

## SAARENRIINTEEN

### RAKENTAMISTAPAOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennushankkeen ryhtyvä (=tontinhaltija) on velvollinen palkkaamaan itselleen suunnitteluun pätevän henkilön (pääsuunnittelija). Pääsuunnittelija huolehtii siitä, että rakennussuunnitelmat ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden, joka täyttää sille asetetut vaatimukset. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontin varaajan/haltijan ja pääsuunnittelijan yhdessä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan, missä selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, nämä ohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata rakentamista kaava-alueella siten, että alueesta muodostuisi yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä kokonaisuus.

Nämä rakentamistapaohjeet ovat ohjeelliset ja täydentävät Illinsaaren asemakaavan laajennuksen ja muutoksen (kv 17.6.2019) asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

#### Tontin käytön suunnittelu

Rakennuslupaa hakiessa toimijan on esitettävä tontinkäyttösuunnitelma, josta käyvät ilmi:

- Tontin liikennejärjestelyt ja liittymät, pysäköinti
- Hulevesien syntyminen ja käsittely sekä lumenlajitys tontilla
- Rakennusten sijoitus tontille
- Teknisen huollon verkostot ja jätehuolto
- Piharakenteet kuten aidat ja pihan pintamateriaalit
- Viherrakentaminen ja merkittävät istutukset, kuten puut ja pensasaidat

Tärkeimpiä lähtökohtia rakennusten sijoittumisessa ja pihalueiden rajautumisessa ovat edulliset ilmansuunnat ja näin syntyvä pienilmasto.

Tontinkäyttösuunnitelma voidaan esittää asemapiirustuksen yhteydessä tai erillisenä asiakirjana.

Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luonnollisilla korkeuksilla katu- ja viheralueisiin sekä muuhun ympäristöönsä. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Tontin nurkkapisteiden korkeusasetat määräytyvät katusuunnitelmasta, jossa tontille annettuja korkeuslukemia on noudatettava.

Päärakennuksen lattia sijoitetaan suunniteltua kadun korkeusasetmaa korkeammalle. Autotallin lattia on syytä sijoittaa päärakennuksen lattiatasoa alemmas, erityisesti autotallin sijaitessa lähellä katua. Rakennusten ja pihan suunnitellut korkeusasetat tulee esittää luonnosvaiheessa rakennusvalvonnalle.

Sadevesiä ei saa johtaa naapurin tontille. Pihojen suunnittelussa on vältettävä tarpeetonta maanpinnan tason nostamista. Puistoon rajoittuvilla tonteilla pihan korko tulee sovitaa puiston korkoon tontin puolella. Tonteilla ei sallita avovarastointia.

#### Rakennusten sijoitus tontille

Talo ja sen ympäristö muodostavat kokonaisuuden, jossa rakennus ja/tai rakennukset määräävät perusjäsenyyden. Pihan toiminnallisessa jäsentämisessä on huomioitava oleskelu-, leikki- ja huolto- sekä autopaikkojen sijoitus. Lisäksi tulee huomioida rakennukseen johtavat tai sitä sivuavat tiet ja kunnallistekniikka, jotka voivat rajoittaa pihan suunnittelua.

Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Autotalli/-katos voidaan rakentaa asuinrakennuksen yhteyteen. Autosuojan eteen (kadun puolelle) on jätettävä vähintään 5 metrin etäisyys pysäköitävää autoa varten.

Rakennusten sijoittelulla pyritään luomaan tontille suojaisaa ja rajattua pihatilaa. Alueen yhtenäisen ilmeen ja suotuisan pienilmaston saavuttamiseksi etenkin Sirrikujan varren rakennukset tulisi rakentaa katualueen puoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Esitettyä rakennusten ohjeellista sijoittamista ja rakennusaloja tulee noudattaa.

Rakennusten sijoituksesta tontille on ennen yksityiskohtaisempaan suunnitteluun ryhtymistä sovittava rakennusvalvonnan kanssa.

#### Tonttiliittymät

Kullekin tontille sallitaan yksi liittymä, jonka leveys on korkeintaan 6 metriä. Liittymän rakentamisen yhteydessä on huomioitava katualueella olevat kaivot ja muu kunnallistekniikka.

#### Hulevesien käsittely ja lumenlajitys tontilla

Vaikka tontin rajalla olisi liittymä kunnan hulevesiverkostoon, ei ole tarkoitus johtaa sade- ja sulamisvesiä suoraan putkia pitkin hulevesiviemäriin vaan hidastaa virtaamaa tontilla. Jokaisen tontinomistajan tehtävä on kantaa oma vastuunsa sadevesien käsittelystä esimerkiksi imeyttämällä vesiä tontin maaperään tai viivyttämällä niitä viivytyssäiliöissä, painanteissa tai ojissa. Tontilla tehtävän viivytyksen jälkeen sadevedet ohjataan kunnan hulevesiviemäriin.

