailmaan. Liitteenä kaavio, jossa esitetään julkisivujen väriteema.*





VÄRISKAALA

on taitetun valkoisen lisäksi kahdeksan murrettua maisemasta johdettua sävyä, joita mukaillen rakennuksen väri voidaan valita muuten vapaasti, mutta vierekkäisten ja vastakkaisten tonttien rakennusten ei tulisi olla samaa värisävyä.

Värit ovat taitetun valkoisen lisäksi murretut keltainen, okra, terra, vihreä, sininen ja harmaa sekä harmaan vihreä ja siniharmaa.

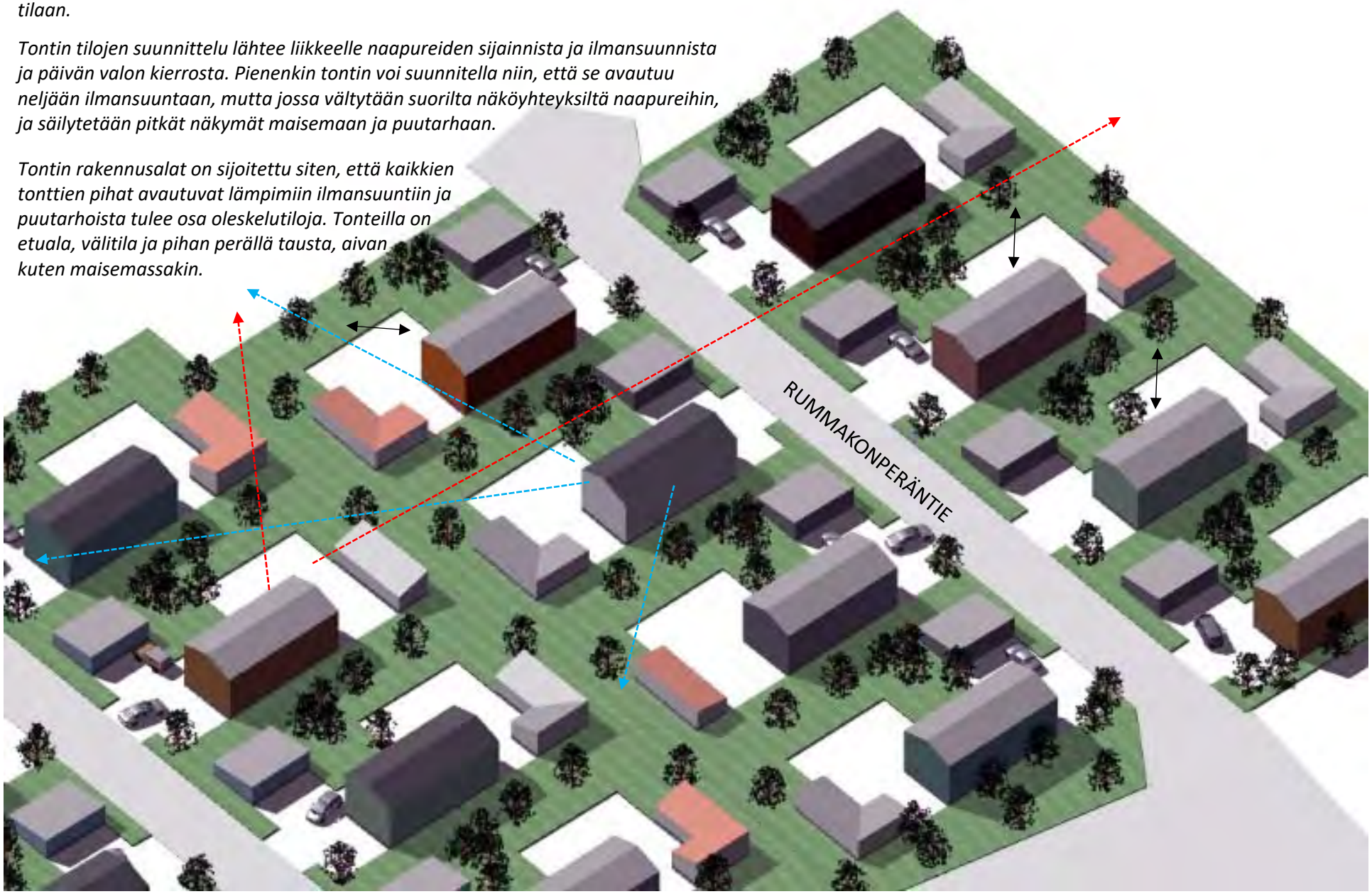
Taloustilojen ja aitojen värityksenä käytetään apuväreinä vaalean harmaan eri sävyjä, jotka tuovat viileää kontrastia muuten lämpimään sävymaailmaan. Liitteenä kaavio, jossa esitetään julkisivujen väriteema.

