

29.10.2010

LENTÄVÄNNIEMEN KESKUKSEN ASEMAKAAVAMUUTOS NRO 8226**RAKENTAMISTAPAOHJEET RO-8226-1, RO-8226-2, RO-8226-3, RO-8226-4, RO-8226-5****1 Ohjeen tarkoitus ja sisältö**

Ohjeessa määritellään suunnitteluperiaatteet, jotka asemakaavan määräysten lisäksi ohjaavat rakentamista kaupunkikuvallisesti laadukkaan, omaisleimaisen ja viihtyisän asuinympäristön toteutumiseksi.

Rakentamistapaohjeiden suositukset ovat lähtökohtana lupatarkastelussa. Mikäli suosituksesta poiketaan, poikkeamiseen tulee olla erityinen syy, ja sen vaikutukset kaupunkikuvaan tulee selvittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Korttelialueilla on noudatettava tämän ohjeen rakentamistapaa koskevia määräyksiä.

2 Tontin käyttösuunnitelma

Ennen rakennusluvan hyväksymistä on tehtävä tontin käyttösuunnitelma. Suunnitelma on tontin hallintamuodosta riippumatta hyväksyttävä rakennusvalvontavirastossa. Hyväksytty suunnitelma liitetään rakennuslupahakemukseen. Hyväksyttävä tontinkäyttösuunnitelma on kaupungin tonttien osalta myös tontinluovutusehtona.

Suunnitelmassa (1:200) esitetään rakennusten sijoittelu, pihajärjestelyt ja -materiaalit, liittyminen ympäristöön, valaistuksen periaatteet, pysäköinti ja tontin rajausta, istutukset, aitojen ja porttien sijoittelu sekä tyyppi. Tonttia reunustavat alueet tulee esittää tontin käyttösuunnitelmassa vähintään viiden metrin matkalta. Esitys on kuitenkin tehtävä tarpeeksi laajana, jotta rakennusten tai pysäköintialueiden rajaaman tontin järjestelyt ja toiminta kokonaisuudessaan käyvät siitä ilmi.

3 Torisuunnitelma

Lentävänniementorista laaditaan erillinen torin yleissuunnitelma, johon liittyy viereisen LPA-alueen ja lähiympäristön ohjeellinen suunnittelu. Toria ympäröivien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan torisuunnitelman ohjeita ja alueet sovitetaan yhteen torisuunnitelman kanssa.

4 Puistoalue***Pyhällönpuistoa koskevat ohjeet*****Käyttötarkoitus**

- Kaava-alueeseen sisältyvän puistoalueen käyttötarkoitus on toimia ympäröivien korttelien lähivirkistysalueena.
- Puistoalue muodostaa myös näkösuojaa korttelin 2710 koillispuolelle.

29.10.2010

Maanpinnan käsittely ja muotoilu

- Maanpinnan muotoilulla pyritään liittämään puistoalue luontevasti ympäröivään kortteli- ja katualueeseen ja välttämään jyrkkiä maastoleikkauksia.
- Maanpinnan käsittely rajoittuu välttämättömiin toimenpiteisiin, joilla parannetaan maaston kulutuskestävyyttä tai alueisiin, joilla maanpinnan korkeussuhteita on muotoiltava.

Kasvillisuus

- Puiston luonnollista kasvillisuutta pyritään säästämään ja tukemaan. Istutettavina kasveina käytetään luonnossa esiintyviä lajeja.
- Puustoa täydennetään istuttamalla yksittäispuita ja puuryhmiä. Lajeina käytetään paikalle tyypillisiä lehti- ja havupuita.

Kulku- ja oleskelualueet

- Puistoalueen läpi johdetaan kaksi kulutuskestäväksi päällystettyä polkua vakiintuneiden kulku-urien kohdalle maastomuotoja seuraan.

5 Katuympäristö

Katualueita koskevat ohjeet

Katujen tasaukset

- Katujen tasaukset noudattavat pääsääntöisesti vallitsevaa maaston korkeustasoa ja ne sovitetaan huolellisesti yhteen korttelialueiden suunnitelmien kanssa.

