



KAUKAJÄRVI

TAMPERE

TONIT 6115-2 sekä 5849-9,10 ja 11

RAKENTAMISTAPAOHJE

23.06.2009



SUUNNITTELU

WSP Finland Oy

Petri Saarikoski
Vesa Pekka Erikkilä
Mirjam Larinkari
Taru Niskanen
Tuomas Vuorinen
Jari Laaksonen
Juha Väänänen
Tomi Jaskari

TILAAJA

Rakennustoimisto
Palmberg Oy
Satakunnankatu 22 E
33210 Tampere



SISÄLLYSLUETTELO

1. YLEISTÄ

- 1.1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus
- 1.2 Suunnittelualue
- 1.3 Kaavallinen tilanne
- 1.4 Tehtyjä suunnitelmia ja selvityksiä

2. KAUKAJÄRVEN KESKUSTAKORTTELI

- 2.1 Alueen historiaa ja nykytilanne
- 2.2 Visio Kaukajärven keskustan kokonaiskuvasta

3. RAKENNUKSET

- 3.1 Kaupunkikuva
- 3.2 Rakennusten kerrokset ja tilojen käyttötarkoitukset
- 3.3 Rakennusten massoittelu
- 3.4 Rakennusten julkisivut
 - Sokkeli
 - Sisäänkäynnit
 - Alimman kerroksen julkisivun käsittely
 - Peruskerrosten julkisivujen käsittely
 - Ylimmän kerroksen julkisivun käsittely
 - Parvekkeet
 - Lamellitalojen julkisivujen erityispiirteet
 - Tornin julkisivujen erityispiirteet
 - Pistetalojen julkisivujen erityispiirteet
 - Julkisivujen värit ja materiaalit
- 3.5 Rakennusten kattomuoto
- 3.6 Pysäköintilaitokset ja väestönsuojat

4. PIHAT

- 4.1 Yleistä
- 4.2 Pihojen osat ja käyttö
- 4.3 Istutukset, pihoihin liittyvät rakenteet ja rakennukset
 - Säilytettävä ja istutettava kasvillisuus
 - Pihat kansirakenteen päällä
 - Pihoihin liittyvät rakenteet ja rakennukset
- 4.4 Valaistuksen periaatteet
- 4.5 Jätehuolto
- 4.6 Pysäköinti pihatasossa
 - Pysäköinti piholla
 - Polkupyöräpysäköinti
- 4.7 Pelastus- ja huoltoreitit
- 4.8 Hulevesien käsittely
 - Hulevedet
 - Pohjavesi
 - Radon

5. KATUALUEET JA AUKIOT

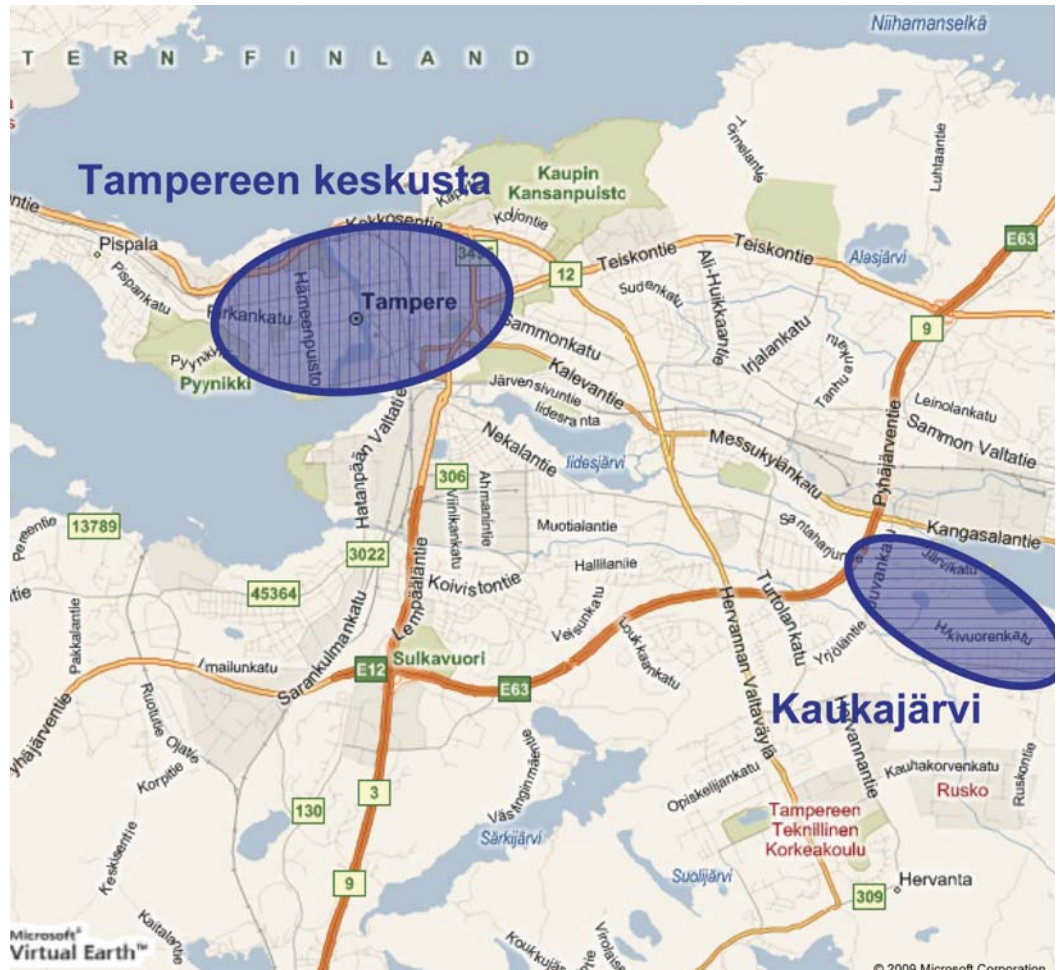
1 YLEISTÄ

1.1 RAKENTAMISTAPAOhJEEN TARKOITUS

Rakentamistapaohje täydentää asemakaavaa ja ohjaa toteutuksen laatutason. Rakennusvalvontaviranomaiset valvovat rakentamistapaohjeen noudattamista. Alueella pyritään hyvään kaupunkikuvaan sekä luomaan houkuttelevaa, toimivaa ja laadukasta, ympäristöä. Tällä pyritään varmistamaan myös naapurit huomioon ottavan ympäristön toteutuminen.

Rakennustapaohjeen avulla voidaan edesauttaa rakennussuunnitelmien kaupunkikuvallista ja teknistä yhteensopivuutta. Rakentamistapaohje osoittaa esimerkkien tavoin laatutason, johon toteutussuunnitelmassa tulee pyrkiä. Ohje ei ole este paremman laatutason tavoittelemiselle.

Asemakaavan merkinnät ja määräykset antavat selkeät puitteet rakennussuunnittelulle; kaavassa on sitovia määräyksiä esimerkiksi rakennusten sijoittelulle ja massoitteille sekä alueen julkisivujen värisävyille. Rakennustapaohje keskittyy rakennusten ja pihojen ulkoiseen ilmeeseen ja sillä ohjataan mm. rakennusten ja niiden sisäpihojen materiaaleja ja väritystä.