6 OMAKOTITALONA KOKO TONTTI JA MAISEMA

Alueen yhtenäisen ilmeen tavoittelemiseksi omakotitontin toimintojen kuten rakennusten ja niiden välisten ulkotilojen muodostama rakeisuus on määritelty, sillä rakennusten väliset tilat ovat yhtä tärkeitä kuin sisätilatkin. Tontti on tavallaan osa taloa ja sisä- ja ulkotilojen yhdistäminen on oma taiteenlajinsa. Parhaimmillaan ne sulautuvat yhteen ja luovat tilojen yhdistelmän, jossa tilat avautuvat aina seuraavaan tilaan.

Tontin tilojen suunnittelu lähtee liikkeelle naapureiden sijainnista ja ilmansuunnista ja päivän valon kierrosta. Pienenkin tontin voi suunnitella niin, että se avautuu neljään ilmansuuntaan, mutta jossa vältytään suorilta näköyhteyksiltä naapureihin, ja säilytetään pitkät näkymät maisemaan ja puutarhaan.

Tontin rakennusalat on sijoitettu siten, että kaikkien tonttien pihat avautuvat lämpimiin ilmansuuntiin ja puutarhoista tulee osa oleskelutiloja. Tonteilla on etuala, välitila ja pihan perällä tausta, aivan kuten maisemassakin.