Maastoleikkaukset

- Maastoleikkaukset muotoillaan ja viimeistellään huolellisesti niin, että syntyy korkeatasoista, turvallista ja viihtyisää kaupunkiympäristöä.

Puurivit

- Katusuunnittelussa tulee huomioida Männistönkujan ja Halkoniemenkadun muuttunut asema kaupunkirakenteessa tukemalla niitä katupuuriveillä ja istutuskaisioilla.

Kadun kalusteet ja tekniset laitteet

- Valaisimet, tekniset laitteet, rakennelmat ja opasteet tulee sijoituksestaan, mitoiltaan ja muotoilultaan sovittaa toisiinsa, osaksi korkeatasoista kaupunkikuvaa.

Valaistus

- Katualueen valaistus tulee ratkaista alueelle laadittavan, laajemman valaistussuunnitelman perusteella, jossa tulee painottaa kaupunkikuvallisia seikkoja muiden vaatimusten ohella.

29.10.2010

6 RO-8226-1***Kortteli 2701, tontti 11******Päiväkodin tonttia koskevat ohjeet***Pysäköinti- ja huoltoalueet

- Pysäköinti- ja huoltoalueet on erotettava leikkipihasta aitaamalla.
- Alueet tulee rajata kadun suuntaan istutuksilla.
- Päiväkodin saattoliikenteen suunnitteluun ja jäsentämiseen on panostettava erityisesti ja se on järjestettävä turvallisesti ja toimivaksi. Saattoliikenteen toiminta on esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.
- Polkupyörillä tapahtuva saattoliikenne on huomioitava suunnittelussa.
- Riittävällä ja tarkoituksenmukaisella valaistuksella on varmistettava kulkualueiden turvallisuus.

Leikkipiha

- Päiväkodille on osoitettava riittävä määrä maapohjaista leikkialuetta, tavoitteena 20 m²/hoitopaikka. Vähimmäismäärä on 5 m²/hoitopaikka, jolloin läheiseltä puistoalueelta on osoitettava päiväkodin käyttöön leikkialue, jonne on suora ja turvallinen kulkuyhteys.
- Pihalle on istutettava puita, puuryhmiä ja muita istutuksia välttämällä myrkyllisiä tai muuten vaarallisia lajeja.
- Pihan muotoilulla on pyrittävä luomaan vaihtelevaa ja virikkeistä ympäristöä, erityisesti lasten mittakaavassa.

Julkisivut

- Päiväkotikoti Lentävänniemenkadun ja Männistönkujan varressa on osa kaupunkikuvaa, mikä on otettava huomioon julkisivujen jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja viimeistelyssä. Rakennuksesta on pyrittävä tekemään muotoilultaan ja ilmeeltään omaleimainen.
- Leikkipihan puolella julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin, tavoitellen lapsen mittakaavaa.
- Rakennuksen muotoilussa on huomioitava mahdollisimman hyvä päivänvalon saanti leikkipihalle, joka muuten voi jäädä varjoiseksi iltapäivällä.

29.10.2010

7 RO-8226-2***Kortteli 2701, tontti 12******Palvelutalon tonttia koskevat ohjeet***Oleskelupiha

- Rakennuksen yhteyteen on järjestettävä riittävät, kaikkien kiinteistön asukkaiden käytössä olevat oleskelualueet, joita on osoitettava yhteensä vähintään 8 m²/asunto. Niille on järjestettävä turvallinen ja helposti käytettävä yhteys asunnoista.
- Osa oleskelualueista voidaan toteuttaa pysäköintikannelle. Vähintään puolet oleskelupihasta on kuitenkin oltava maapohjaista.
- Alueen muotoilun, istutuksien, rakennelmien ja kalustuksen avulla on luotava viihtyisää, turvallista ja tuulelta suojattua ympäristöä, jossa otetaan huomioon eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Pysäköintikansi

- Pysäköintikannen tulee liittyä rakennukseen ja ympäröivään alueeseen luontevasti niin, että alue muodostuu kokonaisuutena viihtyisäksi ja viimeistellyksi elinympäristöksi.
- Pysäköintitiloihin johtava ajoluiska on sovittava huolellisesti osaksi ympäristöä muotoilun ja materiaalien avulla sekä viimeisteltävä korkeatasoisesti. Erityisesti on vältettävä kuilumaista vaikutelmaa.