Kaukajärven sijainti

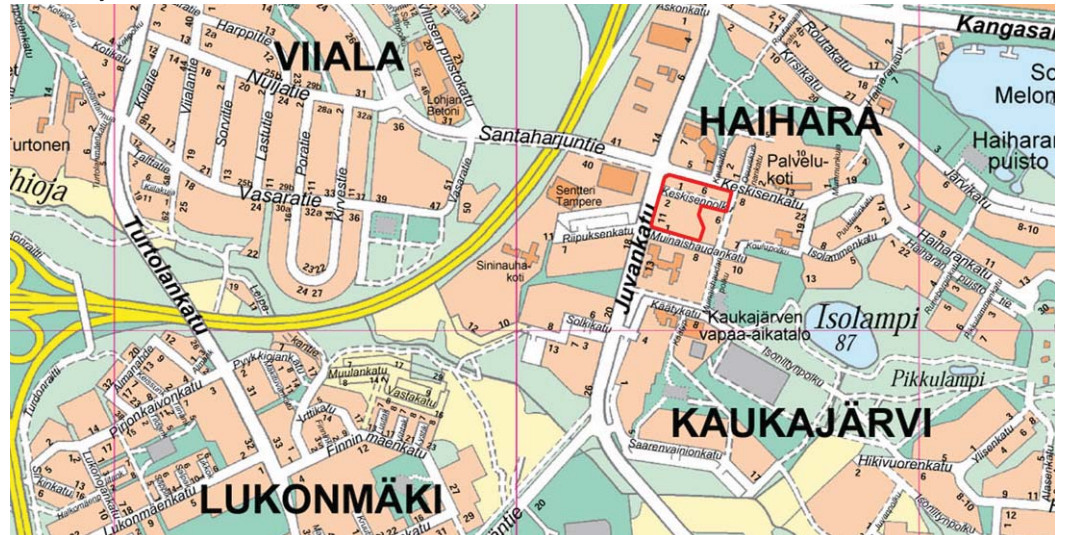
1 YLEISTÄ

1.2 SUUNNITTELUALUE

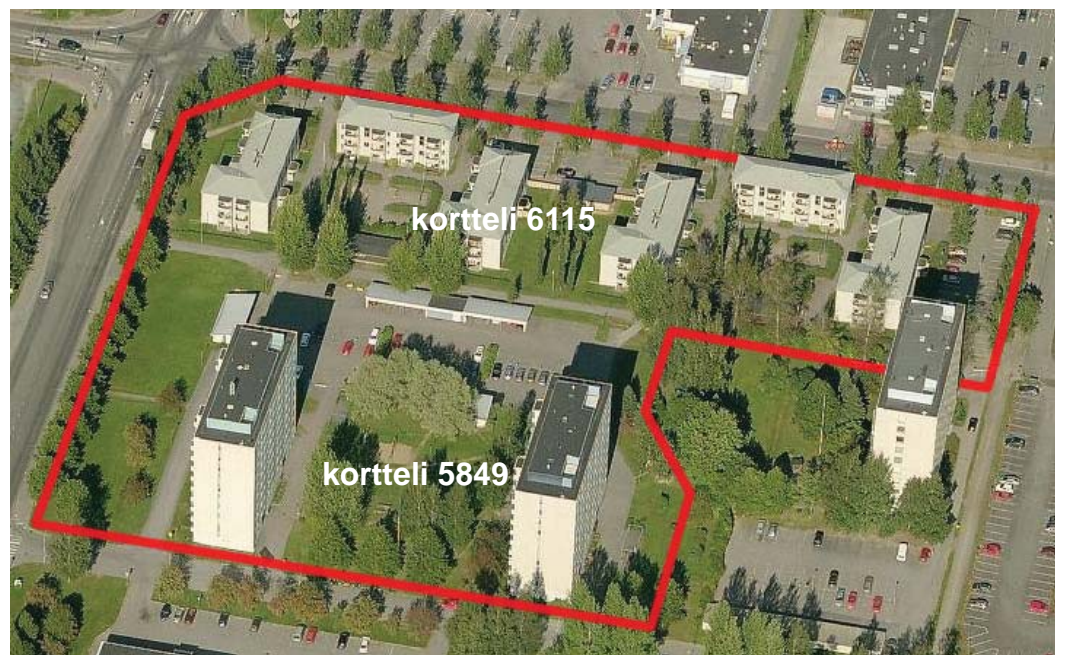
Rakentamistapaohje koskee Tampereen Kaukajärven kaupunginosan kortteliin 5849 muodostuvia tontteja no 9, 10 ja 11 sekä kortteliin 6115 muodostuvaa tonttia no 2.

Kaukajärvi sijaitsee noin 7 km Tampereen keskustasta, kaupungin itälaidalla, lähellä Kangasalaa. Asemakaavamuutosalue on Kaukajärven keskustassa ja sitä rajaavat Juvankatu lännessä, Keskisenkatu pohjoisessa, Muinaishaudanpolku idässä ja etelässä Muinaishaudankatu. Alueen pinta-ala on noin 2,2 ha.

Kaava-alue muodostuu tontista 6115-1, jolla tällä hetkellä sijaitsee opiskelija-asuntoja. Rakennukset on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle monimuotoisempaa asuntokantaa. Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi tontit 5849 1 ja 2, joilla sijaitsee kaksi Vilusen Rinne Oy:n omistamaa 9-kerroksista asuinkerrostaloa, jotka rakennettiin vuosina 1967-68. Alueilla on lisäksi rakennusten piha-alueita puineen ja nurmialueineen sekä asukaspysäköintiin varattuja alueita.



Asemakaava-alueen sijainti



Asemakaava-alueen rajaus, viistoilmakuva etelästä

1 YLEISTÄ

1.3 KAAVALLINEN TILANNE

Maakuntakaava

Valtioneuvosto on 29.3.2007 vahvistanut Pirkanmaan 1. maakuntakaavan. Pirkanmaan 1. maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (A), jolla osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueita. Merkintä sisältää kaupan palvelujen ja hallinnon ja työpaikkatoimintojen alueita, sekä pienehköjä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys- ja puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Yleiskaava

Korttelit sijoittuvat kaupunginvaltuuston 27.5.1998 hyväksymässä 12.12.2000 vahvistetussa Tampereen kantakaupungin yleiskaavassa kerrostalovaltaiselle asuinalueelle (AK), jonka kaavamääräys kuuluu: "Alue varataan kerrostaloille, joihin on sijoitettava vähintään 70 % alueen kerrosalasta. Alueelle voidaan rakentaa myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja". Yleiskaavan AK-alue rajautuu pohjoisessa ja idässä paikalliskeskustoimintojen alueeseen (C-10), etelässä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY) ja lännessä liikennealueeseen. Kaava-alue sisältyy kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (pv-1).

Asemakaava

Voimassa olevassa 7.11.2001 vahvistetussa asemakaavassa, kortteli 6115 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-15), jonka rakennusoikeudesta enintään merkinnän osoittama määrä saadaan rakentaa liike- ja palvelutarkoituksiin varattavaksi tilaksi. Tontilta on varattava leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 m² asutokerrosalan 100 m² kohti sekä yksi autopaikka asutokerrosalan 85 m² kohti sekä liike- ja palvelutilan 100 m² kohti. Rakennusoikeutta korttelin rakennusaloille on osoitettu yhteensä 5600 k-m². Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus metreinä on korttelissa 10 m. Kortteliin on osoitettu istutettavat alueen osat, pysäköimispaikat, säilytettävät puurivit sekä katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Voimassa olevassa 17.2.1967 päivätyssä asemakaavassa korttelin 5849 tontit 1 ja 2 ovat asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Rakennusoikeutta kortteleiden kahdelle rakennusosalalle on osoitettu yhteensä 8300 k-m². Rakennusten kerrosten enimmäismääräksi on merkitty yhdeksän. Kortteliin on lisäksi osoitettu pysäköimispaikat ja auton säilytyspaikan rakennusala. Rakentaminen on toteutunut sivuun merkityiltä rakennusaloilta. Kaavaan on merkitty yleiselle jalankululle varattu katualue, Keskisenpolku.