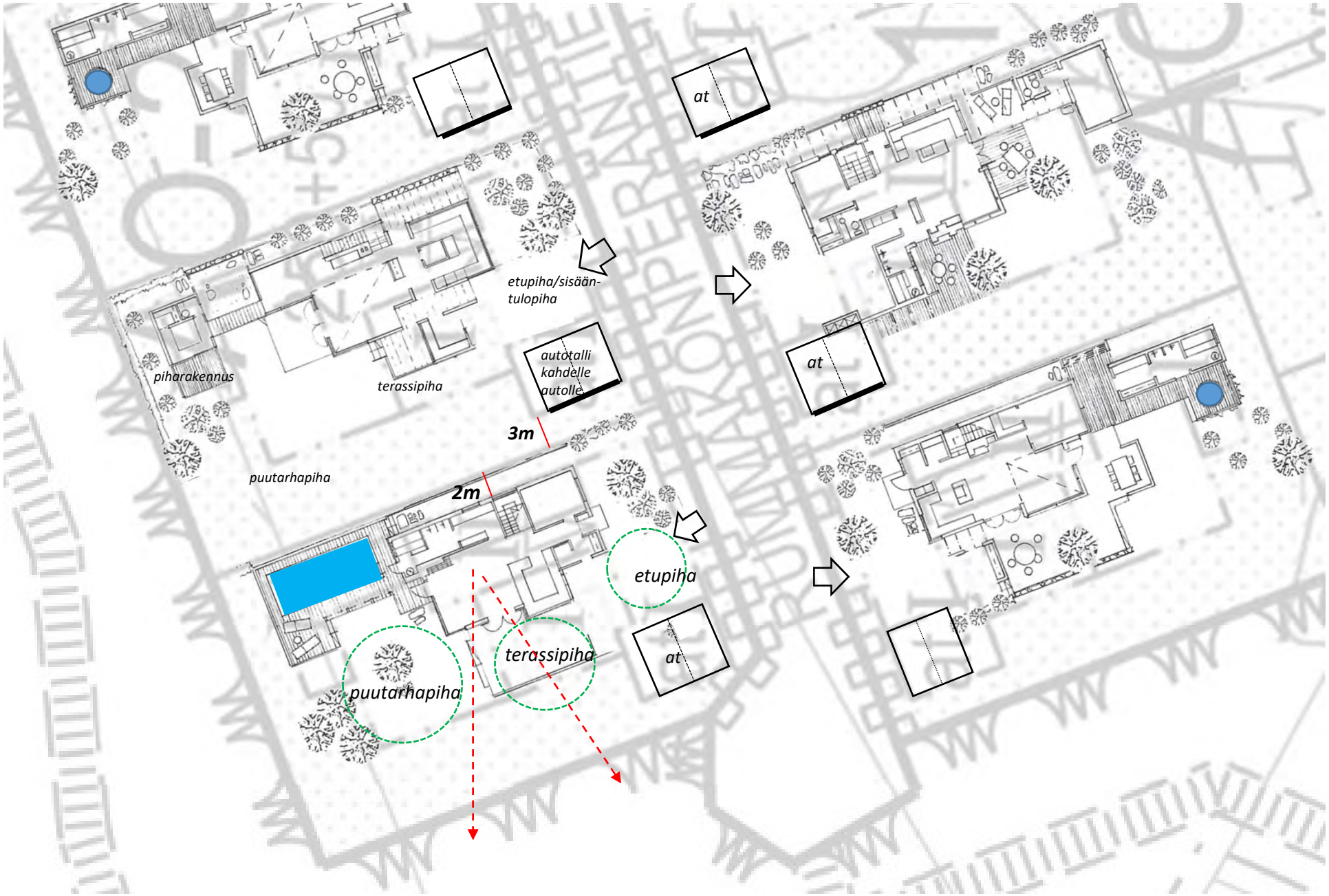
7 VIITESUUNNITELMIA ASEMAKAAVAAN

1 etupiha
2 päärakennus
3 auton säilytyspaikka
4 asunnon toimintojen laajentuminen
5 pihaa rajaava rakennnusala
6 puutarha
7 yksityisyyttä suojaava aukotus
8 välitila voi yhdistää asumisen, aputilat ja la oleskelun

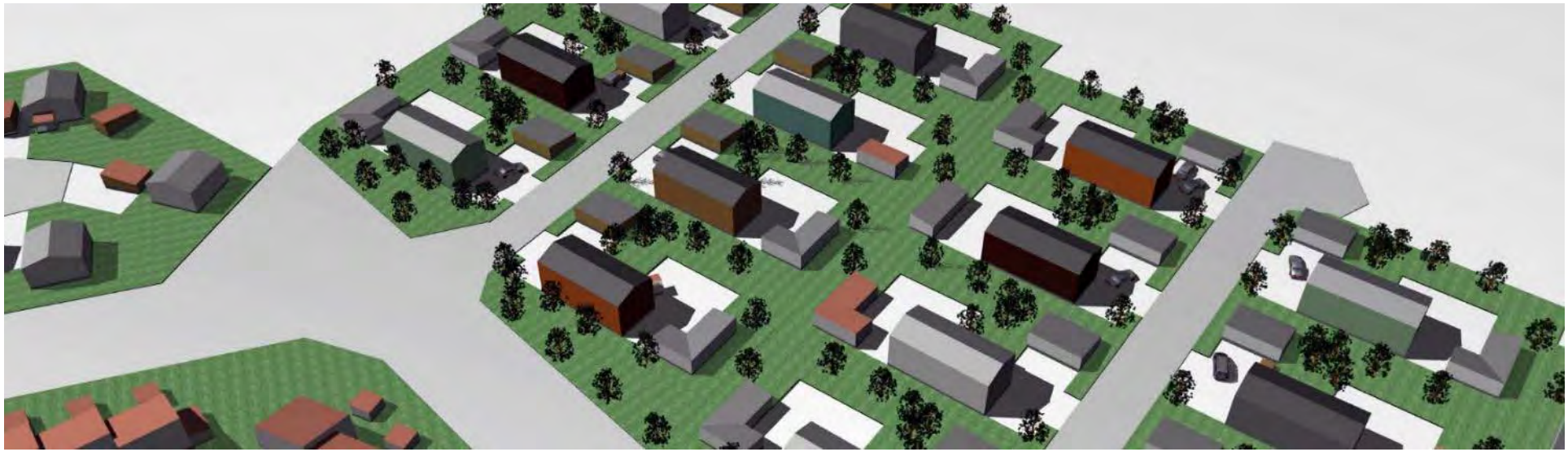
Kaupunkikuvallisesti merkittävä rakennnuspaikka: Rakennuksen julkisivu aukotuksineen osana julkista katutilaa tulee suunnitella huolellisesti

Aukio, jolle saa sijoittaa taideteoksen

Yhtenäisen ilmeen tavoittelemiseksi tontin toimintojen kuten rakennusten ja niiden välisten ulkotilojen muodostama rakeisuus on määritelty, sillä rakennusten väliset tilat ovat yhtä tärkeitä kuin sisätilatkin.



VIITESUUNNITELMIA PENTINNEVAN KORTTELEIHIN 142-146



8 TONTIN KÄSITTELY

Tavoitteena on maaston pinnanmuodon säilyttäminen ja hahmottuminen luontevana tonttien välillä ilman luiskaamisia ja pengerryksiä. Tällä vahvistetaan maiseman antamia lähtökohtia ja luodaan omaleimaisuutta, alueen positiivista erottautumista ja identiteettiä.