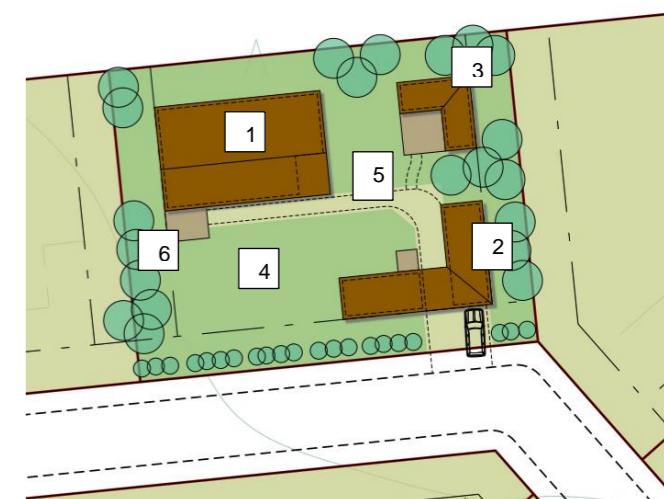
Tontin hulevesien käsittelyn suunnittelussa on käytettävä ammattitaitoista suunnittelijaa ja järjestelyt esitetään rakennuslupaa haettaessa.

Tontille on osoitettava riittävä tila aurattavan piha-alueen lumenlajitykseen. Lumenlajityspaikka tulee sijoittaa siten, että sulamisvesistä ei aiheudu ympäristön roskaamista, ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa, eikä vettymishaittaa naapurikiinteistölle.

### Esimerkki – tontin käyttösuunnitelma

Huomioi:

- ilmansuunnat ja näkymät
- rakennusten ja rakennelmien sopivuus ympäristöön ja alueen rakentamistapaan
- naapuritalojen sijainti — myös naapureille hyvät näkymät.
- ulkotilojen suojaisuus
- olemassa olevan kasvillisuuden hyödyntäminen ja suojaus
- rakennuksen ekologisuus ja tekninen toimivuus



1. päärakennus
2. varasto, autokatos
3. varasto/sauna
4. nurmi, vettä imevä pinta (vähintään puolet tontin pinta-alasta)
5. kulkutie: vettä läpäisevä asfaltti, pihakivi, kivituhka
6. terrassirakenne



## Jätekatos

Jätekatoksen ulkonäön on noudatettava muiden rakennusten tyyliä ja väriä. Jätekatoksen suurin sallittu koko on 2000x1200 mm, korkeus max. 2300 mm. Jätekatos voidaan sijoittaa tontin etuosan istutettavalle vyöhykkeelle, mutta sen tulee sijaita tonttia mahdollisesti rajaavien aitojen sisäpuolella. Jätekatoksen sijoittelussa on huomioitava liikenteen näkemäalue.

## Istutukset, puut, aitaaminen

Tontin säilytettävät ja istutettavat puut ja pensaat esitetään tontin käyttösuunnitelmassa. Nykyistä kasvillisuutta säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Istutusten avulla tuetaan tontin toiminnallisia järjestelyjä ja suojataan oleskelualueita tuulelta tai liialta auringonpaisteelta. Istutettavat puut, pensaat sekä perennat suositellaan valittaviksi alkuperältään kotimaisista ja paikallisissa olosuhteissa menestyvistä lajeista.

Voimakkaasti varjostavia, suureksi kasvavia puita ei saa istuttaa 4 metriä lähemmäksi asuintontin vastaista rajaa. Istutettavan kasvillisuuden tulee olla monipuolista. Koko piha-alueella ei tulisi nurmettaa.

Jos kadun ja tonttien väliin istutetaan pensaita, tulee se istuttaa tontin puolelle niin, ettei se täysikasvuisena vie lumitilaa katualueelta.

Tontin välisillä rajoilla puurakenteinen aita suositellaan sijoittamaan rajalle, mutta tähän tarvitaan naapurin suostumus. Katualuetta vasten oleva aita on oltava kokonaan tontin puolella, puistoaluetta vasten rajalla. Aidan tulee olla maisemaan soveltuva, umpiosan kokonaiskorkeus on 1200 mm. Korkeampi aita vaatii rakennusluvan. Aidan värisävy tulee olla julkisivun pääväriin tai täydentäviin osiin soveltuva. Taitettu valkoinen on aina sallittu väri sävy aidoissa. *Aitarakenteissa tulee huomioida routiminen.*

## Valaistus

Pihojen valaistukset eivät saa aiheuttaa häiriövaloa tai häikäisyä. Valaistuksessa on suositeltavaa käyttää lämpimän valkoista valoa (n. 3000K) ja kaikissa ulkovalaisimissa väriltään samanlaista sävyä. Värikkäiden valojen käyttö ei ole suositeltavaa. Piholla kannattaa valaista sisäänkäyntialueita, portaita, reittejä ja oleskelualueita.