1 YLEISTÄ

1.4 TEHTYJÄ SUUNNITELMIA JA SELVITYKSIÄ

Kaava-alueelle on laadittu seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

Täydennysrakentamissuunnitelma, 18.11.2008
(Arkkitehtuuritoimisto Vihanto § Co Oy)

Kaukajärvi 5849-1, 5849-2 ja 6115-1, Tampere, ympäristömeluselvitys, 4.5.2009
(Rakennustoimisto Palmberg Oy ja Ramboll Finland Oy)

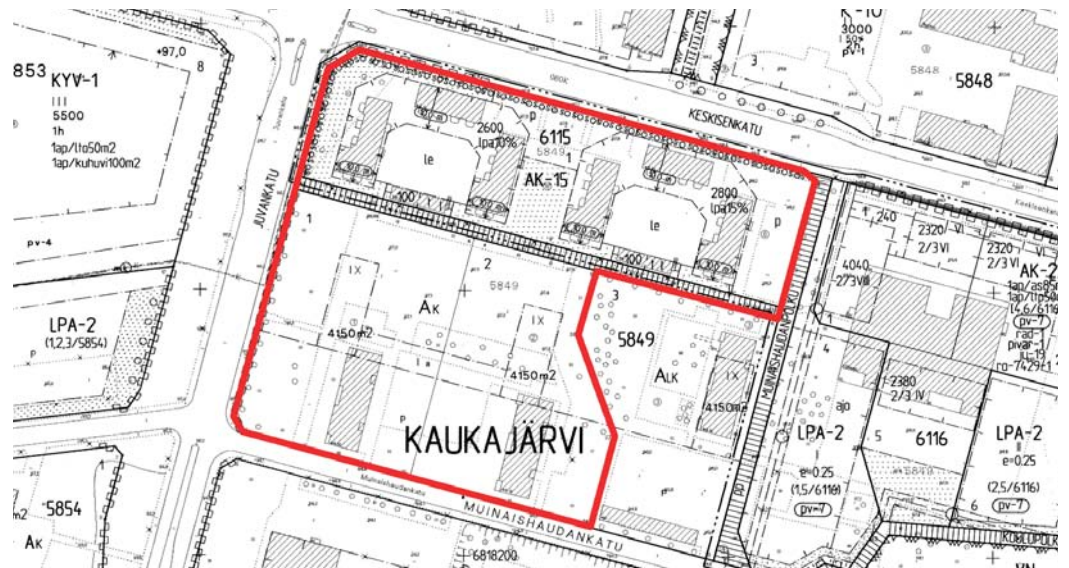
Kaukajärvi 5849-1, 5849-2 ja 6115-1, Tampere, ympäristömeluselvitys,
10.6.2009
(Rakennustoimisto Palmberg Oy ja Ramboll Finland Oy)

Korttelin 5849 pysäköinnin käyttöasteselvitys 15.4.2009
(Vilusen Rinne Oy)

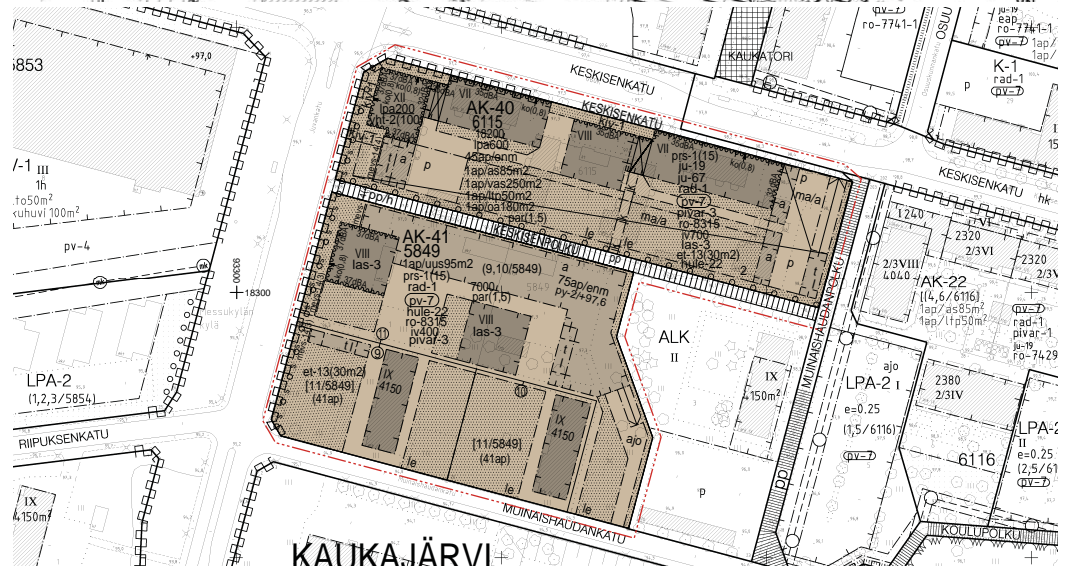
Rakennettavuusselvitys 1.4.2009 (Geotesti)

Kaukajärven keskusta-alueen hulevesiselvitys, 12.6.2009
(Tampereen kaupunki)

Asemakaava-alueen
rajaus ajantasa-
asemakaavakartalla



Ote asemakaava-
ehdotuksesta



2 KAUKAJÄRVEN KESKUSTAKORTTELI

2.1 ALUEEN HISTORIAA JA NYKYTILANNE

Kaukajärvi on Tampereen vanhin lähiö. Voimakas rakentaminen aloitettiin 1960-luvulla. Kaukajärvellä asuu nykyään noin 10 000 asukasta. Kaukajärven rakennettu ympäristö on moni-ikäistä ja monimuotoista. Kaukajärvellä sijaitsee Haiharan kartano, jonka päärakennus on 1870-luvulta. Asuinrakentamista on 1960-luvusta nykypäivään. Alueen palvelut; kuten kaupat, koulut, terveysasema, liikuntahallit ja palvelukoti, sijaitsevat lähellä Kaukajärven keskustaa. Kaukajärven lähiympäristössä on puistoja ja ulkoilualueita sekä Kaukajärvi. Yhteydet virkistysalueille ovat hyvät. Alueen pohjoispuolella on teollisuutta.

Kortteleiden tyypillisiä piirteitä Kaukajärvellä ovat korkeat rakennusmassat, jotka ovat irti katulinjasta. Pihat ovat suuria ja rajautuvat vapaasti. Katutilat ovat leveät ja pysäköintikentät laajat, katujen varsien viherkaistaleet tekevät alueen yleisilmeestä vihreän. Myöhempien aikojen täydennysrakentaminen on tuonut alueelle omien aikakausiensa vaikutteita ja funktionalistisen väljän lähiörakentamisen rinnalle on syntynyt tehokkaampia kortteleita.



Viistoilmakuva
nykytilanteesta

2 KAUKAJÄRVEN KESKUSTA KORTTELI

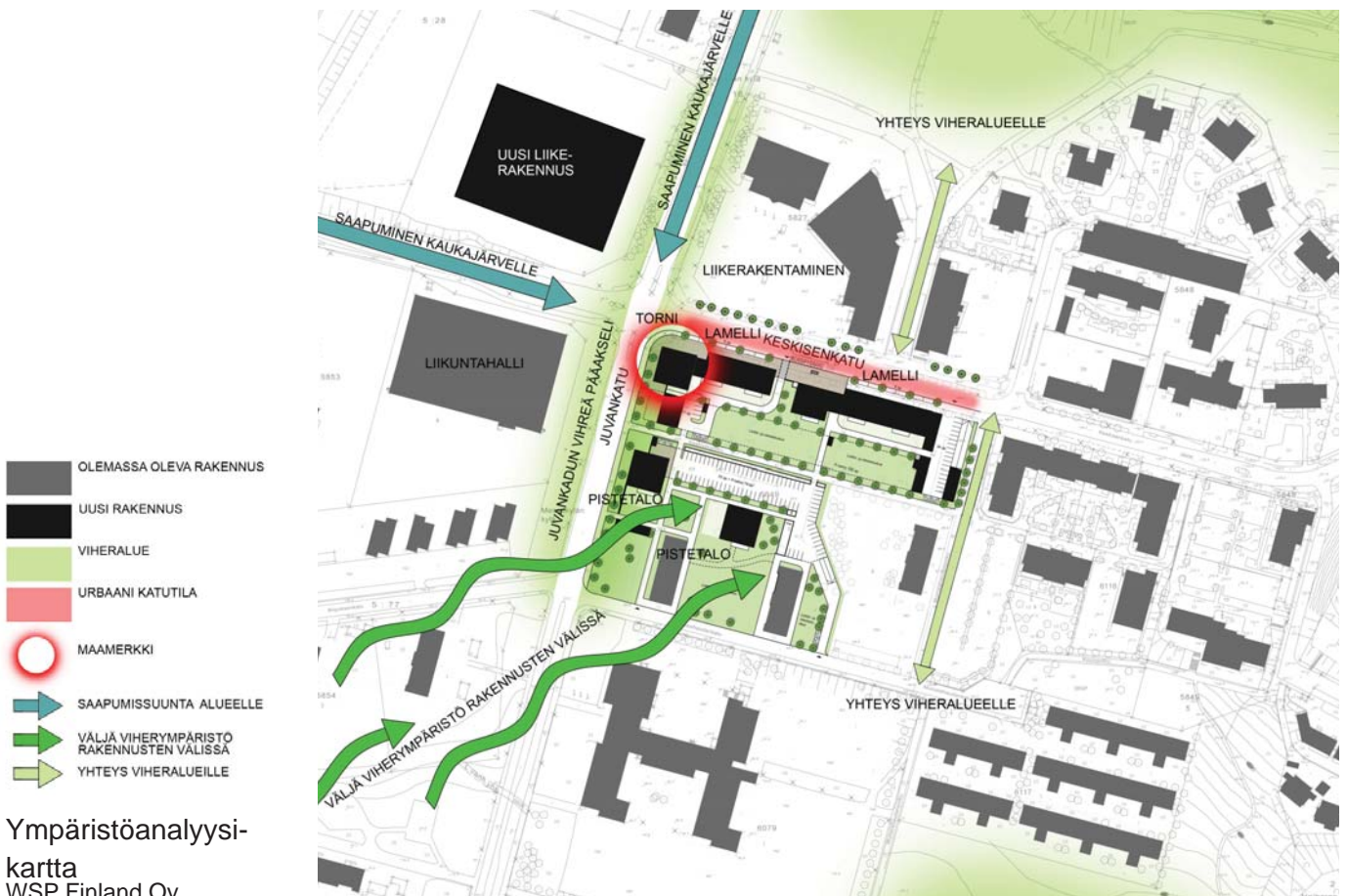
2.2 VISIO KAUKAJÄRVEN KESKUSTAN KOKONAISKUVASTA

