

I

PERNAJAN KUNTA

ISRAELINMETSÄ

KORTTELIT 202- 217



RAKENNUSTAPAOHJEET

24.2.2009

*Hyväksytty Pernajan kunnan-
valtuustossa 9.3.2009 § 045.*

SEPPO LAMPPU TM:I / ARKKITEHTITOIMISTO KRISTINA KARLSSON

8.4.2009
Officialt
Virallisesti *Lilian Anders-Stenlund*
Lilian Andersgård-Stenstrand
förvaltningssekreterare
hallintosihteeri

1 RAKENNUSTAPAOHJEIDEN TARKOITUS

Nämä rakentamishojeet on laadittu täydentämään ja täsmentämään Pernajan Israelinmetsän 25.5.2007 päivättyä asemakaavaa, siten että alueesta muodostuisi yhtenäinen, viihtyisä ja maisemaan soveltuva kokonaisuus. Asemakaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakennusten sovittamisesta ympäristöön, joita on tarkennettu ja täydennetty näissä rakennustapaohjeissa. Rakennustapaohjeita tulee noudattaa tontti- ja aluekohtaisessa rakennusten ja lähiympäristön suunnittelussa. Ohjeita sovelletaan tonttikohtaisesti, sillä alueen maasto on sekä korkeushteiltään että luontotyypeiltään vaihtelevaa. Rakennusvalvontaviranomainen antaa tarvittaessa yksityiskohtaisempia neuvoja rakentamisesta ja tämän ohjeen noudattamisesta.

Ohjeiston on tarkoitus toimia myös virikkeenä sekä rakentajalle että suunnittelijalle, ja tarjota tuleville asukkaille käsityksen alueen suunnittelusta yleisilmeestä. Ohjeissa pyritään lisäksi neuvojen ja esimerkkien kautta opastamaan rakentajaa onnistuneeseen lopputulokseen.

Pientaloalueella, jolla kasvillisuus muodostaa tärkeän maisemaa yhtenäistävän elementin, voidaan harmoniaa rikkomatta sallia vaihtelua yksittäisten rakennusten toteutuksessa. Toteutuksen yhteydessä pieneltäkin tuntuva detalji, voi toisaalta muuttaa kokonaisvaikutelmaa merkittävästi; esimerkiksi jos värivalinta täysin epäonnistuu, tai jos alueen luonteelle vieraat yksityiskohdat korostuvat liialti.

Ohjeiden tarkoitus on opastaa rakentajaa oman tontin ja koko alueen kannalta onnistuneeseen lopputulokseen, jolla Israelinmetsästä rakentuu omailemainen ja erityisen viihtyisä asuinalue.



Alueelle tyypillistä puustoa ja kasvillisuutta.



	AO	Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue, e=0,20, suurin sallittu kerrosluku II
	AO	Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue, e=0,20, suurin sallittu kerrosluku I
	AO	Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue, e=0,25, suurin sallittu kerrosluku I ja II
	AP	Asuinpientalojen korttelialue, e=0,30, suurin sallittu kerrosluku II
	AL	Asuin- liike ja toimistorakennusten korttelialue, e=0,40, suurin sallittu kerrosluku II

Asemakaavan eri kaavamääräysten alaiset korttelialueet. Määräykset on tarkemmin selostettu asemakaavassa.

2 ALUEEN KUVAUS JA TAVOITTEET

Israelinmetsän uusi asuinalue sijoittuu Pernajan Koskenkylään kantatie 160 luoteispuolelle. Alkujaan rakentumaton metsäalue rajautuu muilla reunoilla peltoalueisiin. Vaihteleva topografia, jossa avonaiset ja sammalten peittämät kallioalueet sekä suuret siirtolohkareet ovat näkyvästi esillä, tekee alueesta erityisen. Uusi rakentaminen asettuu kalliokukkulojen väliin, jolloin juuri kallioista muodostuu tärkeä pihoja ja maisemaa rajaava elementti.

Yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi, tulisi rakennusten muodoltaan olla rehtejä ja yksinkertaisia, välttämällä liiallisia ulokkeita ja koristeaihteita. Julkisivumateriaalina käytetään pääasiassa puuverhousta ja maanläheisiä, tummiakin värisävyjä. Istutuksissa tulee vastaavasti suosia kotoisia puulajeja kuten mm. mäntyä, koivua, kuusta, tuomea ja pihlajaa. Olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Rakennusten sijoituksessa noudatetaan yhtenäisiä periaatteita, ja ne tulee huolella sovittaa maastoon. Jokainen rakennus tulee suunnitella kokonaisuuteen sopivaksi ja sitä täydentäväksi osaksi.



Polveileva kalliomaisema luo alueelle identiteettiä.

3 RAKENNUSHANKE JA SITÄ KOSKEVA LAINSÄÄDÄNTÖ

3.1 Yleistä suunnittelusta

Onnistuneen rakennushankkeen eräs tärkeä edellytys on että suunnitteluun varataan riittävästi aikaa ja että käytetään päteviä ja kokeneita suunnittelijoita. Rakennuslupaa edellyttäviin hankkeisiin nimetään pääsuunnittelija, jonka tehtävänä on huolehtia hankkeen suunnitelmien laadusta, yhteensopivuudesta ja kattavuudesta. Rakenne-, sähkö- ja vesi-, viemäri ja ilmanvaihto-suunnitelmia(lvi) varten käytetään alan erikoissuunnittelijoita.

Maankäyttö- ja rakennuslain § 119 mukaan tulee "rakennushankkeeseen ryhtyvän huolehtia siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö."

On suositeltavaa että jo suunnittelun aloitusvaiheessa otetaan yhteyttä kaupungin rakennusvalvontaan, jotta rakennuspaikan ja rakentamisen kaavalliset ja lupamenettelyyn liittyvät lähtökohdat saadaan varmistettua.