Rakennukset ja pihatoiminnot on sovitettava maastoon ja naapuritontteihin, samoin aidat ja muut rakenteet tehdään maaston mukaan välttäen korkeita sokkeleita. Maastoon sovitus edellyttää huolellista ja paneutuvaa suunnittelua. Tonteilla laajojen pengerrysten tekemistä tai luiskaamista tulisi välttää naapuritonttien välillä. Pihoilla tulisi suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita.

8.1 Pihat ja aidat

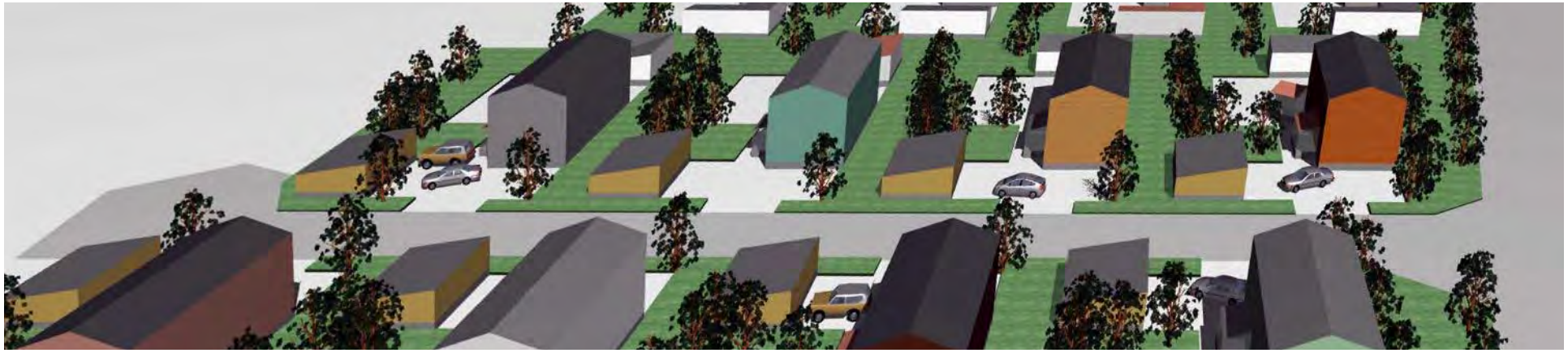
Pientalojen korttelialueella on huolehdittava asumisen yksityisyyden säilymisestä niin asunnoissa kuin pihoillakin. Naapurien katseilta suojatut tontin ulko-oleskelutilat lisäävät asumisen laatua ja toimivat viihtyisinä asumisen laajentumisalueina lämpiminä vuoden ja vuorokauden aikoina. Maankäytön tehostuessa on huolellisella suunnittelulla varmistettava myös pitkien näkymien mahdollisuus asunnoista ja pihoilta. Toisaalta rakennuspaikkojen määrätty sijoittelu tukee näitä pyrkimyksiä.

Tontin korkeusasemia suunniteltaessa on huolehdittava, että piha kallistuu rakennuksesta poispäin. Pihamaan korkeusasemien tulee sopeutua maastoon ja suunniteltuihin kadun korkeusasemiin, eikä se saa tuottaa haittaa naapureille. Pihamaan sovittaminen maastoon on toteutettava kokonaan omalla tontilla siten, etteivät maa-ainekset, sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle. Naapurit sopivat ja rakentavat tonttien väliset aidat yhteisesti. Olemassa olevaa puustoa tulisi säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Puistoon rajoittuvien tonttien rajoille istutetaan pensasaita tai puuston, pensaiden aja aidan yhdistelmä.

8.2 Etupiha

Rakennusalat jakavat tontit kahteen eri luonteiseen pihaan. Etupihan luonne on vehreä ja urbaani ja siihen sisältyy asteittaisia siirtymiä julkisesta katutilasta yksityisemmälle kotiovelle. Julkisemmalla etupihalla on näyttävä sisääntulopuutarha, joka aidataan tarvittaessa vain pensasaidoin. Etupihalle tulisi istuttaa vähintään yksi puu. Puu tekee katutilasta viihtyisän, jäsentää rakentamista ja antaa näkösuojan.

