

Asuinalueen ominaispiirteet

Uusi asuinalue sijoittuu Hervannan kaupunginosan ja sitä sivuavan Ruskonkehän eteläpuolelle n. 9 km etäisyydelle kaupungin keskustasta. Asuinkorttelit sijoittuvat Ruskonkehän läheisyyteen ja asuinalueetta ympäröi laaja metsäinen alue itä-, etelä- ja länsipuolella. Kaupunkitilan rungon muodostavat maaston muotoja kaartuen myötäilevä puistokatutyypinen pääkatu Makkarajärvenkatu sekä sen varrella kortteleiden keskellä alueen ytimessä oleva kaupunkipuisto. Asuntoalue koostuu kolmesta mittakaavaltaan erityyppisestä osa-alueesta. Ruskonkehän varteen sijoittuu tehokas kerrostalorakentaminen. Keskiosiin Makkarajärvenkadun ja puiston eteläpuolelle sijoittuu keskitehokasta rakentamista pienkerrostaloihin ja rivitaloihin. Eteläosiin sijoittuu omakotitaloja pienille kaupunkitonteille. Alueen identiteetti muodostuu rauhallisesti kaartuvista kaduista, joita reunustavat rakennukset vaihtelevin värisävyin.

TONTTIEN YHTEISET OHJEET

Tontinkäyttösuunnitelma

Yhtiömuotoisilla tonteilla on ennen rakennusluvan hakemista laadittava tontin käyttösuunnitelma, joka on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa. Hyväksytty tontinkäyttösuunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen ja se on myös tontinluovutus-ehdona. Suunnitelmassa tulee esittää mm. rakennusten ja rakennelmien sijoittelu, julkisivut, materiaalit, värit, pohjaratkaisut, pihajärjestelyt, pysäköinti, korkeusasetmat, istutukset ja hulevesien käsittely.

Maastoon sovitus

Maastoon sovitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puistonpuoleisilla rajoilla tulee noudattaa maaston luonnollisia korkeustasoja. Katuun rajoittuvilla rajoilla maaston korkeus sovitetaan kadun korkotasoon. Pihoiille ei saa muodostua ruma vaikeasti hoidettavia jyrkkiä luiskia. Tarvittaessa korkeuseroja hoidetaan tukimuureilla. Kulkureitit toteutetaan mahdollisimman esteettöminä ja loivina. Jyrkemmillä rinnealueilla rakennukset voidaan toteuttaa rinneratkaisuin siten, että alin kerros upotetaan osittain rinteeseen.

Kasvillisuus ja hulevedet

Pihoilla suositetaan leikattavan nurmikon sijaan vettä läpäiseviä luonnonmukaisia pinnoitteita, puunkuorihaketta, soraa, kiveyksiä, lumikuormaa kestäviä perennoja ja maanpeitekasveja. Tonteille tulee istuttaa myös uutta puustoa. Kasvillisuuden suositellaan olevan alkuperältään kotimaista ja paikallisissa olosuhteissa kestävä.

Hulevesien minimoimiseksi tonteilla tulee olla mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä kasvillisuuden peittämiä alueita, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen. Myös pysäköintipaikoilla tulisi käyttää vettä läpäisevää pintakerrosta, joka tehdään esimerkiksi betonisista reikälaatoista tai harvasta kiveyksestä. Pintakerroksen alla voi olla karkean kiviaineksen huokostila, johon hulevesi varastoituu hetkellisesti ja josta se imeytyy ympäröivään maaperään tai johdetaan eteenpäin salaojilla. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään kaavamääräyksen mukaisesti esimerkiksi viivytysohjauksilla tai maanalaisilla ratkaisuilla.

Asukkaiden yhteistilat

Polkupyörien, lastenrattaiden sekä rollaattoreiden sisä- ja ulkosäilytyspaikat tulee toteuttaa laadukkaina ja helppokäyttöisinä. Ne tulee sijoittaa helposti saavutettaviksi tonttien sisäisten kulkuväylien ja katujen läheisyyteen asuinrakennuksien maantasokerrokseen tai piharakennuksiin, ei kellariin. Yhteisöllisyyden tukemiseksi toteuttaa asukkaille yhteistiloja, joita ovat mm. kokoontumis- ja saunatilat. Tilat voivat sijoittua kerrostalon pohja- tai kattokerrokseen tai piharakennukseen. Yhteistiloihin tulee liittää katettuja ulkotiloja.