Rakennuksen ja sen huonejärjestyksen sekä piha-alueiden suunnittelun lähtökohtina ovat luonnolliset maastonmuodot, ilmasuunnat sekä pihojen ja katu-ajan asemakaavassa sekä näissä rakennustapaohjeissa määritellyt suhteet, ilmansuunnat ja näkymät ympäröivään maisemaan.

Rakennuslupaa haettaessa, tulee julkisivupiirroksessa esittää sekä nykyiset että suunnitelman mukaiset tulevat maanpinnan korot. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota myös kestävytyteen, huollettavuuteen ja rakennusten huolelliseen detaljointiin.

Jokaisessa rakennuslupaa edellyttävässä hankkeessa tulee käyttää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymää vastaavaa työnjohtajaa. Työnjohtajan tehtävänä on valvoa että rakennushanke noudattaa suunnitelmia ja että kaikki rakennuslupaan merkityt katselmukset suoritetaan.

3.2 Pientalorakentamista koskevia keskeisiä lakeja ja säännöksiä

Maankäyttö- ja rakennuslaki (1999) sekä -asetus (2005)(MRL)

Lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys.

Tavoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa. (1§)

Naapureiden kuuleminen edellytetään jokaisessa rakennus- tai toimenpidelupaa edellyttävässä hankkeessa. (133§). Naapurin suostumus tarvitaan esim. mikäli haetaan vähäistä poikkeamaa asemakaavasta tontin rajan lähelle rakennettaessa.

Suomen rakentamismääräyskokoelma

Suomen rakentamismääräyskokoelma sisältää maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta täydentäviä määräyksiä ja ohjeita. Määräyskokoelma löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta. (www.ymparisto.fi)

Alla on lueteltu lyhyesti joitakin oleellisia, vuonna 2008 voimassa olevia rakentamismääräyskokoelman (osa A, E ja F) määräyksiä, jotka erityisesti tulee ottaa huomioon pientalorakentamisessa.

E1 Rakennusten paloturvallisuus (2002) , määräykset ja ohjeet

Määräykset koskevat uuden rakennuksen paloturvallisuutta. Määräyksessä on säädetty rakennusten välisistä vähimmäisestäisyyksistä ja niihin liittyvistä palosuojauksista, poistumisteistä, palon leviämisen estämisestä ym.

E4 Autosuojien paloturvallisuus (2005), ohjeet

Ohjeet koskevat autosuojien paloturvallisuutta.

F1(2005) Esteetön rakennus, määräykset ja ohjeet

Määräykset ja ohjeet koskevat asuinrakennuksia ja asumiseen liittyviä tiloja siltä osin, kuin asuntosuunnittelua koskevassa asetuksessa (RakMk G1) edellytetään niiden soveltamisesta liikkumisesteisille. Tällaisia ovat kulkureitien järjestäminen tontilla, oviaukkojen mitoitus ym. Näiden soveltamisesta on syytä kysyä kunnan rakennusvalvontaviranomaiselta.

F2(2001) Rakennuksen käyttöturvallisuus, määräykset ja ohjeet

Määräys osoittaa mm. suojakaiteita koskevat vaatimukset ja vähimmäiskorkeudet, portaiden askelmien nousun ja etenemän mittoja koskevat vaatimukset ym.

G1(2005) Asuntosuunnittelu, määräykset ja ohjeet

Määräys osoittaa mm. asuinhuoneen ja asuinhuoneiston kokoa, muotoa, ikkunoita, korkeutta ja suhdetta ympäristöön koskevat vaatimukset.

4 RAKENNUSPAIKAN OLOSUhteiden HUOMIOON OTTAMINEN

4.1 Maasto ja maisema



Israelinmetsän maasto on kallioista ja topografialtaan vaihtelevaa. Tasaisia tontteja ei alueella ole, joten rakennusten ja pihojen huolellinen sovittaminen kallioiden lomassa kulkevaan rinnemaastoon muodostuu erityiseksi haasteeksi alueella.

Jokainen rakennus ja tontti pihoineen tulee osaksi maisemaa ja vaikuttaa syntyvään ympäristöön. Rakennusten ja pihojen yhteensovittaminen vierekkäisten tonttien kesken on oleellisesti alueen viihtyisyyteen ja arvomuodostukseen vaikuttava tekijä. Pientaloalueilla on kasvillisuudella erityisen tärkeä vaikutus maisemaan. Kasvillisuus toimii pehmentävänä ja sitovana aiheena erikseen toteutettavien pientalojen välissä ja oikein valittuna se toimii myös yhdistävänä linkkinä ympäröiviin metsäalueisiin.

4.2 Rakennuksen sijoittaminen maastoon

Rakennusten sijoituksen ja pihan rakentamisen lähtökohtana on nykyinen maanpinta tasoeroineen. Nykyistä maanpintaa ei saa täyttää tai leikata yli yhtä metriä. Maanpinnan muotoilulla ei myöskään saa heikentää naapuritonttien piha- tai rakentamisolosuhteita.

Pengertämisen tai upottamisen sijaan suositellaan rakennuksen porrastamista maaston mukaisesti. Mahdollisen kellarikerroksen näkyvän ulkoseinän on oltava ilmeeltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sekä pintakäsittelyltään yhtenäinen rakennuksen muun julkisivun kanssa. Korkeaa "sokkelia" ei sallita, vaan talon varsinaisen julkisivumateriaalin on myötäiltävä maan pinnan muotoja siten, että sokkelin näkyviin jäävä osan on maksimissaan 800 mm korkeudella valmiista maanpinnasta.

4.3 Rakennusoikeus

Tontin enimmäiskerrosala määräytyy tehokkuusluvun (e) ja tontin pinta-alan tulona. Kokonaiskerrosala erillispientalojen(AO) tonteilla vaihtelee yleensä 260- 360 km² välillä. Asuinpientalojen korttialueilla(AP), jotka voidaan toteuttaa myös pari- ja rivitaloin on kerrosala suurempi. Kokonaiskerrosalaan sisältyy kaikki asuin- ja talousrakennusten sekä autotallien kerrosalat. Kellaritilat eivät sisälly kerrosalaan. Kellareihin ei saa sijoittaa asuintiloja ja ne tulee sijoittaa maan alle.