Julkisivut

- Rakennuksen liittyminen maantasoon Lentävänniementorin puolella sekä alimmat kerrokset on muotoiltava niin, että syntyy jalankulkijan kannalta elävää ja mielenkiintoista kaupunkiympäristöä.
- Sokkelikerroksen väritys erityisesti kadun ja torialueen suuntaan on tumma harmaa. Julkisivumateriaali voi olla hiottu ja/tai uritettu läpivärjätty betoni tai luonnonkivi. Sokkelikerroksen julkisivut muihin suuntiin on jäsennettävä niin, että rakennuksen hahmo säilyy johdonmukaisena, eikä synny kulissimaista vaikutelmaa.
- Muilta osin julkisivun tulee olla sävyltään lämmin. Pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää läpivärjättyä betonia, sileää rappautusta, rappauksenomaista pintaa, tiililaattaa tai puhtaaksimuuratua tiiltä.
- Rakennusmassan muotoilussa, julkisivun jäsentelyssä, värityksessä ja materiaalivalinnoissa on kiinnitettävä erityistä huomiota sen keskeiseen asemaan alueen kaupunkikuvassa.
- Umpinaista sokkelikerrosta ei sallita, vaan maantason tilojen on oltava pääosin ikkunallisia. Aukotus, huonekorkeus ja mitoitus on tehtävä niin, että ne sallivat tilojen käytön tarvittaessa asuin-, liike- tai harrastustiloina. Erityisesti Lentävänniementorin puolella katutasoon on pyrittävä sijoittamaan liike- ja palvelutiloja.

29.10.2010

8 RO-8226-3***Kortteli 2701, tontti 13******LPA-korttelialuetta koskevat ohjeet***Paikoitusalue

- Alue palvelee torin ja liikkeiden asiointia.
- Pysäköintialue on keskeisen sijaintinsa vuoksi toteutettava materiaaleiltaan, rajaukseltaan, jäsentelyltään ja viimeistelyltään korkeatasoisena osana kaupunkiympäristöä.
- Ympäristön vehreyden säilyttämiseksi on käytettävä puuistutuksia osana alueen jäsentämistä.
- Alueen suunnittelussa on huomioitava turvallinen, esteetön kulku
- Näkövammaisten tarpeet on huomioitava alueen jäsentelyssä, materiaalien valinnassa ja rakenteiden, kuten reunakivien viimeistelyssä.
- Hulevesien johtaminen ja käsittely on suunniteltava huolellisesti ja esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.
- Alue on toteutettava viimeistellyksi viimeistään siihen rajoittuvien rakennusten uudis-, muutos- tai lisärakentamisen yhteydessä.

Toriin rajoittuvien alueiden maanpinnan käsittely

- Lentävänniementorista laaditaan erillinen torin yleissuunnitelma, johon liittyy viereisen LPA-alueen ja lähiympäristön ohjeellinen suunnittelu. Toria ympäröivien alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan torisuunnitelman ohjeita ja alueet sovitetaan yhteen torisuunnitelman kanssa.