*Tavoitteena on luoda kokonaisuus, joka muodostuu tyyliään yhteneväisistä mutta väriykseltään toisistaan hivenen poikkeavista rakennuksista. Esimerkki julkisivuväriyksyksestä Sirrikujan varrella.*

## Energiaratkaisut

Rakennuksen sijoittelussa, suuntaamisessa ja aukotuksessa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta yllämmön ehkäisemiseksi. Rakennusten katoille ja seinille asennettaville kiinteistökohtaisille energiaratkaisuihin liittyville teknisille laitteille, kuten aurinkopaneeleille ja –keräimille, ilmalämpöpumpuille sekä niiden varauksille, on esitettävä sijainnit rakennuslupa-asiakirjoissa. Lämpöpumpujen ulkoyksiköt suositellaan sijoitettavan rakennuksen sisäänvetojen kohdalle ja verhoilemaan rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin sopivalla materiaalilla.

## Julkisivut

Rakennuksissa tulee olla harjakatto, kaltevuus 1:3-1:1,5. Katteen tulee olla väriltään musta tai grafiitin harmaa. Talousrakennuksen katemateriaalin tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Piharakennuksia voidaan toteuttaa myös viherkattaisina. Apurakennuksessa voi olla joko harjakatto tai pulpettikatto.

Rakennukseen valitun julkisivumateriaalin ja värin tulee hahmottua selvästi päämateriaaliksi ja pääväriksi.

Piharakennuksen julkisivun tulisi yleensä olla samaa materiaalia ja samanvärisenä kuin asuinrakennus. Julkisivuväriyksyksestä ei sallita räikeitä värejä kuten lila, vaaleanpunainen, merenvihreä, turkoosi

Rakennuksissa tulee olla räystäät. Räystäiden tulee olla visuaalisesti keveitä. Räystäiden tulee ulottua vähintään 500 mm seinälinjan yli.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen suunnittelussa tavoitteena on selkeälinjaisuus, monimuotoisia koristeaiheita tai listoituksia ei tule käyttää. Sokkelin korkeuden tulee olla vähintään 400 mm.

Apurakennukset, katokset ja terassit ym. pihapiiriin sijoittuvat rakennukset ja rakenteet on suunniteltava siten, että ne soveltuvat olemassa olevaan rakennuskantaan julkisivujen, sijoituksen, väriyksen ja materiaalin osalta. Apurakennusten ja rakenteiden tulee olla tontin päärakennukselle alisteisia, sitä kooltaan ja piirteiltään vaatimattomampia.



*Rakennusten sijoittelulla ja muodolla saadaan rakennuspaikalle edullinen ja miellyttävä pienilmasto. Rakennusten tulisi avautua pääasiallisesti etelään-länteen.*

Tavoitteena on luoda kokonaisuus, joka muodostuu tyyliään yhteneväisistä mutta väriykseltään toisistaan hivenen poikkeavista rakennuksista. Näin alueelle muodostuu pieni-muotoista vaihtelua. Kahdessa vierekkäisessä talossa ei julkisivujen pääväriä tulisi käyttää täysin samaa värisävyä. Julkisivuissa tehosteväreinä, joita voidaan käyttää osassa julkisivua, ovissa, ikkunapuitteissa, kattorakenteissa, kaitteissa ja seinäkkeissä, tulisi käyttää pääväriin sopivia lähisävyjä.

Rakennusluvan julkisivupiirustuksiin tulee merkitä käytettävien värien koodit ja liittää värimallit, jotka hyväksytään osana rakennuslupaa.

- Kate: grafiitin harmaa tai musta
- Ulkoseinät / pääväri: värikartan 1 sävyt
- Sokkeli: grafiitinharmaa

## Värikartta 1

Värikartat on määritelty Tikkurilan Puutalot-värikartan pohjalta.

Julkisivut:

*Esimerkkejä tummista julkisivuväreistä (Tikkurila, värikartta: 532X, 549X, 557X, 565X, 582X ja 612X)*



*Hulevesiallas muotoillaan alueen alavim-paan kohtaan vanhaan joenuomaan, joka nykyisinkin tulvii keväisin. Hulevesiallas on osa lähivirkistysaluetta.*

*Teiden aurauslumet on luonteva kasata kääntöpaikkojen yhteyteen, mistä sulamisvedet valuvat hulevesialtaaseen.*

*Ulkoilureitti johdetaan Illinsaaren asuin-alueelta uuden alueen halki Sirrikujan pohjoispuolitse ja edelleen mm. joen rantaan hulevesialueen yli. Hulevesialtaat muotoillaan siten, että kulku on mahdollinen (penger tai pieni silta).*

*Kadun reunan ja tontin rakennusalan välinen etäisyys on n. 6m. Tilavaraus on tarpeen mm. lumien vuoksi.*



*Piha-alueita olisi hyvä jäsentää piharakennuksilla ja -rakennel-milla, joilla saadaan rajattua omaa yksityisyyttä muuten melko pienille ja toisiaan lähemmäs sijaitseville rakennuspaikoille. Auto-katos/varastorakennus voi toimia myös porttina tontille rajaten samalla piha-alueen katualueesta.*