Kaukajärven keskustakortteliin tavoitellaan viihtyisää asuinalueita, jossa erilaisten ja eri-ikäisten ihmisten on hyvä elää.

Kaukajärven keskustakortteli sijoittuu olemassa olevien sekä suunniteltujen market-rakennusten ja liikuntahallien polttopisteeseen. Rakentamisella on tarkoitus eheyttää Kaukajärven kaupunkirakennetta.

Keskustakorttelin rakennuskokonaisuus muodostuu eri hallinta-alueista, mutta rakennusten massoittelu ja julkisivujen käsittely yhdistävät alueita. Rakennusmassat muodostuvat kahdesta pistetalosta ja kahdesta lamellista. Keskisenkadun ja Juvankadun kulman lamellitalossa on korkeampi tornimainen osa ja itäisemmän lamellin länsipäässä vastaavasti pistetalomainen osa. Korkeampi tornimainen osa toimii Kaukajärven keskustan maamerkinä ja erottuu selvästi alueelle saavuttaessa.

Asuntoratkaisuissa pyritään monipuolisuuteen. Rakennuksiin tulee yksityisomistusasuntojen ja vuokra-asuntojen lisäksi myös opiskelija-asumista. Paikoitus sijoitetaan osittain maan alle ja osittain maan tasoon.



2 KAUKAJÄRVEN KESKUSTA KORTTELI

Rakennus Hietalahti, Helsinki. Vilkasliikenteisen kadun varteen on rohkeasti tuotu osin upotettuja lasitettuja asuntojen parvekkeita. Seinäpinta muodostaa rauhallisen yhtenäisen taustan parvekkeille. Tornimainen osa vaaleine materiaaleineen tuo ryhdikkyyttä kulmaan. Katukerroksessa sijaitsee liiketiloja suurin näyteikkunoin. Parvekkeiden tukipylväät ovat pyöreät ja tummat jolloin ne ovat piiloutuvat rakenteelliseksi osaksi parvekejärjestelmää. (kuva PTS, WSP Finland Oy)



Tornirakennus” Laivapoika” Ruoholahti, Helsinki. Elementtisaumojä on hienovaraisesti kätetty muiden rakennusosien reunoihin. Valkoinen väri tuo arkkitehtonista juhlavuutta. (kuva PTS, WSP Finland Oy)



3 RAKENNUKSET

3. RAKENNUKSET

Tontille 6115-2 on kaavassa osoitettu kokonaiskerrosalaa yhteensä 18 200 k-m², josta vähintään 200 k-m² on rakennettava liike- ja palvelutiloina.

Tonteille 5849-9,10 ja 11 on osoitettu kokonaiskerrosalaa kerrostaloasumisena (vuokra-asunnot) yhteensä 15 300 k-m². Nykyisen kerrosalan osuus tästä on 8300 k-m².













3.1 KAUPUNKIKUVA

Kaukajärven keskustakorttelit muodostavat kaupunkirakennetta eheyttävän kokonaisuuden.

Kortteliin 6115 sijoitetaan kaksi lamellitaloa, joilla on tornimaiset osat. Kortteliin 5849 sijoitetaan olemassa olevien 1960-luvun kerrostalojen pareiksi kaksi pistetaloa. Kaukajärven keskusta saavutaan pääasiassa Juvankatua pitkin. Juvankadun ja Keskisenkadun risteys on kaupunkikuvallisesti erityisen tärkeä. Tätä korostetaan korttelin kulmaan sijoitetulla muista korttelin rakennusmassoista kerrosluvultaan poikkeavalla tornilla sekä aukiolla.

Rakennusten Keskisenkadun ja Juvankadun puoleiset hillityt julkisivut antavat levollisen, mutta dynaamisen vaikutuksen. Julkisivujen käsittely on korttelin pihojen puolella rikkaampaa ja vaihtelevampaa.

Keskisenkadulla rakennukset sijoittuvat lähelle katulinjaa, korttelissa 5849 pistetalot on sijoitettu vapaammin.

-  Uusi puu
-  Nykyinen puu
-  P-laitoksen sisäänkäynti
-  Tonttiliittymä
-  Jätealue
-  Aukiokiveys
-  Viheralue
-  Asuntopiha
- VII Kerrosluku
- 5400 Ohjeellinen kerrosala
-  Maanalainen P-laitos
-  P-laitoksen ajoramppi
-  Muuri
-  Pysäkkikatos



Viitesuunnitelma 1:2000
WSP Finland Oy

3 RAKENNUKSET



Kuva yhteistyöseminaarissa
8.4.2009 kehitellystä
pienoismallista. Näkymä
Santaharjuntien suunnasta
luoteesta.

Näkymä etelästä

WSP Finland Oy



3 RAKENNUKSET

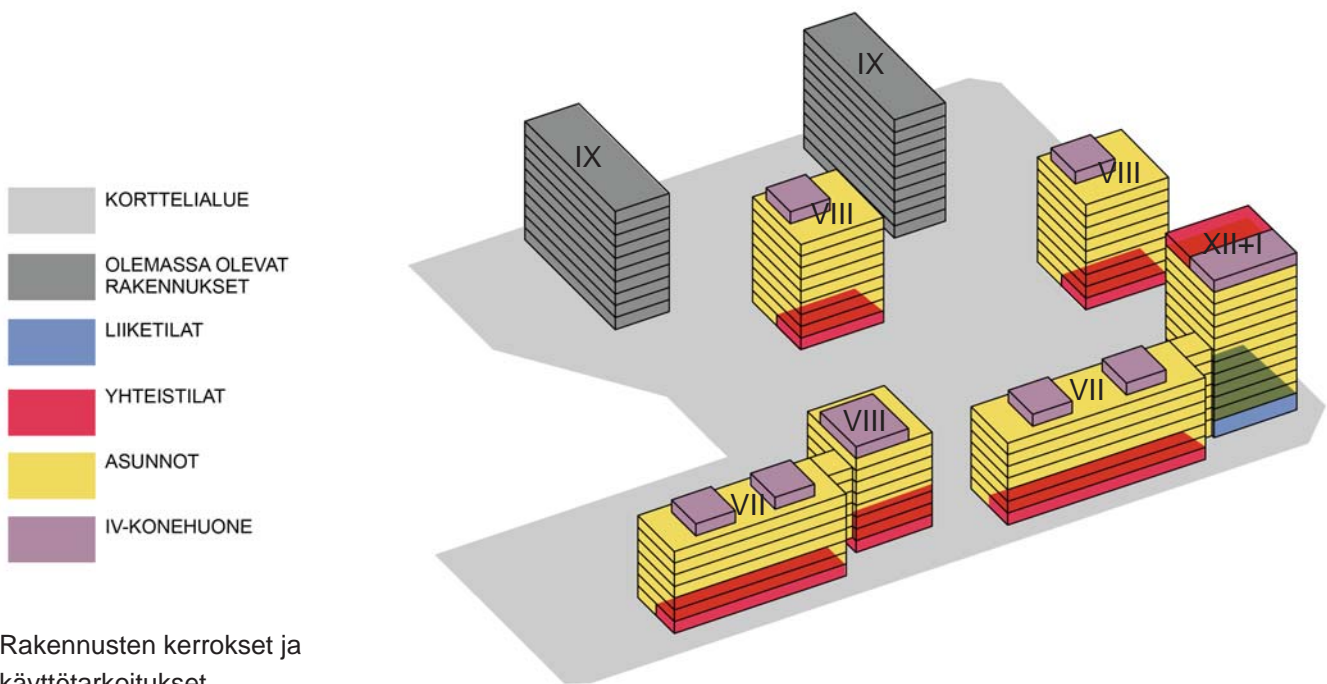
3.2 RAKENNUSTEN KERROKSET JA KÄYTTÖTARKOITUKSET