9 RO-8226-4***Kortteli 2701, tontti 14******AL-korttelialuetta koskevat ohjeet***Liittyminen katualueeseen

- Alueen suunnittelu tulee sovittaa yhteen katusuunnitelmien kanssa ja sen toteutuksessa on huomioitava hyvä liittyminen katualueeseen visuaalisesti, teknisesti ja toiminnallisesti.
- Pysäköintitiloihin johtava ajoluiska on sovitettava huolellisesti osaksi katu ympäristöä muotoilun ja materiaalien avulla sekä viimeisteltävä korkeatasoisesti.
- Umpinaista sokkelikerrosta ei sallita, vaan katutasen tilojen on oltava pääosin ikkunallisia, poikkeuksena liikerakennuksen katutasossa sijaitsevat varasto- ja huoltotilat. Aukotus, huonekorkeus ja mitoitus on tehtävä niin, että ne sallivat tilojen käytön tarvittaessa liike- ja harrastustiloina.

29.10.2010

- On suotavaa yhdistää asuntoja katutasen tiloihin tai järjestää siihen mahdollisuus niin, että kortteliin voidaan muodostaa esim. kahden kerroksen asuinliiketiloija.

Kadun varren aukio - uot(500)

- Aukiosta on muodostettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja viihtyisä oleskelu- ja asiointiympäristö, jonka suunnittelussa huomioidaan mahdollinen pikaraitiotien linjaus ja pysäkkialue.
- Suunnitelmat sovitetaan korkeusasemien, materiaalivalintojen ja teknisten ratkaisujen osalta yhteen katusuunnitelmien kanssa.
- Alue on toteutettava viimeistään siihen rajoittuvien rakennusten muutos- tai lisärakentamisen yhteydessä.
- Aukion toteutussuunnitelma ja mahdolliset muutossuunnitelmat on päivitettävä aina kiinteistöä koskevien rakennuslupahakemusten yhteydessä.
- Maanpinnan korkeussuhteet on sovitettava huolellisesti ympäröivään katualueeseen (katusuunnitelmiin) ja rakennusten maantasokerroksiin.
- Suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava esteettömyys.
- Laatoituksen ja kiveyksen osuus on vähintään 50 % aukion pinta-alasta.
- Aukiolle on sijoitettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia julkisen tilan kalusteita, joilla rajataan tilaa sekä luodaan tapaamis- ja istuskelpaikoja kaupunkilaisten käyttöön.
- Valaisimet, tekniset laitteet, rakennelmat ja opasteet tulee sijoituksestaan, mitoiltaan ja muotoilultaan sovittaa osaksi korkeatasoista kaupunkikuvaa.
- Valaistuksesta on laadittava suunnitelma, jossa painotetaan tilan jäsentymistä ja kokonaiskuvan muodostumista. Pelkästään riittävä valaistustaso ei täytä korkeatasoisen kaupunkikuvan vaatimuksia.
- Aukiolle on suotavaa toteuttaa suihkulähde tai kaupunkimainen vesiaihe tai varata sille toteutusmahdollisuus.
- Aukiota voidaan kiveyksen, laatoituksen ja kiintokalusteiden lisäksi jäsentää myös kaupunkimaisesti toteutetuilla puuistutuksilla tai matalammilla istutusaiheilla.
- Hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota.

Pysäköinti ja pysäköintialueen jäsentäminen

- Pysäköintialue on näkyvän sijaintinsa vuoksi toteutettava materiaaleiltaan, rajaukseltaan, jäsentelyltään ja viimeistelyltään korkeatasoisena osana kaupunkiympäristöä.
- Suunnitelmat sovitetaan korkeusasemien, materiaalivalintojen ja teknisten ratkaisujen osalta yhteen katusuunnitelmien kanssa.
- Toriin rajoittuvan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan torisuunnitelman ohjeita ja alue sovitetaan yhteen torisuunnitelman kanssa.