4.4 Kerrosluku ja enimmäiskorkeus

Asuinrakennuksen koko tulee määrittä rakennusoikeus huomioon ottaen, talokohtaisen tilatarpeen

mukaan. Koko kerrosalaa ei ole tarve kerralla toteuttaa, vaan mahdollinen lisätarve voidaan ottaa huomioon suunnittelussa myöhempää toteutusta varten. Rakennus-, ylläpito- ja lämmityskustannukset määräytyvät rakennuksen koon mukaan, joten ylisuurta rakennusta ei ole syytä tehdä.

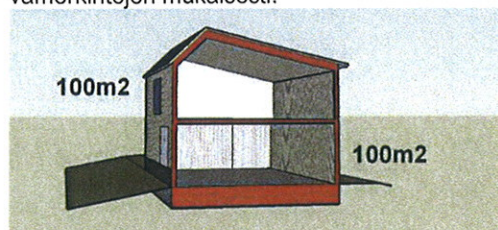
Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat seuraavat:

1 krs asuinrakennus	5 metriä
2 krs asuinrakennus	7 metriä
talousrakennus/autotalli	2,8 metriä

Korkeus lasketaan maanpinnasta ulkoseinän ja yläpohjan leikkauspisteeseen.

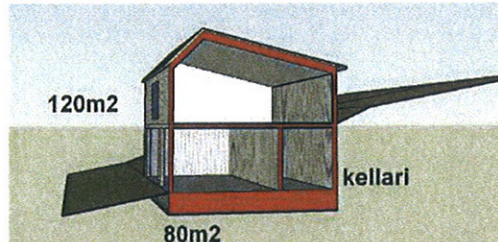
kerrosluvun rajoitukset ilmenevät asemakaavasta.

Alla olevissa kuvissa esitetyn esimerkkirakennuksen kokonaiskerrosala 200 k-m² on jaettu kerroksiin eri kaavamerkintöjen mukaisesti.



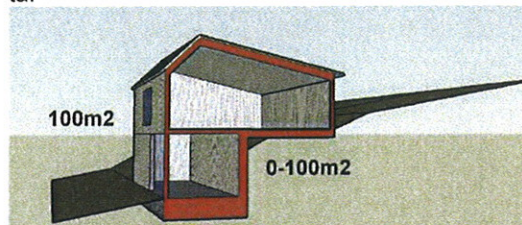
II ja II

Suurin sallittu kerrosluku on 2 kerrosta, rakennukset suositellaan toteutettavaksi pääosin 2-kerroksisina, jolloin ne on helpompi sovittaa tontille, myös 1½ kerroksiset ratkaisut ovat sallittuja. Alleviivattu on kerrosluku sitova.



2/3 k I (kortteleissa 211,213, 216 ja 217)

Yksikerroksinen rakennus, jonka kellarikerrokseen voidaan sijoittaa 2/3 ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Rakennus suositellaan toteutettavaksi rinteeseen porrastaen maaston muotoja muuttamatta, pääsisäänkäynti osoitetaan tontista riippuen 1 kerroksesta tai kellaritasosta.



I ja II osa-alueet (kortteli 207)

Rakennus voidaan sovittaa maastoon rinnettä vasten osittain 1 ja osittain 2 krs korkuisena. Rakennuksen ympärillä olevan maaston korkeustaso tulee pääosin säilyttää.

Maaston korkeuserojen hallitsemiseksi voidaan joillain tonteilla joutua upottamaan rakennus ylärinteen puolella maastoon.

I (kortteli 211-osa, 212)

Rakennukset toteutetaan yhdessä kerroksessa.

4.5 Rakennuksen sijoittaminen tontille



Harmonisen ja yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi on erityisen tärkeää että rakennusten sijoittelussa noudatetaan yhtenäisiä periaatteita. Jokainen rakennuspaikka joudutaan kuitenkin suunnittelemaan erikseen ottaen huomioon maastolliset erityispiirteet, ympäröivien alueiden ja kadun korkeusasemat sekä pihan toimivuus.

Asemakaavassa on määritelty rakennusala, jonka sisäpuolelle rakennus tulee sijoittaa. Lisäksi on osalla tonteista kaavassa määrätty rakennusalan raja, johon rakennus tulee rakentaa kiinni. Rakennusvalvontaviranomainen voi, edellyttäen että naapurit siihen suostuvat, myöntää näistä vähäisiä poikkeuksia, esim. siinä tapauksessa ettei toimivaa pihajärjestelyä muutoin voida saavuttaa.

Rakennukset pyritään pääsääntöisesti sijoittamaan kadun varteen pääty tai pitkä sivu kadun suuntaisena. Näin katutilasta muodostuu yhtenäinen ja syvemmällä tontilla olevat kallio- ja metsäalueet voidaan jättää rakentamattomiksi.

Rakennukset pyritään yleensä sijoittamaan tontin tasaiselle osalle, jossa maastoon soveltaminen on helpompaa. Rinnealueilla pyritään rakennus porrastamaan.