Sitovat ohjeet:

- Keskisenkadun ja Juvankadun kulmassa, tornin alimmassa kerroksessa on liike- tai palvelutilaa vähintään 200 k-m² ja tontilla enintään 600 k-m².

Suosituks:

- Yhteis-, apu-, varasto- ja kerhotilat sijoitetaan lamellitalon ja pistetalojen alimpaan kerrokseen kadun puolelle ja asunnot pihan puolelle.
- Jos sisäpihan puolella maantasossa sijaitsee asuntoja suositellaan niille omia asuntopihoja. Kaikkien talotyyppien peruskerrokset ovat käsittelytavaltaan yhtenäisiä.
- Kaikissa asunnoissa on parvekkeet tai maantasossa terassi.
- Torniin voidaan sijoittaa 13. kerrokseen yhteissauna ilmanvaihtokonehuoneen etelän puolelle.



3 RAKENNUKSET

3.3 RAKENNUSTEN MASSOITTELU

Sitovat ohjeet:

- Keskisenkadun ja Juvankadun puolella rakennusmassojen julkisivulinjan tulee olla suora. Keskisenkadun puolella rakennusmassat on sijoitettu 30 cm irti katulinjasta.
- Aukioiden kohdalla tornimaisia rakennusmassoja on vedettävä selkeästi katulinjaa sisemmäksi.

Suosituks:

- Rakennusten massoittelessa tulee suosia selkeitä suorakulmaisia perusmuotoja.
- Keskisenkadun rakentaminen erotetaan selkeästi vähintään kahdeksi erilliseksi rakennusmassaksi.
- Tornin vertikaalisuutta vahvistetaan liittämällä saunaosasto ja IV-konehuone yhtenäiseksi osaksi päämassaa.

3.4 RAKENNUSTEN JULKISIVUT

Sokkeli

Suosituks:

- Kadun varressa 1. kerroksen päämateriaali voidaan ulottaa katutasoon asti.
- Mikäli ensimmäisen kerroksen materiaali poikkeaa muusta julkisivusta tulisi sokkelimateriaali olla samaa materiaalia.



Massoittelessa ja värimaailman periaatteet. Perspektiivinäkymä luoteesta Santaharjuntien suunnasta.

3 RAKENNUKSET

Sisäänkäynnit

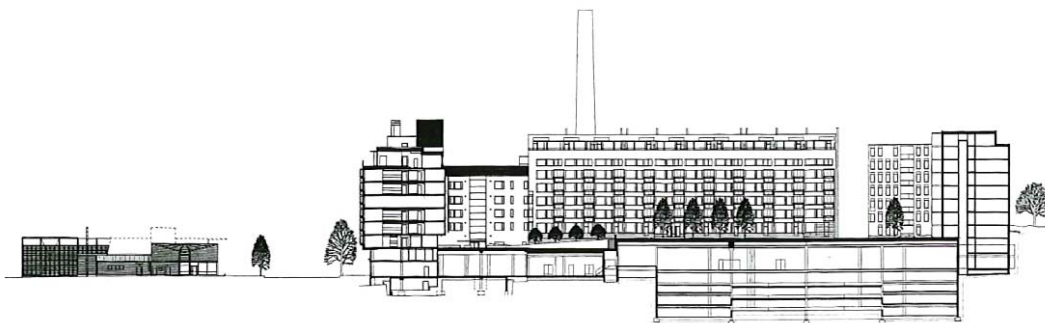
Sitovat ohjeet:

- Sisäänkäynnit suojataan tuulelta ja sateelta sisäänvedolla tai katoksella.
- Sisäänkäyntien tulee olla kadunpuoleisilla julkisivuilla sisäänvedettyjä tai julkisivupinnassa.
- Kadun puolella sisääntulokatokset voi ulottua enintään 80 cm julkisivulinjan ulkopuolelle ja katoksen alatilat tulee olla tukirakenteista vapaa.

Suosituksia:

- Porrashuoneiden sisäänkäyntien tulee erottua selkeästi.
- Sisäänkäyntejä voidaan korostaa sopivalla valaistuksella tai erilaisilla materiaaleilla ja/tai väri vaihteluilla.
- Porrashuoneiden ulko-ovien tulee olla vähintään osin läpinäkyviä.

Esimerkkejä ylimmän kerroksen käsittelystä.
Korttelileikkaus Hietalahden panimokorttelista.
(Kuva, Arkkitehti 2/2004)



Esimerkkejä ylimmän kerroksen käsittelystä.
Vasemmalla: Asunto Oy Helsingin Bulevardin Serenadi, Arkkitehtitoimisto Hirvonen - Huttunen Oy,
(Kuva, Arkkitehti 2/2004)



Oikealla: Asunto Oy Lauttasaaren Meritähti, Gullichsen, Vormala Arkkitehdit
(Kuva, Arkkitehti 3/1998)



3 RAKENNUKSET



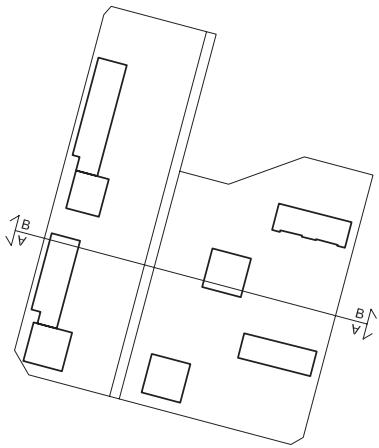
Rakennusten julkisivut
Juvankadulle 1:1000