29.10.2010

- Alue suositellaan rajattavaksi Lentävänniementorin suuntaan sovit-
tamalla korkeussuhteet niin, että torialue on noin metrin pysäköinti-
alueen pintaa korkeammalla, käyttäen lohkokivistä ladottua, muu-
rattua tai tiiliverhoiltua tukimuuria, joka nousee torin pinnasta istu-
makorkeudelle ja jota täydennetään matalilla istutuksilla.
- Ympäristön vehreyden säilyttämiseksi on käytettävä puuistutuksia
osana alueen jäsentämistä.
- Alue on toteutettava viimeistään siihen rajoittuvien rakennusten
muutos- tai lisärakentamisen yhteydessä.
- Alueen suunnittelussa on huomioitava turvallinen, esteetön kulku
pysäköintialueen jokaisella osalla.
- Näkövammaisten tarpeet on huomioitava alueen jäsentelyssä, ma-
teriaalien valinnassa ja rakenteiden, kuten reunakivien viimeistelys-
sä.
- Polkupyörien pysäköintiä varten on järjestettävä riittävät ja tarkoi-
tuksenmukaiset alueet lähelle kaupan sisäänkäyntejä.
- Hulevesien johtaminen ja käsittely on suunniteltava huolellisesti ja
esitettävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.
- Alueen pinta-alasta tulee olla laatoitettua tai kivettyä pintaa vähin-
tään 3 %.

Kiinteistön ja kaupan huolto

- Lastaustoiminnat ja jätehuolto tulee erottaa katutilasta muuriraken-
teella tai sijoittamalla ne sisätiloihin sekä kaupunkikuvallisesti kor-
keatasoisella portilla, joka estää huoltotoimien näkymisen kadulle.

Leikki- ja oleskelualueet

- Asuinrakentamisen yhteyteen on järjestettävä riittävät, kaikkien
kiinteistön asukkaiden käytössä olevat leikki- ja oleskelualueet, joita
on osoitettava yhteensä vähintään noin 400 m². Oleskelupiha voi-
daan toteuttaa matalamman rakennusosan katolle. Sinne on järjes-
tettävä turvallinen ja helposti käytettävä yhteys asuntojen por-
rashuoneista.
- Alueen muotoilun, istutuksien, rakennelmien ja kalustuksen avulla
on luotava viihtyisää, turvallista ja tuulelta suojattua ympäristöä,
jossa otetaan huomioon eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.

Tornin erityisratkaisut

- Korkean rakennusmassan (XII) muotoilussa, julkisivun jäsentelyssä,
värityksessä ja materiaalivalinnoissa on kiinnitettävä erityistä huo-
miota sen asemaan alueen sisäisenä ja ulkoisena maamerkinä.
- Rakennuksen liittyminen maantasoon sekä alimmat kerrokset on
muotoiltava niin, että syntyy jalankulkijan kannalta elävää ja mie-
lenkiintoista kaupunkiympäristöä.
- Rakennusmassan muotoilussa on pyrittävä veistoksellisuuteen. Par-
vekkeiden ja ilmastointikonehuoneiden suunnittelussa on huomioi-
tava, että ne muodostavat eheän ja kaupunkikuvallisesti merkittä-
vän kokonaisuuden.

29.10.2010

- Sokkelikerroksen väritys on tumma harmaa. Julkisivumateriaali voi olla hiottu ja/tai uritettu läpivärjätty betoni tai luonnonkivi.
- Muilta osin julkisivun tulee väritykseltään ja/tai materiaaliltaan olla kaupunkikuvassa erottuva. Julkisivumateriaalina voidaan käyttää läpivärjättyä hiottua betonia, keraamista laattaa tai luonnonkiveä.
- Rakennuslupavaiheessa on esitettävä mallinnus- ja visualisointiaineisto, josta käy ilmi rakennuksen vaikutus katunäkymiin sekä näkymiin läheisistä kortteleista ja Lentävänniementorilta. Lisäksi on esitettävä korkean rakennusmassan vaikutus kaukonäkymiin Lielahden ja Näsijärven suunnista.
- Suunnitteluratkaisulla on järjestettävä mahdollisuus toteuttaa kiinteistöä palveleva saunaosasto korkean rakennusmassan huipulle kerrosluvun estämättä.

Vanhan liikerakennuksen julkisivun käsittely

- Lisärakentamisen tai muutostöiden yhteydessä on pyrittävä kunnioittamaan alkuperäisen liikerakennuksen rakentamisajalle tyypillistä rakennetta ja julkisivujäsentelyä.