Etupihan puutarhan tehtävänä on imeyttää hulevesiä. Suurimman rasitteen pienillä etupihoilla aiheuttaa ajoväylältä, kulkuteiltä ja portailta kasattava lumi sekä tallaus lumisena aikana. Myös katoilta putoava lumi sekä etu- että takapihalla on otettava huomioon (lumiesteet). Etupihat kallistetaan kadulle. Etupihojen kulkutiet ja autopaikat kivetään luonnonkivillä tai betonikivillä ja erotetaan selvästi istutettavista etupihan osista.



8.3 Puutarha

Puutarha on yksityistä naapureilta näkösuojattua oleskelualuetta. Pihat erotetaan toisistaan soveltuvilta osin tonttien välisin aidoin, tai kasvillisuuden avulla tai näiden yhdistelmällä. Puutarha suositellaan istutettavaksi suhteellisen kapeakasvuisilla tai matalilla puilla ja pensailla, jotta kasvillisuus ei varjostaisi omaa ja naapurien tontteja. ***Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.***

Puutarhan perällä on yksikerroksisten piharakennusten rakennusala, jonne voi sijoittaa asuin- ja taloustiloja. Vieras-, ateljee- ja työhuoneet, askartelu- ja varastotilat sekä saunatilat takkahuoneineen ovat luontevia käyttötarkoituksia rajaamaan pihaa yhdessä aitojen, säleiköiden, tukimuurien ja kasvillisuuden kanssa. Piharakennuksilla on asumista palveleva luonne, joten hahmoltaan, korkeudeltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään niiden tulisi alistua selvästi päärakennukselle. Piharakennusten ja aitojen väriksi on määritelty viileä harmaa, joka alistuu päärakennusten värikylläisyydelle. Piharakennusten katot ovat loivia harja- tai pulpettikattoja, jotka kallistetaan siten, että sadevedet valuvat omalle tontille.

9 KASVILLISUUS

Onnistunut piha vaatii pihasuunnitelman kuten mikä tahansa hanke. Pienen pihan suunnittelu vaatii huolellista paneutumista kasvillisuuden valintaan ja sijoitteluun tontilla.

Pihojen suunnittelussa on huomioitava eri vuodenaikojen ja päivänkierron vaatimukset. Pihojen paahteisuus asettaa havukasvien käytölle rajoituksia. Pihoille voi muodostua syviä varjokohtia, joissa sulava lumi viipyy pitkään ja maa lämpenee myöhään keväällä.

9.1 Tontin liittyminen ympäristöön

Piha-alueena käytettävän tontin osan luonnollisen maanpinnan korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa ja tontin liittyminen ympäristöönsä tulee olla luonteva. Puistoon rajoittuvat tontit on rajoiltaan istutettava pensasaidoilla.