ASUINKERROSTALOT (AK)

KORTTELIT 7317 - 7320

Rakennusten ja pihatoimintojen sijoittelu

Kerrostalo korttelit sekä niihin liittyvät autopaikkojen korttelialueet (LPA-10) ja yhteiskäyttöiset korttelialueet (AH-7) muodostavat toiminnallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Korttelit on suunniteltava kokonaisuutena ja eri toteutusyksiköiden suunnitelmat on sovittava yhteen. Asuin- ja talousrakennukset, kulkuväylät, istutukset sekä leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan havainnekuvan periaatteita soveltaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. tontin sijainti katuun ja naapureihin nähden, pienilmasto sekä näkymät ympäristöön. Lamellimaiset V-kerroksiset kerrostalot Ruskonkehän varressa sekä Makkarajärvenkadun alkupäässä muodostavat aluetta rajaavan muurimaisen rintaman, jonka tavoitteena on luoda alueelle selkeä, mutta omaleimainen reuna. Makkarajärvenkadun varren VI - VIII -kerroksiset pistetalot muodostavat helminauhamaisen rivistön, joka luo avoimuutta ja ilmapuutusta kerrostalokortteleihin.

Tonttien piha-alueet ja melunsuojaus

Kerrostalojen pihalle rakennetaan talousrakennuksia rajaamaan piha-alueita ja luomaan pienempää mittakaavaa oleskelupihoihin. Talousrakennuksiin sijoitetaan ulk välivarastoja (mm. polkupyörät), jätehuoltotilat sekä asukkaiden yhteistiloja.

Ensimmäiseen kerrokseen tulee toteuttaa rivitalotyypiset maantasopihat, jotka tuovat lisäarvoa alimman kerroksen asumiseen. Asuntokohtaiset ulko-oleskelutilat tehdään suojaisiksi rakennusmassoilla, seinämillä, aidoilla, katoksilla ja istutuksilla.

Alueilla, joissa on suojautumistarvetta melulta, toteutetaan kerrostalot yhtenäisinä rakennusmassoina tai ”pussaavilla” parvekkeilla yhteen kytkettyinä ketjuina. Myös talousrakennuksilla voidaan suojata oleskelupihoja melulta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-10)

Kerrostalo korttelien pysäköinti sijoittuu LPA-alueille rakennettaviin kaksitasoisiin pysäköintilaitoksiin, jotka toimivat myös liikenteen melusuojana Ruskonkehän varrella. On suositeltavaa, että alempi taso on ainakin osittain maastoon upotettu, jotta rakennelmasta ei tule liian korkea. Ylemmällä tasolla olevat pysäköintikatokset ja

niihin liittyvät aitarakenteet tulee tehdä polveilevaksi kokonaisuudeksi, jossa aidat ja autosuojarakennukset vuorottelevat. Istutuksilla luodaan viihtyisyyttä ja pehmentään pysäköintilaitosten ilmettä. Visuaalisesti melusuoja toimii jalustana kerrostaloalueelle. Tavoitteena on sopeuttaa melusuoja ympäristöön, eikä korostaa sitä. Korttelialueelle voi sijoittaa asuintontteja palvelevia kulku-, huolto- ja pelastusteitä sekä maanalaisia johtoja.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-7)

Kortteleiden yhteiselle piha-alueelle toteutetaan ympäröiviä tontteja palveleva yhteiskäyttöiset kulkuväylät sekä huolto- ja pelastustiet. Kulkuväylien alle on mahdollista sijoittaa tontteja palvelevaa yhdyskuntatekniikkaa. Solmukohtaan rakennetaan leikki- ja oleskelualue. Sen yhteyteen tulee rakentaa katettu ulkotila, joka suojaa sateelta, tuulelta ja liialta auringon säteilyltä. Alueelle tulee istuttaa uutta puustoa sekä pensaita ja mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaa puustoa voi säilyttää. Hyötyviljelyn edistämiseksi yhteiskäyttöisille pihaille tulee suunnitella tilavaraukset kaupunkimaisille kasvihuoneille tai pienille hyötypuutarhoille, jotka on luontevinta toteuttaa kasvilavoina.

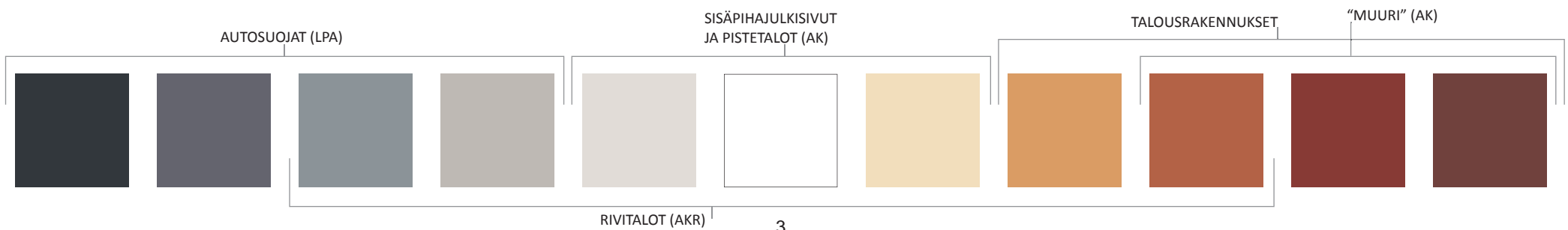
Värit ja materiaalit

Ruskonkehän varressa sekä Makkarajärvenkadun alkupäässä sijaitsevien V-kerroksisten kerrostalojen ulkokehän julkisivumateriaalina käytetään puhtaaksimuurattua tiiltä. Yksi kerrostalon porrashuone siihen tukeutuvien asuntojen kera on yksi väriyksikkö. Vierekkäisten porrashuoneiden tiilimateriaalin sävyn tulee erota toisistaan.