3 RAKENNUKSET

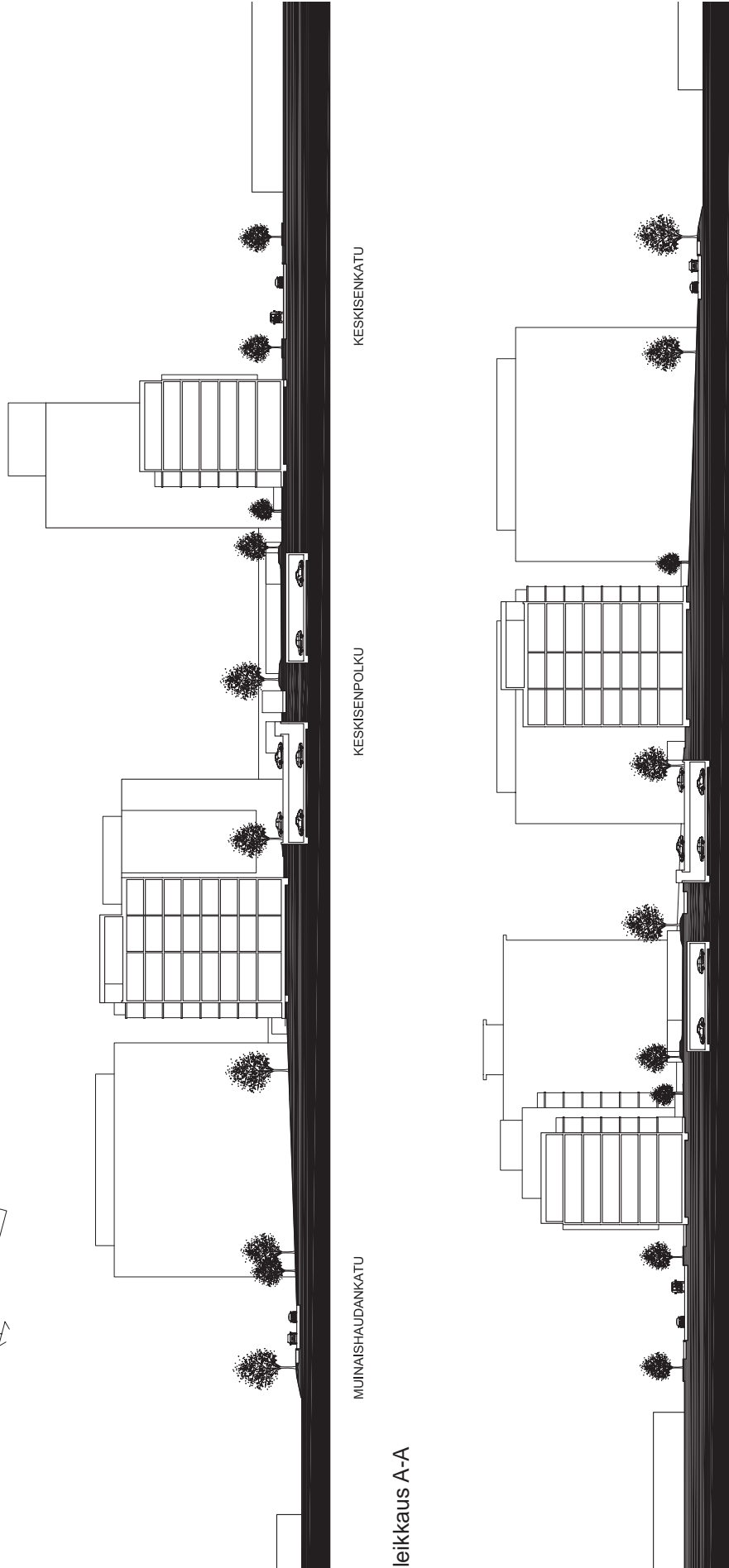


Rakennusten julkisivut
Keskisenkadulle 1:1000

3 RAKENNUKSET



Alueleikkaukset 1:1000



leikkaus A-A

leikkaus B-B

3 RAKENNUKSET

Alimman kerroksen julkisivun käsittely

Sitovat ohjeet:

- Paljasta harmaata betonia tulee välttää muualla julkisivuissa kuin sokkeleissa.
- Alimmassa kerroksessa tulee kadun puolella pääosin käyttää muusta julkisivusta poikkeavaa materiaalia.
- Alimpaan kerrokseen sijoitetut talojen yhteistilat ja kerhotilat, on varustettava ikkunoilla, lasitiili- tai lasiseinillä.

Suosituksukset:

- Alimpaan kerrokseen sijoitetut ulkoiluvälinevarastot suositellaan varustettavan ikkunoilla, lasitiili- tai lasiseinillä.
- Alimman kerroksen käsittelyssä tulee suosia pintoja, jotka ovat kestäviä, helposti puhdistettavia (mahdolliset graffitit) ja huollettavia (ilki-valta). Tällaisia ovat tumman harmaan graniitinomainen hiottu betoni esim. sisäänkäyntejä korostamaan, sekä muualla mosaiikkibetoni, jonka värin tulee muistuttaa tumman harmaata graniittia. Lisäksi voidaan käyttää betonipohjaisia ruskean punertavia tehostekenttiä.

Peruskerrosten julkisivun käsittely

Sitovat ohjeet:

Pihan puolella peruskerrosten julkisivumateriaalin tulee ulottua sokkeliin asti.

Suosituksukset:

- Julkisivut voidaan toteuttaa elementeistä, mutta pitkiä vertikaalisauvoja tulee välttää. Vertikaalisaumat pyritään rikkomaan tai peittämään visuaalisesti jollain rakennusosalla kuten ikkunalla tai parvekkeella, mutta kuitenkin niin, että julkisivun käsittely on levollinen.
- Julkisivujen kohokohtia tai erityiskohtia voidaan yhtenäistää julkisivun päämateriaalista poikkeavalla julkisivumateriaalilla, värillä tai käsittelyllä.
- Ikkunalinjoja voidaan yhtenäistää erilaisella julkisivumateriaalilla tai värityksellä.

Ylimmän kerroksen käsittely

Suosituksukset:

- Rakennuksen ylin kerros kadun puolella suositellaan käsiteltäväksi muusta rakennusmassasta poikkeavalla tavalla, niin, että rakennus näyttää visuaalisesti luontevasti kevenevän ylöspäin. Tämä voidaan saada aikaan esim. julkisivumateriaalin pinnan hienovaraisella sisään vedolla yhdistettynä muusta julkisivusta poikkeavan materiaalin, värityksen sekä erilaisen aukotuksen käyttöön.

3 RAKENNUKSET

Parvekkeet

Sitovat ohjeet:

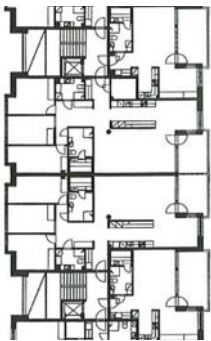
- Katujulkisivuissa Keskisenkadun ja Juvankadun puolella parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai julkisivupinnassa olevia ns. ranskalaisia parvekkeita Katujulkisivujen puoleiset parvekkeet saa ulottaa korkeintaan 80 cm julkisivulinjan ulkopuolelle. Parvekkeiden kantavia rakenteita ei saa sijoittaa Keskisenkadun ja Juvankadun puolella julkisivulinjan ulkopuolelle
- Varsinaisten parvekkeiden syvyys tulee olla vähintään 2,4 m.
- Asuntojen parvekkeet tulee voida lasittaa.
- Parvekekaiteiden tulee olla pääosin metalli- ja lasirakenteisia.
- Parvekkeiden metalliosien tulee olla maalattuja.

Suosituksukset:

- Pihan puolella saa olla rakennusrungosta ulkonevia parvekkeita ja julkisivulinjan ulkopuolisia tuuletusparvekkeita. Parvekkeiden kantavat rakenteet saa viedä maahan asti.
- Parvekkeiden kantavina rakenteina tulee suosia peruskerroksen värisävystä selvästi poikkeavia esim. tummia pyöreitä pilareita umpinaisen seinän sijaan.
- Kahden parvekkeen välinen tuki voi olla kantava umpinainen seinä.
- Yksittäisen parvekkeen sivussa ei suositeta umpinaista kantavaa seinää.
- Seinäkettä voidaan harkita mikäli se antaa merkittävää suojaa esim. liikenteen haitoilta.
- Parvekkeiden lasikaiteet voidaan toteuttaa silkkipainetusta- tai värittömästä kirkaasta lasista. Parvekelasien tulee olla luonteeltaan kevyitä ja läpikuultavia.
- Parvekkeiden kaiteen käsijohteessa tai säleiköissä voidaan käyttää puuta.
- Parvekesyvennyksissä ja muissa julkisivupintojen sisäänvedoissa käytetään julkisivun päämateriaalista ja –väryksestä selvästi poikkeavaa käsittelytapaa esim. puuverhousta, maalausta tai hienopestyä väribetonia. Väryksen ja pintakäsittelyn tulee olla materiaalille luonteen omainen.
- Kalteva kattoisissa rakennuksissa ylimmissä kerroksissa parvekekattojen on alaräystään puolella suositeltavaa olla osa rakennuksen vesikattoa.
- Tasakattorakennuksissa parvekkeen katon räystäään tulee poiketa perusmassan räystäistä. Ylimmän parvekkeen katon räystäään ja muiden parvekkeiden välipohjien otsapintojen tulee olla samankaltaisia.

Esimerkki: Parvekkeet, jotka tulevat ulos rakennusrungosta vain osittain.