9.2 Istutettavat tontin osat

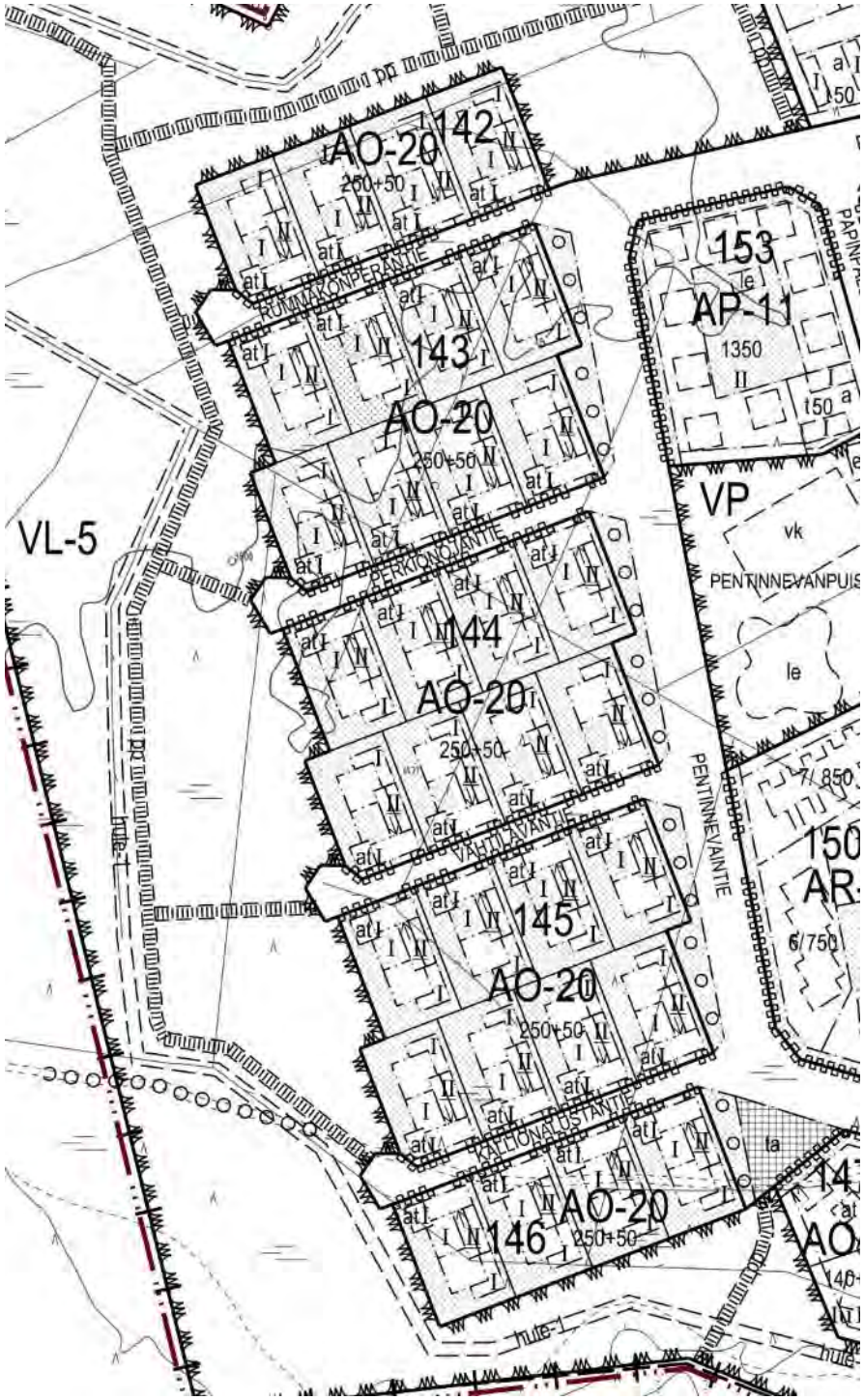
Tontin ympäri on merkitty istutettava tontin osa, joka laajenee kadun puolella etupuutarhaksi ja pihan perällä istutettavat alueet yhdistyvät yhdessä taloustilojen kanssa oleskelua suojaavaksi vyöhykkeeksi.

9.3 Puiston puoleiset leikatut pensasaidat

Puistoon rajoittuvilla tonteilla on istutettava pensasaita. Alueelle voidaan toteuttaa mm. leikattava aronia- ja kiiltotuhkapensasaita, jolla on kiiltävät ja saman sävyiset syvän vihreät lehdet ja syysväri. Yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi voidaan suosia korttelikohtaisesti valittua samaa pensaslajiketta. Leikattavien pensasaitojen etuna on se, että korkeutta voidaan säädellä ja ne vievät leveyssuunnassa vähemmän tilaa, joten pihalle jää enemmän hyötypinta-alaa. Leikatun pensasaidan korkeus voi vaihdella ja porrastua tarvittaessa.

9.4 Tonttien väliset aidat

Aitojen korkeus voi vaihdella, mutta niitten on taattava riittävä yksityisyys pihoilla, jolloin niiden korkeus maantasosta tai terassitasosta tulisi olla noin 1500 mm. Aidat on hyvä suunnitella yhdessä ulko-oleskelutilojen kanssa ja ne tulee esittää rakennuslupapiirustuksissa. Aidoissa tulisi vaihdella avoimemmat ja umpinaisemmat osat suojaustarpeen mukaan. Ilmeikkäitä ratkaisuja saadaan aikaan rakenteellisen aidan, pergoloiden ja tarvittaessa tukimuurin ja penkereen sekä kasvillisuuden yhdistelmillä. Umpinaisuuden välttämiseksi tulisi suosia säleikköaitoja yhdistettynä pensasaidanteisiin. Etupihoja ei aidata rakenteellisin aidoin, vaan tarvittaessa pensasaidoin. Tonttien välinen rakenteellinen aita saa ulottua asuinrakennuksen rakennusalan kohdalle.