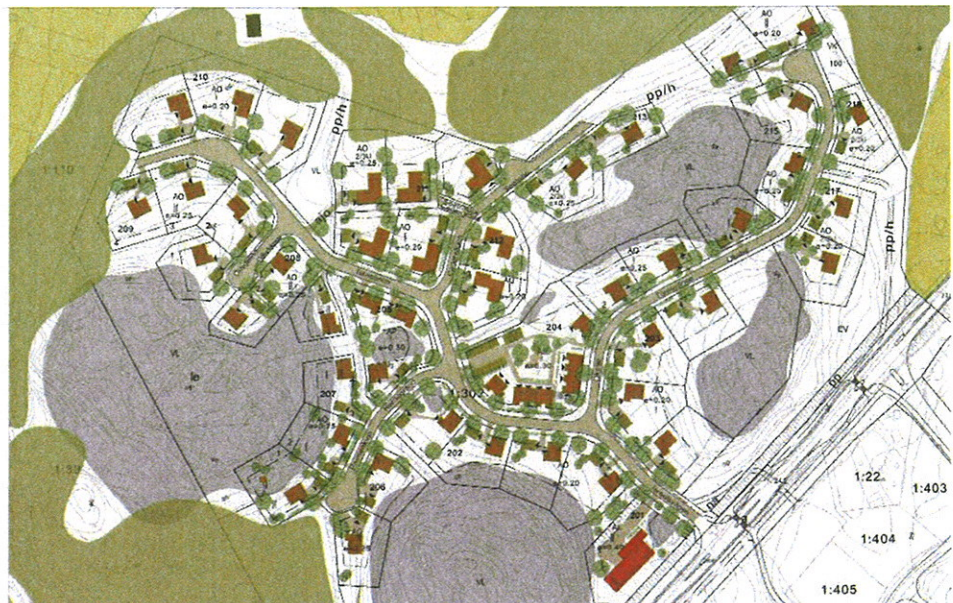
Autosuojat pyritään sijoittamaan tonttiliittymän läheisyyteen, jotta vältetään laajojen ajoteiden rakentamisesta tonteilla. Autotallit ja -katokset tulee suunnata siten että sisäänajo tapahtuu tontin puolelta, jolloin avonaiset katokset tai autotallin ovet eivät korostu katukuvassa

Asuinrakennus on sijoitettava vähintään 4 metrin, ja autotalli tai talousrakennuksen vähintään 2 metrin etäisyydelle naapurin tontista ellei kaavassa ole rakennusallalla toisin osoitettu. Joissain tilanteissa voidaan saavuttaa parempi lopputulos sijoittamalla rakennukset lähemmäs tontin rajaa. Poikkeaminen vaatii aina naapurin suostumuksen.

Rakennusten sijoittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon palomääräysten asettamat vaatimukset.

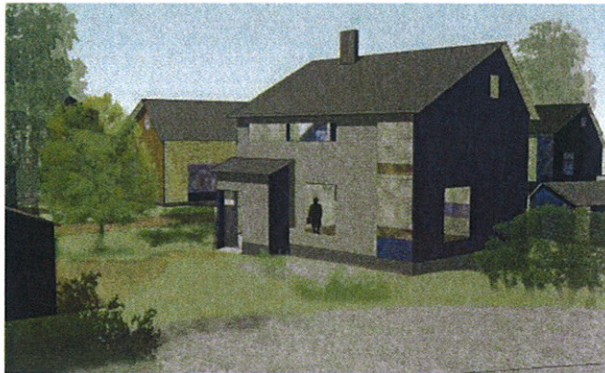
Havainnekuva rakennusten sijoittelusta alueella.

Rakennustapaohjeiden lopussa, luvussa 6.6 on esimerkki-kortteleissa tarkemmin esitetty rakennusten sijoittelun periaatteita ja pihajärjestelyjä.



5 RAKENNUSTEN SUUNNITTELU

5.1 Julkisivut ja massoittelu



Kuva: Esimerkki alueelle soveltuvasta rakennustyyppistä, jossa on käytetty epäkeskeistä harjakattoa.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan selkeälinjaisia ja mittasuhteiltaan kauniita. Erkkereitä, suuria kuisteja ja muita päämassasta poikkeavia ulokeaiheita tulee käyttää säästeliäästi. Alueelle sopimattomia keinotekoisia muotoaiheita tai koristeaiheita tulee välttää. Esimerkiksi huvilamaiset piirteet, koristeellisine kaiteineen ja vuorilautoineen tai pylväikköineen eivät tyyllisesti sovi Israelinmetsän kaupunkikuvaan.

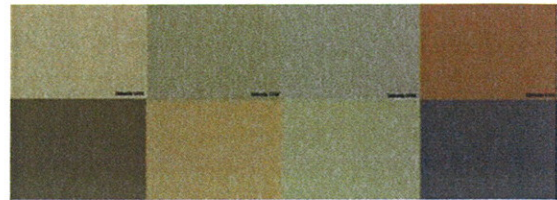
Rakennuksella on oltava yksi selkeä päämateriaali, jota käytetään samanvärisenä sokkelin yläpinnasta räystäälle asti. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa listoilla erivärisiin tai eriaineisiin osiin. Ikkuna-aukotusta yhdistäviä kokonaisvaikutelmaa selkeyttäviä tehostepintoja voidaan kuitenkin käyttää harkiten.

Suurin osa alueen tonteista rajautuu metsä- tai lähivirkistysalueisiin Ympäröivän luonnon läheisyys kannattaa hyödyntää myös rakennuksen sisätiloissa. Sisä- ja ulkotilojen välille voidaan luoda vahva visuaalinen yhteys käyttämällä selkeitä lasipintoja – ikkunoiden turhaa ruuduttamista on vältettävä.

5.2 Julkisivumateriaalit ja värit

Rakennusten julkisivuverhouksissa käytetään pääasiassa peittomaalattua lautta. Suositeltava laudan suuntaus on pystyverhoisuus. Ulkoverhouksien tulee olla hienosahattua tai höylättyä puutavaraa, karkeasahattua lautta ei saa käyttää.