Asunto Oy Lauttasaaren Meritähti, Gullichsen, Vormala
Arkkitehdit
(Kuva, Arkkitehti 3/1998)



3 RAKENNUKSET

Lamellitalojen julkisivujen erityispiirteet

Sitovat ohjeet:

- Katujulkisivujen kaupunkimaisen ilmeen aikaansaamiseksi liike- ja työtilojen ikkunat ulottuvat mahdollisimman alas (ns. näyteikkuna).
- Näyteikkunoiden ja liike-/palvelutilan ulko-oven tulee muodostaa yhtenäisiä kenttiä.

Suositukset:

- Tiilipinnoissa tiililimitys tulee suunnitella siten, että mahdolliset elementtisaumat eivät korostu.

Tornin julkisivujen erityispiirteet

Sitovat ohjeet:

- Lamellitalon kulmatornin erityisluonnetta korostetaan rakennuksen muita osia laadukkaammalla arkkitehtuurilla ja laadukkaammilla materiaalivalinnoilla.
- Tornitalon liiketilojen kadunpuolen julkisivun pääasiallinen materiaali on kirkas lasi.
- Katujulkisivujen kaupunkimaisen ilmeen aikaansaamiseksi liike- ja työtilojen ikkunat ulottuvat mahdollisimman alas (ns. näyteikkuna).
- Tornin peruskerrosten julkisivujen ulkopinnat muodostuvat yhtenäisesti yksivärisestä, sileähköstä ja tasalaatuisesta valkoisesta materiaalista. Värisävyn tulee olla materiaalille luonteenomainen, esim. hienopesty tai hiekkapuhallettu valkobetoni.
- Elementtisaumat eivät saa erottua tornin julkisivupinnassa ellei niillä ole erityistä arkkitehtonista ratkaisua korostavaa merkitystä. Vertikaalisia elementtisaumoja ei saa näkyä.
- Tornitalon ylin kerros käsitellään peruskerroksista poikkeavalla tavalla.
- Tornitalon ylin kerros käsitellään peruskerroksista poikkeavalla tavalla.

Pistetalojen julkisivujen erityispiirteet

Sitovat ohjeet:

- Juvankadun varressa sijaitsevan pistetalon kadunpuoleisen julkisivun parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja ne saa ulottaa korkeintaan 80 cm julkisivulinjan ulkopuolelle. Parvekkeiden kantavia rakenteita ei Juvankadun puolella saa sijoittaa julkisivulinjan ulkopuolelle.

Suositukset:

- Pistetalojen julkisivujen käsittelyn tulisi olla kuten tornissa.
- Pistetaloissa sallitaan myös maalatut betonijulkisivut.

3 RAKENNUKSET

Julkisivujen värit ja materiaalit

Sitovat ohjeet:

- Kulmatorni on valkoinen.
- Koko korttelin julkisivujen pääväritus on vaalea.

Suosituksukset:

- Sokkelien harjattu betoni on vaalean harmaa, betonin värinen.
- Alimmassa kerroksessa Keskisenkadun puolella käytettävät materiaalit ja värit ovat esimerkiksi tumman harmaan graniitinomainen hiottu betoni esim. sisäänkäyntejä korostamaan sekä muualla mosaiikkibetoni, jonka värin tulee muistuttaa tumman harmaata graniittia. Lisäksi voidaan käyttää betonipohjaisia ruskean punertavia tehostekenttiä.
- Myös Keskisenkadun muurit ovat värykseltään ja materiaaliltaan vastaavat. Alinta kerrosta voidaan elävöittää mahongin väriin petsatuilla puuritiöillä.
- Tehostevärin sävyn tulee olla lämmin punaisen johdannainen.
- Juvankadun puolella muurit ovat sävyltään vaaleat, vastaavat kuin tornin perusjulkisivumateriaali.
- Parvekkeiden maalatut metalliosat ovat harmaa – musta skaalaa.
- Ikkunan puitteet ovat ulkopuolelta metalliset, harmaa – musta skaalaa.
- Räystäspellit ja lapekatot ovat peltiverhoiltuja ja tumman harmaat tai mustat.
- Avoräystäät ovat puuta, petsattuna punertavan puun sävyyn.
- Varastot ovat puuverhoillut, tumman harmaat punertavin tehostekentin.
- Jäteaitaukset ovat tumman harmaat.
- Autokatokset ovat puuverhoillut, tumman harmaat punertavin tehostekentin.
- Ajourampin katoksen muurit tumman harmaan graniitin kaltaista mosaiikkibetonia.
- Parkkihallin sisäänkäynnit ovat puuverhoillut, tumman harmaat punertavin tehostekentin.
- Parkkihallin ilmastointiaukko on tumman harmaa.

3 RAKENNUKSET

Julkisivujen väri- ja materiaalisuositukset

Julkisivujen päämateriaalivaihtoehdot

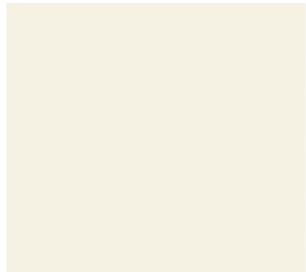


Valkoinen sileä tiili,
vaalea sauma



Kellertävä sileä tiili,
vaalea sauma

Julkisivupintojen tehostemateriaali- ja väritysvaihtoehdot



Lämpimän valkoinen
hienopesty tai
hiekkapuhallettu
valkobetoni



Vaalean hiekan värinen
hienopesty väribetoni



sokkelit
harjattu betoni



puusäleiköt
mahongin väriin petsattu puu



vaalea harmaa
teräksisten rakennusosien tehostevärit



tumma harmaa



harmaa graniitinomainen hiottu betoni /
mosaiikkibetoni tumman harmaan graniitin värinen

3 RAKENNUKSET

3.5 RAKENNUSTEN KATTOMUOTO

Sitovat ohjeet:

- Kaikkien Kaukajärven keskustakorttelin asuinkerrostalojen kattomuodon tulee olla yhtenäinen.
- Jos kattomuoto on tasakatto, voidaan ainoastaan IV-konehuone ja siihen liittyvät saunaosastot sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle tornia lukuun ottamatta. Jos IV-konehuone on yhtenäisessä linjassa julkisivun kanssa, on siinä käytettävä samaa materiaalia ja väritystä kuin julkisivussa. Jos IV-konehuone on julkisivusta erillinen kappale, sen tulee olla räystäätön. IV-konehuoneen verhoilussa on käytettävä visuaalisesti keveitä materiaaleja kuten peltiä ja julkisivun perusväristä poikkeavaa kattomateriaalin värisävyä. Tasakattoisella rakennuksella räystäät eivät saa olla ulkonevat pois lukien ylimpien kerrosten mahdolliset sisäänvedot. Räystäspellin tulee olla yhtenevä.
- Jos rakennuksella on loiva lapekatto, tulee sillä olla avoräystäät. Kadun- ja pihanpuolen räystäillä on oltava selkeä hierarkia; alaräystä on pitkä ja sivu- ja yläräystä ovat selvästi lyhyemmät esim. suhteessa 1:2.

Esimerkkejä lapekatosta ja räystään käsittelystä.

Ylhäällä: Asunto Oy:t Oulun Ruustinna ja Oulun Rovasti, Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy
(Kuva, Arkkitehti 6/2001)

Oikealla ja alhaalla: Asunto Oy Helsingin Poutapuisto ja Poutapilvi, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
(Kuva, Arkkitehti 5/2000)

Suosituksukset:

- Loivan lapekaton maksimi kallistus on 1:6
- Loivan lapekaton tulee viettää pihan puolelle.
- Loivan lapekaton materiaaliksi suositellaan esimerkiksi peltiä.
- Parvekelasien sisäpuolisin osin yläpohja on rakennettava paloturvalliseksi käyttämällä esimerkiksi palolevyrakenteita.