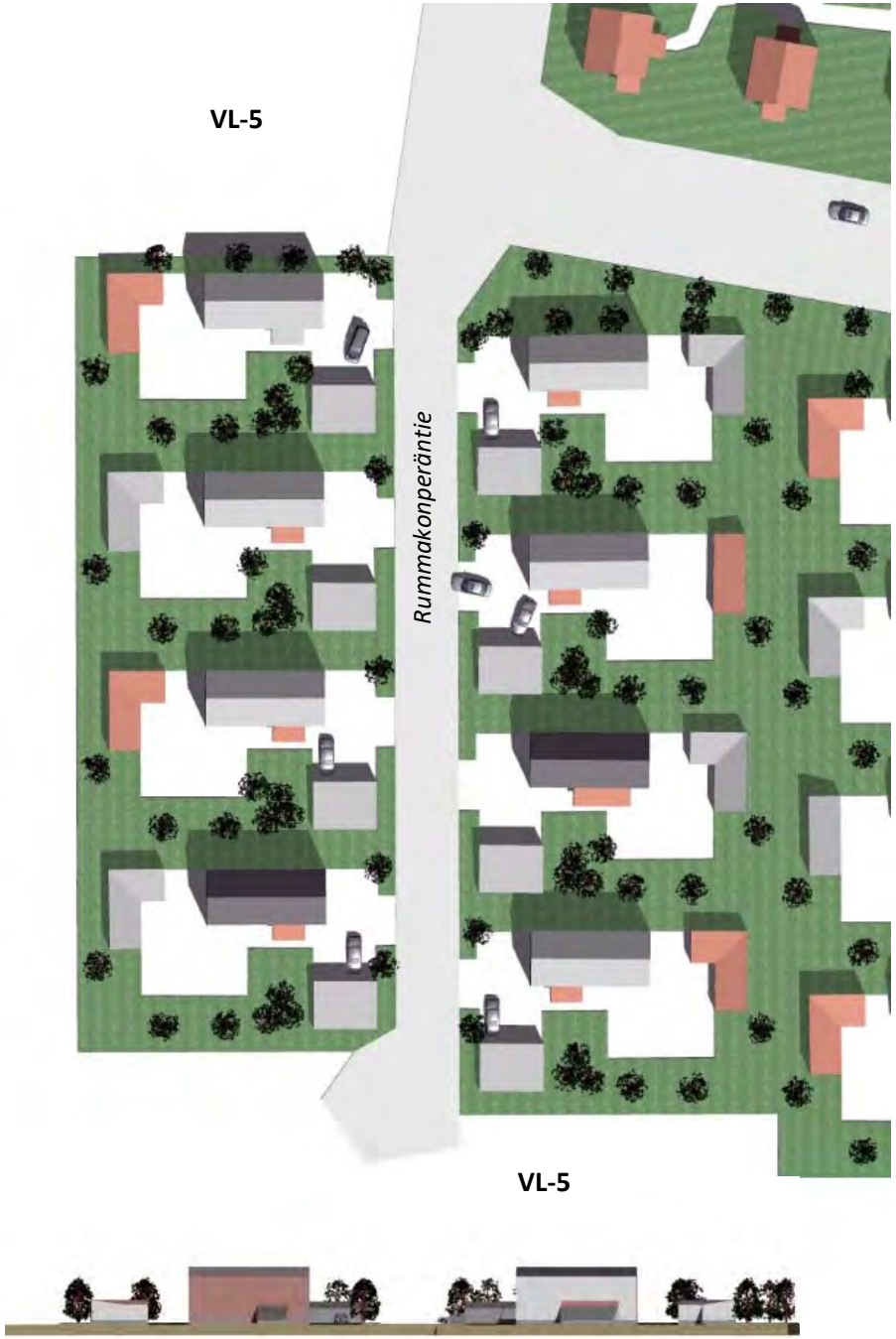
10 HULEVESIEN KÄSITTELY LOPPUTILANTEESSA

Rakentaminen aiheuttaa lähes poikkeuksetta muutoksia alueen veden kiertokulkuun. Rakentamisen yhteydessä tehtävä maanmuokkaus, kuten kasvillisuuden ja maanpintakerrosten poistaminen, maanpinnan kaltevuuksien muuttaminen ja painanteiden tasaaminen vähentävät sade- ja sulamisvesien pidättymistä alueella. Ne saattavat myös muuttaa luonnollisia valumasuuntia, mistä aiheutuu pidättymisen vähenemistä ja pintavalunnan nopeutumista sekä sen määrän kasvua. Rakennetuilta alueilta muodostuvaa pintavaluntaa kutsutaan hulevedeksi ja se on luonnontilaisilla alueilla muodostuvaa pintavaluntaa suurempaa.