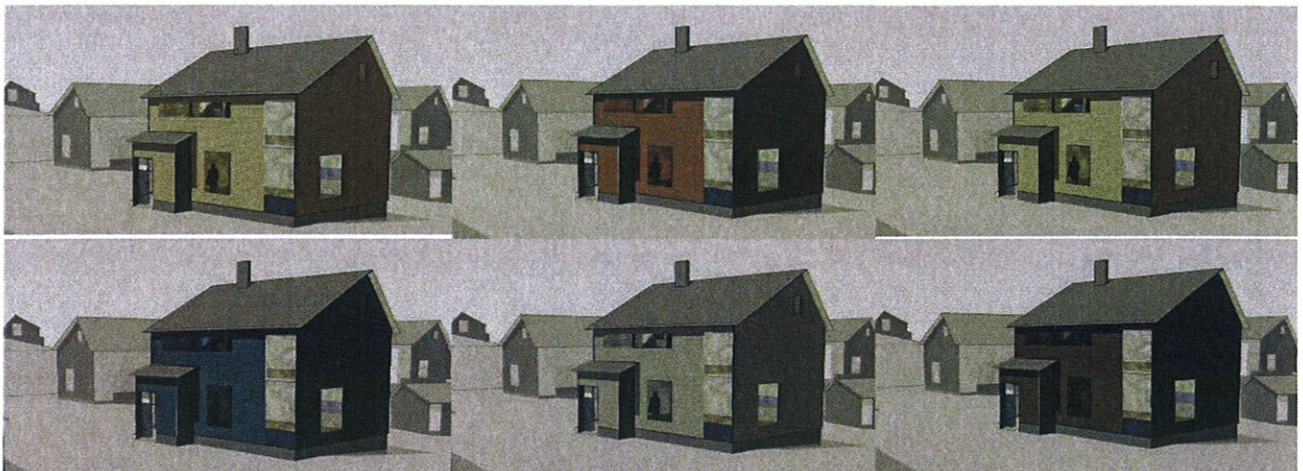
Kortteleiden 214- 217 rakennukset voidaan vaihtoehtoisesti toteuttaa rappauspintaisina. Yhtenäisen ja harmonisen ilmeen saavuttamiseksi ei rakennusten julkisivuissa sallita puhtaaksimuurattuja tiilipintoja tai hirsiverhousia.



Julkisivun värikyksenä käytetään pääasiassa maanläheisiä tummiakin värisävyjä liitteenä olevaa värikarttaa soveltaen, **muut maanläheiset värit voidaan myös sallia**. Värit tulee varmistaa värikarttojen avulla. Tässä esitetyt sävyt eivät painoteknisistä syistä täysin vastaa todellista sävyä. Värikoodit on esitetty sivulla 13.

Ennen maalin valintaa tulee teettää riittävän kokoinen värimalli, jotta voidaan varmistua sävyn toimivuudesta. Yleisesti tulee käyttää murrettuja värisävyjä, joilla varmemmin saavutetaan luonnon sävyihin istuva harmoninen lopputulos.

Nurkkia ja peitelistoja ei alueella suositella korostettavan julkisivun pääväristä voimakkaasti poikkeavien värisävyin.



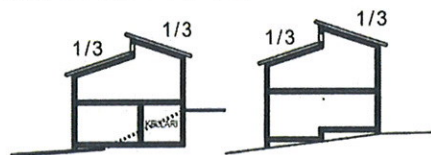
kuva: Alueen julkisivuvärikyksen esimerkkejä (värisävy voi painoteknisistä syistä poiketa todellisesta sävystä)

5.3 Katot

Rakennukset ovat harjakattoisia. Myös epäkeskeinen harja on suositeltava ratkaisu. Harjan suunta on osalla tonteista määrätty asemakaavassa. Kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:1,5 - 1:3. Taitettu pulpettikatto sallitaan erityisesti porrastettavien rakennusten yhteydessä.



Kuva: Epäkeskeinen harja suoralla ja vinolla yläpohjalla, symmetrinen harja- vino yläpohja



Kuva: Taitettu pulpettikatto on suositeltava rinteeseen rakennettaessa, rakennusmassa myötäilee rinteeseen muotoja, samalla saadaan sisätiloihin vaihtelevuutta ja valoa usealta suunnalta. Pulpettikaton yhteydessä on loivempi kattokaltevuus suositeltava.

Autotalli- ja varistorakennuksissa voidaan käyttää loivempaa pulpettikattoa. Kattokulma on syytä tehdä loivemmaksi, jotta rakennuksesta ei tule häiritsevän korkea suhteessa asuinrakennukseen. Autotalli- / varistorakennuksen Kattokaltevuuden tulee olla välillä 1:5- 1:8.

Räystäät tulee toteuttaa ilmeeltään keveinä avoräystäinä, jolloin kattokannattajat jäävät näkyviin. Räystäiden on ulotuttava vähintään 40 cm seinälinjan ylitse.

Katemateriaalin tulee olla musta tai harmaa pelti, huopa tai tiili. Suositeltavia ovat suuripintaisten selkeät materiaalit, kuten konesaumattu tai vastaava peltikate, **huopakatto** kolmiorimakate, ja suorapintainen tai kevyesti muotoiltu betonikattotiili. Kiiltäviä ja tiiltä jäljitteleviä peltikattoja ei sallita.



Alueella suositettavia katemateriaaleja: sileä betonikattotiili, kolmiorimahuopakate, konesaumattu peltikate, sileä harmaa-betonikattotiili.

5.4 Sisäänkäynti

Asunnon sisäänkäynti pyritään tekemään myös liikuntarajoitteisille soveltuvaksi, mikäli maastonmuodot eivät sitä kohtuuttomasti estä. Asunnon sisäänkäynnin edustan tulee olla katettu tai sisäänvedetty. Sisäänkäynti suositellaan sijoitettavaksi sisääntulopihan yhteyteen helposti saavutettavasti.

5.5 Terassit, kuistit ja katokset

Mahdolliset katokset ja terassit tulee arkkitehtuuriltaan ja mittasuhteiltaan sovittaa muuhun rakentamiseen. Laajojen katosten ja terassien rakentamista tulee välttää, koska niiden sovittaminen maaston on vaikeaa. Määräykset edellyttävät että maanpinnasta yli 500mm korkeudella oleva terassi tulee varustaa suojakaiteella, mikä helposti tekee rakenteesta massiivisen. Israelinmetsän alueella rajoitetaan kuistien enimmäiskoko 12 neliömetriin.

Laajemmat oleskelualueet on yleensä paremmin sovitettavissa maan tasoon. Terassi voidaan myös sijoittaa esim piharakennuksen yhteyteen.



Piharakennuksen muutoin suljettua vaikutelmaa on kevennetty sijoittamalla sen yhteyteen katettu oleskelu- ja työskentelyterassi.