10 RO-8226-5

Kortteli 2710, tontti 2

Pyhällönpuiston ja Halkoniemenkadun välistä kerrostalotonttia koskevat ohjeet

Pysäköinti ja jätehuolto

- Pysäköintialuetta tulee jäsentää ja se tulee erottaa katualueesta sekä leikki- ja oleskelualueista istutuksin, aitaamalla, katosten tai vastaavien rakennelmien avulla.
- Jätteenkäsittely tulee vastaavalla tavalla erottaa katukuvasta.
- Pysäköintikannen tulee liittyä rakennukseen ja ympäröivään alueeseen luontevasti niin, että alue muodostuu kokonaisuutena viihtyiseksi ja viimeistellyksi elinympäristöksi.

Leikki- ja oleskelualueet

- Rakentamisen yhteyteen on järjestettävä riittävät, kaikkien kiinteistön asukkaiden käytössä olevat leikki- ja oleskelualueet, joita on osoitettava yhteensä vähintään 10 m²/asunto. Niille on järjestettävä turvallinen ja helposti käytettävä yhteys asunnoista.
- Osa leikki- ja oleskelualueista voidaan toteuttaa pysäköintikannelle. Vähintään puolet oleskelupihasta on kuitenkin oltava maapohjaista.
- Alueen muotoilun, istutuksien, rakennelmien ja kalustuksen avulla on luotava viihtyisää, turvallista melulta ja tuulelta suojattua ympäristöä, jossa otetaan huomioon eri-ikäisten käyttäjien tarpeet.
- Pihalle on istutettava puita, puuryhmiä ja muita istutuksia välttämällä myrkyllisiä tai muuten vaarallisia lajeja.

29.10.2010

- Pihan muotoilulla on pyrittävä liittymään luontevasti Pyhällönpuistoon ja luomaan vaihtelevaa ja virikkeistä ympäristöä, erityisesti lasten mittakaavassa.

Suhde Halkoniemenkatuun

- Rakennuksen liittyminen maantasoon kadun puolella sekä alimmat kerrokset on muotoiltava niin, että syntyy jalankulkijan kannalta elävää ja mielenkiintoista kaupunkiympäristöä.
- Rakennusmassan muotoilussa, julkisivun jäsentelyssä, värityksessä ja materiaalivalinnoissa on kiinnitettävä huomiota sen asemaan alueen kaupunkikuvassa.
- Umpinaista sokkelikerrosta ei sallita, vaan maantason tilojen on oltava pääosin ikkunallisia. Aukotus, huonekorkeus ja mitoitus on tehtävä niin, että ne sallivat tilojen käytön asuntolina tai tarvittaessa liike- ja harrastustiloina.
- Sokkelikerroksen värit on tumma harmaa. Julkisivumateriaali voi olla hiottu ja/tai uritettu läpivärjätty betoni tai luonnonkivi.
- Muilta osin julkisivun tulee olla sävyltään lämmin. Pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää läpivärjättyä betonia, sileää rappautusta, rappauksenomaista pintaa, tiililaattaa tai puhtaaksimuuratua tiiltä.
- Pysäköintitiloihin johtava ajoluiska on sovitettava huolellisesti osaksi ympäristöä muotoilun ja materiaalien avulla sekä viimeisteltävä korkeatasoisesti. Luiskan toteutuksessa on pyrittävä välttämään kuilumaista vaikutelmaa.
- Kadun puolella ei suositella maahan ulottuvia kantavia parvekeseiniä tai pilareita. Kadun puolella parvekkeet voivat ulottua 80 cm julkisivupinnan ulkopuolelle.
- Jos kadun puolelle toteutetaan parvekkeita, niiden muotoilussa, materiaalivalinnoissa ja mitoituksessa tulee pitäytyä kaupunkimaisen niukkailmeisissä ratkaisuissa ja julkisivupinnan hillityssä syvyysvaihtelussa.