Suurimmat vaikutukset veden kiertokulkuun aiheutuvat vettä läpäisemättömien pintojen rakentamisesta. Talojen katot, päällystetyt kadut ja pysäköintialueet estävät sade- ja sulamisvesien imeytymisen täysin. Tällaisille pinnoille satava vesi muodostuu lähes kokonaan pintavalunnaksi eli hulevedeksi.

Hulevesiä pitäisi pystyä imeyttämään jo tonteilla maaperään sekä viivyttämään ja hidastamaan niiden kulkua. Perinteisesti hulevedet on pyritty keräämään tehokkaasti sadevesiviemäreillä ja avo-ojilla ja johdettu nopeasti lähimpään vesistöön. Mitä enemmän valuma-alueen ja tonttien pinta-alasta on vettä huonosti läpäisevää, sitä suurempaa on valunta. Ympäröivien virkistysalueiden metsiköiden vesitasapaino ei saisi rakentamisesta häiriintyä.

Tonttien etuosaan ja pihan perälle on sijoitettu istutettavat tontin osat vihermassan lisäämiseksi ja maisemaan sovittamiseksi ja jotta imeyttävää, vettä läpäisevää maanpintaa jäisi rakentamisen jälkeenkin. Tontin perusvedet voidaan johtaa sadevesiviemäriin, mutta kattovesiä ei. Katoilta tulevat sade- ja sulamisvedet on johdettava maastoon puoliksi etupihalle ja puoliksi takapihalle. Tiiviiseen maaperään imeytyminen on vähäistä, mutta huokoiseen kasvukerrokseen vettä imeytyy. Tiiviilläkin pohjamaalla olisi pyrittävä sade- ja sulamisvesien pidättämiseen omalla tontilla ja hallittuun keräämiseen esim. haihdutus- ja koristealtaiden avulla. Yli menevien hulevesien pois johtaminen on suunniteltava siten, että siitä ei aiheudu merkittävää haittaa naapureille tai kadun käyttäjille. Tonttien puutarhojen perälle on merkitty istutettava alueen osa, jolla on tarkoitus imeyttää ja pidättää tonttien hulevesiä ja johtaa ylimenevä osa ojannetta pitkin puistoalueelle.



10.1 Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta

Hulevesiselvityksessä rakentamisen aikaisiin hulevesiin tulee kiinnittää erityistä huomioita. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta on erittäin tärkeää vesistökuormituksen vähentämiseksi, koska kaavoitettavan alueen pintamaa on suurelta osin turvetta, ja turvemaiden kaivuutyöt voivat aiheuttaa merkittävää kiintoainekuormitusta. Rakentamisen aikaisten hulevesien haitta-ainekuormitus voi olla erityisesti kiintoaineen osalta moninkertainen lopulliseen tilanteeseen verrattuna. Siksi työmaavesien hallinnan suunnittelusta on annettu erillinen kaavamääräys asianmukaisen vesienkäsittelyn varmistamiseksi.

Työmaa-alueelta ympäristöön pääsevien likaisten hulevesien muodostuminen ja määrä riippuu vuodenajasta ja säästä, työmaa-alueen kuivatuksen järjestämisestä ja pohjamaan läpäisevyydestä.

Rakentamisen aikana on ensijaista kiinnittää huomiota eroosion ehkäisemiseen. Eroosiota tapahtuu kaikkialla missä maa-ainesta on paljaana ja sateelle alttiina. Kasvillisuutta kannattaa poistaa tontilta osa-alue kerrallaan tarpeen mukaan eli ei poisteta kasvillissuuta koko tontilta heti töiden aluksi eikä maa-ainesta läjitetä ojien tai muiden valuntareittien varsille tai ritiläkaivoilla kuivatetuille alueille.

Hulevesimääräykset:

- ***Hulevesiä on pyrittävä imeyttämään kaikilla tonteilla maaperään mahdollisuuksien mukaan, ja viivyttämään ennen johtamista hulevesiverkostoon. Tontin maa-alasta 10% tulee olla vettä läpäisevää materiaalia tai pintoja.***

- ***Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys hulevesien käsittelystä lopputilanteessa sekä rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta.***

- ***Vesien johtuminen ympäristöstä työmaa-alueelle on estettävä, likaiset vedet tulee ensi sijassa imeyttää työmaa-alueilla; imeytymättä jäävät vedet voidaan johtaa vasta käsittelynjälkeen maastoon (esim. pintavalutus, laskeutusaltaat, suodatinrakenteet). Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnan toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä ja se tulee toimittaa rakennusvalvonnalle.***

Hulevesiselvitys on kaavan liitemateriaaleissa.