5.6 Pihä-, autotalli- ja varistorakennukset

Autotallien, varastojen sekä piharakennusten kerrosala sisältyy tontin kokonaiskerrosalaan. Asemakaavassa ei kokonaisrakennusoikeuden puitteissa rajoita talousrakennusten lukumäärää tai kokoa.

Erillisen autotalli- ja varistorakennuksen rakentaminen on suositeltavaa, sillä se tarjoaa hyvät mahdollisuudet mm. pihan rajaamiseen ja muuhun tontin jäsentelyyn. Poikkeuksena on yhteen kerrokseen toteutettavat korttelit 211 ja 212, joihin erillisen autosuojan sijoittaminen voi olla vaikeaa. Mikäli autotalli- ja varistorakennusta ei heti rakenneta, kannattaa sille varata paikka jo tontin käyttösuunnitelmassa.

Autotalli- ja varistorakennuksen on oltava ulkomitoiltaan selvästi päärakennukselle alisteinen. Tämä on huomioitava etenkin kahden auton talleissa, jotka pyrkivät muodostumaan helposti liian hallitseviksi. Sisäänajo pyritään osoittamaan pitkältä sivulta. Rakennusten runkosyvyys ei saa ylittää 6,5 metriä. Rakennuksen massiivista vaikutelmaa voidaan myös vähentää esim porrastuksin.

Piharakennukset tulee toteuttaa yksinkertaisia selkeitä muotoja ja niukkaa detaljointia käyttäen. Koristeellisia detalleja ja tulee välttää. Tontilta on osoitettava kaksi (2) autopaikkaa jokaista asuntoa kohden. Autopaikan ei tarvitse olla katettu.

6 PIHAN SUUNNITTELU

6.1 Pihan korkeusasema

Tonttien maanpinta pyritään pääsääntöisesti säilyttämään nykyisellään. Kadun linjauksesta ja korkoasemasta johtuen voi joillain tonteilla kuitenkin olla tarvetta korottaa maanpintaa liittymän ja kadun reunalla, jotta piha ei jää katuja alemmalle tasolle.

6.2 Puusto

Tonteilla oleva hyväkuntoinen puusto tulee kartoittaa ja säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Tontin rakennusaikaiset järjestelyt kannattaa suunnitella siten, ettei puita kaadeta tarpeettomasti ja että säilytettävät puut suojataan asian mukaisesti. Näin menetellen alueesta on mahdollista tehdä nopeasti valmis ja viihtyisä ympäristö.

Lajeja valittaessa tulee ottaa huomioon alueen luontainen lajisto, ja pyrkiä vahvistamaan sitä. Istutuksissa tulee suosia kotoisia puulajeja kuten mm. mäntyä, koivua, kuusta, tuomea ja pihlajaa.

Kadun varteen tulee istuttaa vähintään 2 isokoista puuta. Lajeina voidaan käyttää esim. koivua, vaahteraa, metsälehmusta tai jalavaa. Lisäksi tulee rajausta täydentää pensasistutuksin. Tontteja ei tule jyrkästi rajata metsäalueiden suuntaan. Siirtymää rakennetulta piha-alueilta luonnonmetsään tulee pyrkiä pehmentämään pensasryhmin ja puutarhan istutuksin.

6.3 Pohjakasvillisuus ja pintarakenteet

Niillä paikoin, missä metsän pohjakasvillisuus on vahvaa ja luonteikasta, kannattaa sitä säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Juuri tietyille paikalle ominainen kasvisto on luonteva ja voimakas koko alueelle identiteettiä luova tekijä. Pohjakasvillisuuden osittaisellakin säilyttämisellä voi jäsentää pihamaata mielenkiintoisesti. Nurmetettavien tonttialueiden laajuutta pyritään rajoittamaan.

Oleskelualueiden pintamateriaalien on oltava vetä läpäiseviä. Pihamateriaaleiksi soveltuvat metsän alkuperäinen pohjakasvillisuus, kiveykset, nurmikko ja sora. Pysäköintipaikat on suositeltavaa päällystää soralla, betoni- tai nurmikkokivillä. Betonikivinä käytetään harmaata tai vaimean ruskeita sävyjä, jotta päällyste sulautuu metsäympäristöön.



Maanpeite ja kalliokasvillisuutta alueelta

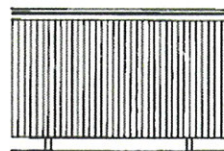
6.4 Kalliot ja siirtolohkareet

Tonteille ulottuvat kallioalueet tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää luonnontilaisina. Myös sammalpeitteiset siirtolohkareet tulee pyrkiä säilyttämään pihaa elävöittävinä elementteinä.