Sisäpihan puoli on kontrastinen ulkokehän tiilijulkisivuille. Julkisivujen värimaailma on vaalea. Myös Makkarajärvenkadun varren VI - VIII -kerroksiset pistetalot ovat värimaailmaltaan vaaleita. Tavoitteena on luoda sisäpihoista avaran ja valoisan oloisia.

Sisäpihalle sijoittuvien talousrakennusten julkisivumateriaali on puu ja väritys kirjavaa alla esitettyä väriskaalaa mukaillen. Vierekkäisten talousrakennusten tulee olla eriväriset. Tavoitteena on korostaa materiaalilla ja värillä oleskelupihojen pienen mittakaavan rakennuksia. Pysäköintilaitosten ja autosuojien väreinä käytetään rauhallisia harmaan ja siniharmaan sävyjä.

Tehostevärejä käytetään pieninä pintoina esimerkiksi porrashuoneiden sisäänkäyntien yhteydessä tai harkitusti muualla paikoissa, joita halutaan korostaa.



ASUINKERROSTALOT JA RIVITALOT (AKR ja AR)

KORTTELIT 7321 - 7326

Rakennusten ja pihatoimintojen sijoittelu

Asuin- ja talousrakennukset, kulkuväylät, istutukset sekä leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan havainnekuvan periaatteita soveltaen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. tontin sijainti katuun ja naapureihin nähden, pienilmasto sekä näkymät ympäristöön. Kortteleissa 7322 ja 7323 sovelletaan kerrostalokortteleiden "muuri"-periaatetta pienemmässä mittakaavassa. Muissa kortteleissa rakennusten sijoittelulla korostetaan asuinalueen säteittäistä suuntausta siten, että rakennusten päädyillä rajataan joko katutilaa tai Joutsenpuiston reunaa (kuvassa korostettu pinkillä).

Kerrostaloissa tulee ensimmäiseen kerrokseen toteuttaa rivitalotyypiset maantassopihat, joilla korostetaan alueen pientä mittakaavaa. Rivitaloissa toteutetaan kullakin asunnolle riittävän syvä piha, jolloin pinnoitetun ulko-oleskelutilan lisäksi tilaa on myös istutuksille. Asuntokohtaiset ulko-oleskelutilat tehdään suojaisiksi rakennusmassoilla, seinämillä, aidoilla, katoksilla ja istutuksilla.

Pysäköinti toteutetaan pintaratkaisuna. Pysäköintialueita jäsennellään autokatoksin sekä istutuksin.

Värit ja materiaalit

Kortteleissa 7322 ja 7323 rakennusten ulkokehällä julkisivumateriaalina käytetään puhtaaksimuurattua tiiltä. Yksi rivitaloasunto on yksi väriyksikkö. Vierekkäisten rivitaloasuntojen tiilimateriaalin sävyn tulee erota toisistaan. Sisäpihan puoli on kontrastinen ulkokehän tiilijulkisivuille. Sisäpihan julkisivujen värimaailma on vaalea.

Kortteleissa 7321, 7324, 7325 ja 7326 rakennusten julkisivujen materiaalit ja värit ovat vapaasti valittavissa alla esitettyä väriskaalaa mukaillen. Tavoitteena on monimuotoinen ilme alueelle.

Talusrakennusten julkisivumateriaali on puu ja värityys kirjavaa alla esitettyä väriskaalaa mukaillen. Autosuojien väreinä käytetään rauhallisia harmaan ja siniharmaan sävyjä.

Tehostevärejä käytetään pieninä pintoina esimerkiksi porrashuoneiden sisäänkäyntien yhteydessä tai harkitusti muualla paikoissa, joita halutaan korostaa.

Visuaalinen ilme

Oheinen kuva esittää koko alueen massoittelun ja värimaailman pääperiaatteet. Kerrostalokorttelit muodostavat alueen selkärangan selkeällä muodolla ja väriyksellä. Ne myös määrittelevät alueen ilmeen ulospäin. Mittakaava pienenee metsää kohti. Pienemmän mittakaavan rakennukset, pienkerrostalot, rivitalot ja omakotitalot ovat värikkäitä.