6.5 Aitaaminen

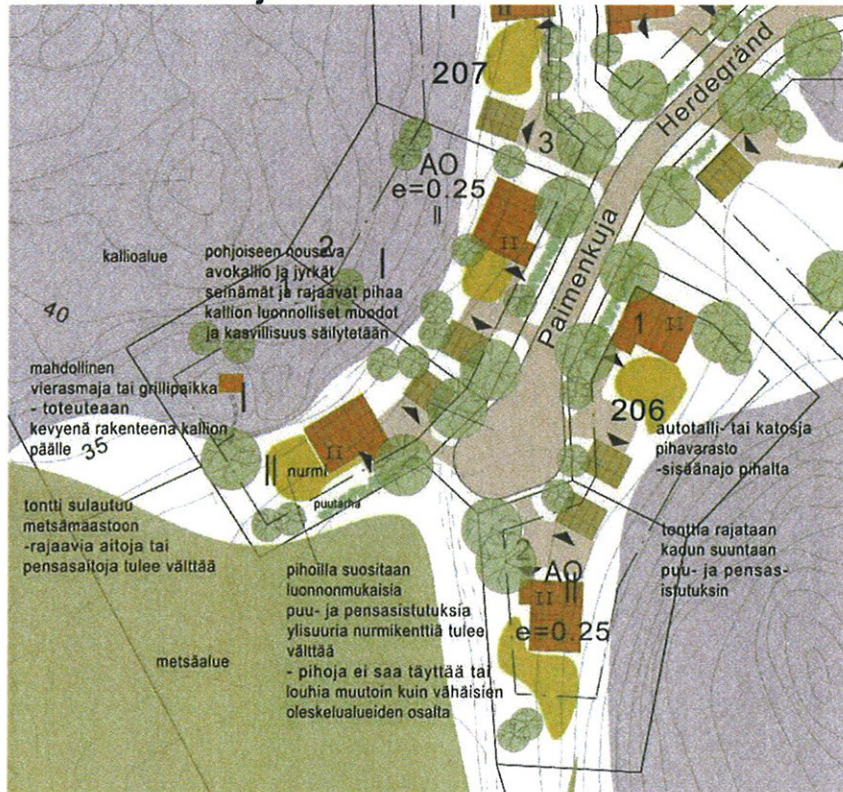
Tontit aidataan kadun puolelta pensasaidoin. Kadun varsilla ei sallita muun tyyppisiä peittäviä aitoja. Pensasaitaa voidaan käyttää myös tonttien välisenä raja-aitana siellä, missä sille on hyvät kasvuedellytykset. Pensasaidan taakse pihan puolelle voidaan toteuttaa kevyitä enintään 1,2 metrin korkuisia aitoja. Tonttien välillä sallitaan myös puurakenteisten enintään 1,2 m korkuisten aitojen toteuttaminen.



Mahdolliset puuaidat toteutetaan yllä esitettyjä esimerkkejä soveltaen. Verhousrima asennetaan pystysuuntaan. Rimojen väliin jätetään raot, siten ettei aidasta muodostu täysin umpinaista. Aitojen väriyksenä käytetään puun luontaista väriskaalaa noudattavia (harmaita- ruskeita), tummia tai kuultavia sävyjä.

6.6 Pihan rakentaminen ja tonttijärjestelyt, esimerkkejä

KORTTELIT 206 ja 207



aluemerkintä AO
tonttitehokkuus $e=0,25$
sallittu kerroskorkeus
II ja osa-alalla I

Rakennusten sovittaminen, esimerkki korttelista 207, tontit 1 ja 2

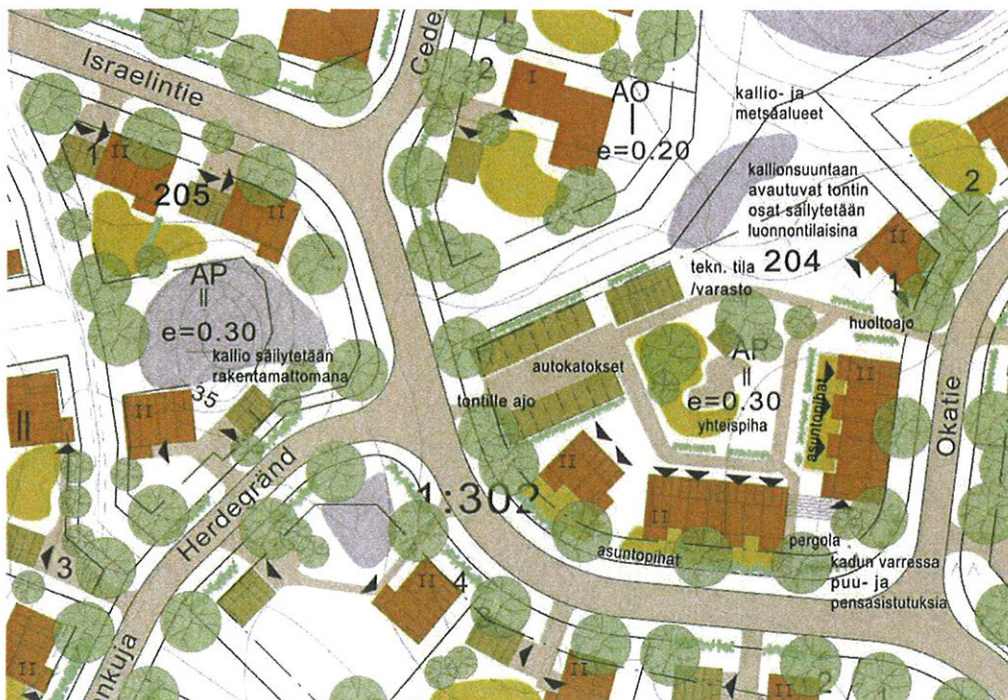
Päärakennus sovitetaan tontille kadun suuntaisesti tai kohtisuoraa katua vastaan maastonmuotoja muuttamatta. Rakennukset on vaihtoehtoisesti mahdollista toteuttaa porrastettuna, siten että toinen kerros on osittain kallion päällä. Rakennus tulee erityisen huolellista sovittamista maastoon, siten ettei kalliota eikä piha-alueella jouduta louhimaan.

Oleskelualueet sijoitetaan suotuisaan ilmansuuntaan päärakennuksen etelä-länsi-puolelle. Autotallit/katokset sijoitetaan lähelle sisäänajoa, jotta vältetään laajojen ajoväylien rakentamiselta tonttialueella. Tontin ja kadun välinen raja tehdään puu – ja pensasistutuksin. Rakentamattomat tonttialueet pyritään säilyttämään luonnontilassa, siten että tonttien ja metsän välinen raja ei korostu. Avokalliot tulee säilyttää rakentamattomina.



Rakennukset on sovitettu kadun varteen kallioiden väliin. Kalliot rajaavat piha-alueetta.

KORTTELIT 204 JA 205



alumerkintä AP
tonttitehokkuus $e=0,30$
sallittu kerroskorkeus II

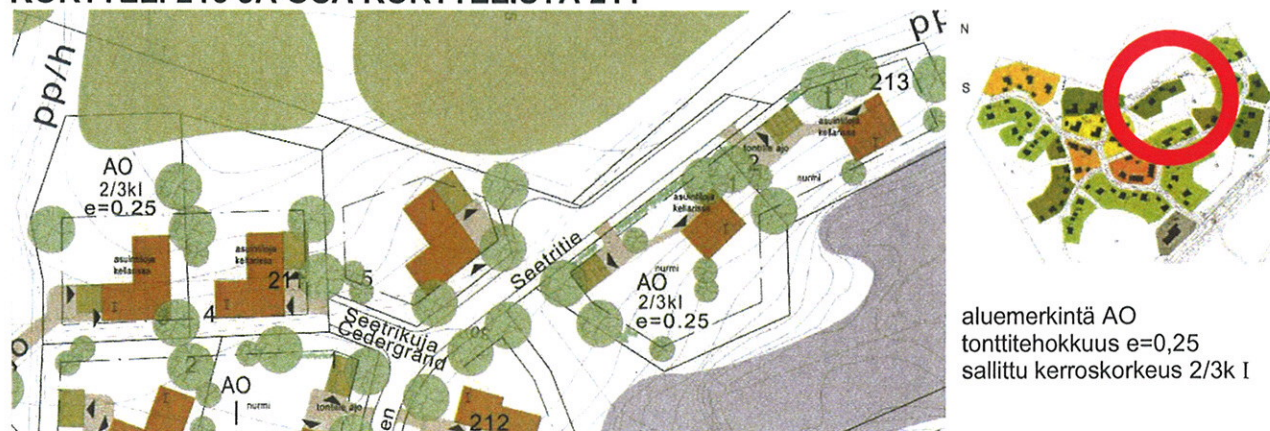
Kortteli 204 sijoittuu kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle suoraan alueelle johtavan sisäänajotien päätteenä, ja tulee näin ollen suunnitella erityisellä huolella. Sisääntulonäkymässä korostuu erityisesti tontin kaakkoisnurkka. Yllä olevassa ratkaisussa on nurkka jätetty osin avonaiseksi ja rakennukset on yhdistetty pergolalla. Piha-alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtateiltä kantautuva melu ja sen rakenteellinen vähentäminen.

Rakennukset on sijoitettu kadun varteen, siten että ne yhdessä puu- ja pensasistutusten kanssa reunustavat katutilaa. Näin muodostuu suojaisa yhteispiha, josta on yhteys korttelin pohjoispuoleiselle kallioalueelle. Jokaiselle asunnolle on lisäksi varattu pieni asuntopiha. Rakennukset on esitetty toteutettavaksi 2-kerroksisina rivi- ja paritaloina.

Pysäköinti on keskitetty korttelin luoteisnurkkaan, kortteli on muilta osin rauhoitettu ajoneuvoliikenteeltä. Kortteli soveltuu toteutettavaksi esim. yhtiömuotoisina pientasuntoina, monipuolistaen alueen muutoin perheasuntovaltaista asuntotarjontaa.



KORTTELI 213 JA OSA KORTTELISTA 211



Korttelit sijoittuvat alueen pohjoisosaan. Rakennukset toteutetaan yksi-kerroksisina. Kerrosmääräys mahdollistaa rakennusten porrastamisen rinteeseen, siten että asuintiloja voidaan sijoittaa myös kellarikerrokseen. Rakennukset tulee porrastaa siten, ettei korkeita sokkeleita muodostu. Sisäänkäynti asuntoon voidaan osoittaa kellarikerroksesta tai ensimmäisestä kerroksesta.

Rakennuksen massoittelussa tulee välttää pitkiä suljettuja julkisivuosojuksia ja päädyt tulee tarvittaessa keventää porrastuksin. Talousrakennukset tai autokatokset sijoitetaan tonttiliittymän yhteyteen siten että sisäänajo tapahtuu tontilta. Korttelin 211 tontille osoitetaan ajoyhteys virkistysalueen läpi kaavan osoittamaan paikkaan.

Kadun varsi istutetaan puu- ja pensasistutuksin.



Näkymä Seetritien päästä koilliseen. Korttelin 213 rakennukset sijoittuvat rinteeseen, josta on näkymät pohjoisille peltoalueille.

KORTTELIT 211 –OSA JA 212



aluemerkintä AO
tonttitehokkuus $e=0,20$
sallittu kerroskorkeus I

Korttelit sijoittuvat alueen keskiosaan, Israelintien ja Seetritien väliin.

Rakennukset toteutetaan yksi-kerroksisina. Rakennukset tulee porrastaa siten, ettei korkeita sokkeleita muodostu. Rakennukset voidaan toteuttaa esim L-muotoisina jolloin rakennusmassa samanaikaisesti rajaa katutilaa ja muodostaa näkösuojan suojaavaa asuntopihalle. Rakennuksen massoittelussa tulee välttää pitkiä suljettuja julkisivuosuuksia ja päädyt tulee tarvittaessa keventää porrastuksin. Talousrakennukset tai autokatokset sijoitetaan tonttiliittymän yhteyteen siten että sisäänajo tapahtuu tontilta.

Kadun varsi istutetaan puu- ja pensasistutuksin.



Näkymä peltoalueille.



Nykyistä kasvillisuutta

6.7 Värimallit

Julkisivun väriytyksenä käytetään pääasiassa maanläheisiä tummiakin värisävyjä liitteenä olevaa värikarttaa soveltaen, **muut maanläheiset värit voidaan myös sallia**. Ennen maalin valintaa tulee teettää riittävän kokoinen värimalli, jotta voidaan varmistua sävyn toimivuudesta. Yleisesti tulee käyttää murrettuja värisävyjä jotka paremmin istuvat luonnon sävyjen keskelle.

Nurkkia ja peitelistoja ei suositella korostettavan julkisivun pääväristä voimakkaasti poikkeavin värisävyin.

Kuvan värimallit eivät painoteknisistä syistä täysin vastaa oikeita. Oikea värikartta on nähtävillä rakennusvalvontavirastossa, erilliset sävyt Tikkurilan värikartan mukaan. Myös muiden maalivalmistajien maalit on sävytettävissä Tikkurilan värikartan mukaan.