3 RAKENNUKSET

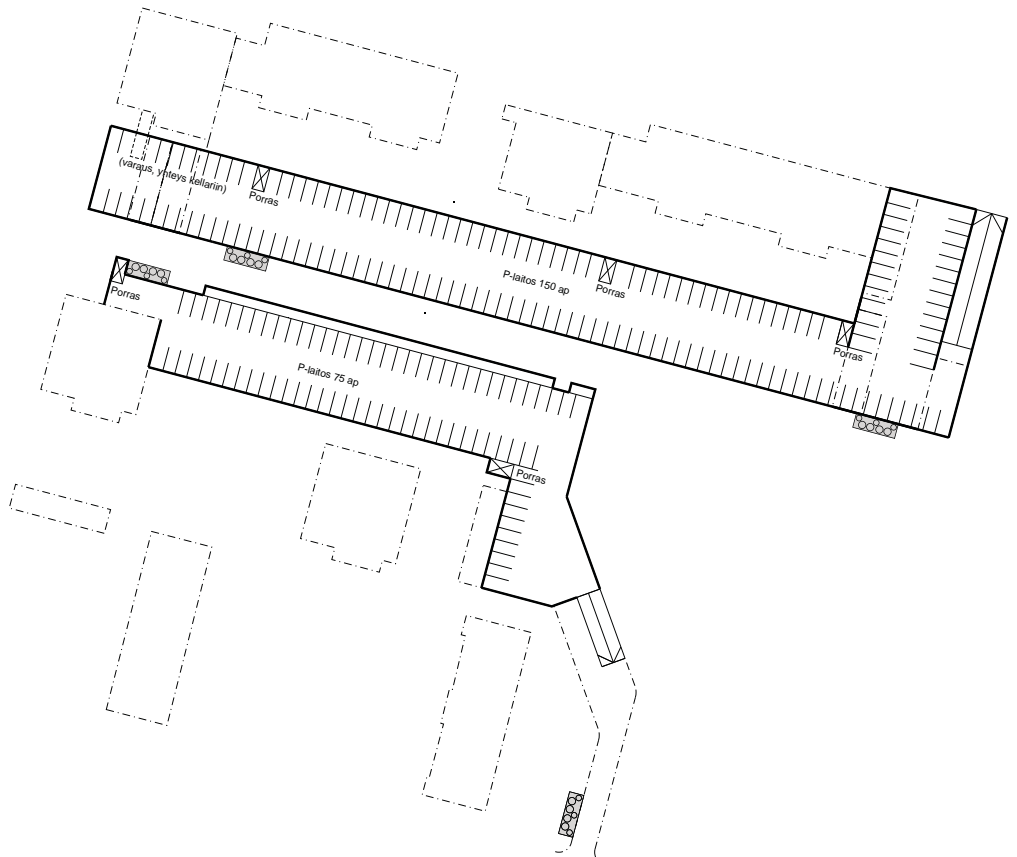
3.6 PYSÄKÖINTILAITOKSET JA VÄESTÖNSUOJAT

Molempien kortteleiden pysäköinti on ratkaistu itsenäisesti, mutta paikoitus on pyritty keskittämään mahdollisimman tehokkaasti. Liike- tai palvelutilojen asiakaspysäköinti toteutetaan kadunvarsipaikoituksena Keskisenkadulla. Molemmissa kortteleissa osa pysäköinnistä toteutetaan maan alla, pysäköintilaitoksessa. Korttelissa 6115 on maan alla olevia pysäköintipaikkoja 150 kpl ja korttelissa 5849 on 75 maanalaista pysäköintipaikkaa.

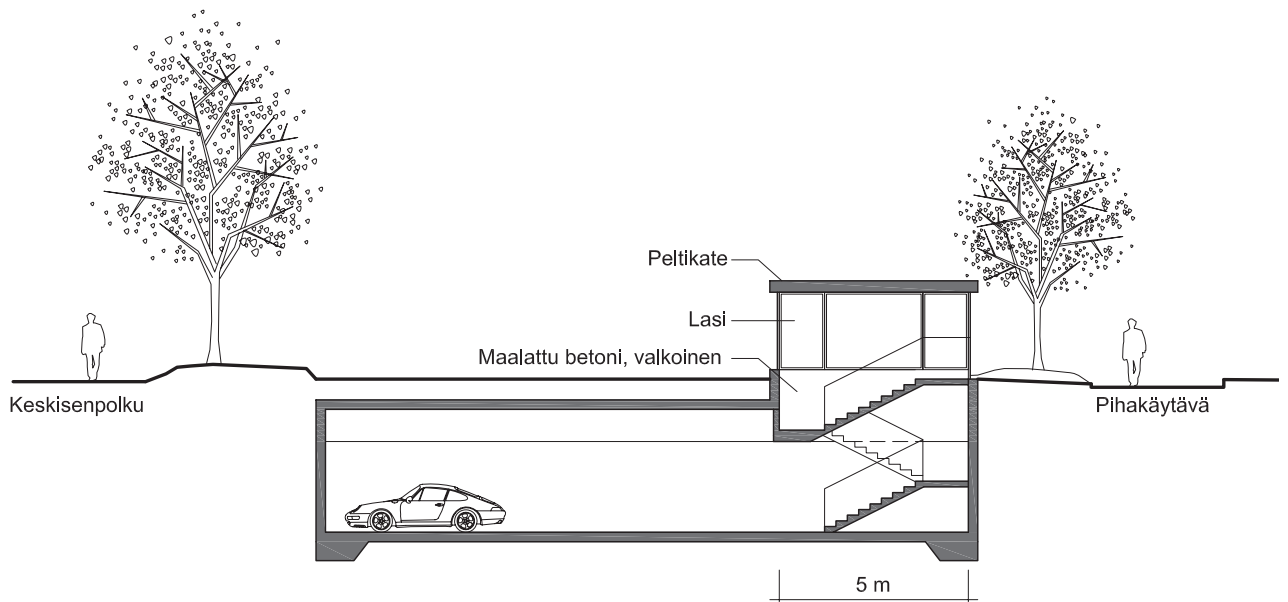
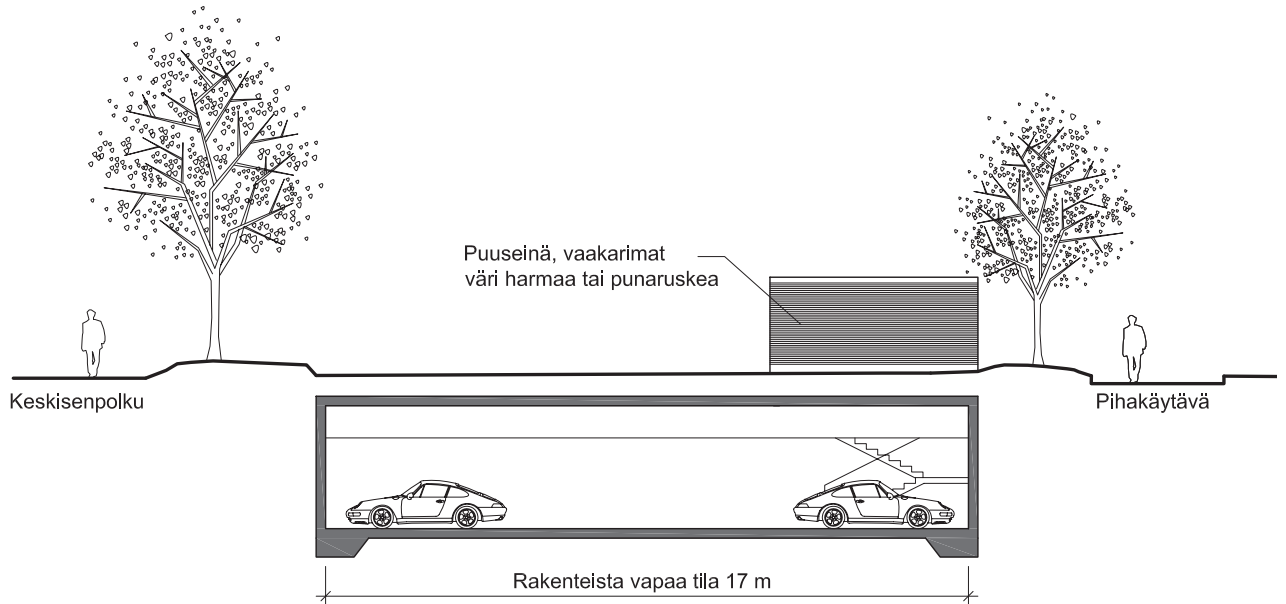
Paikoituksen sisäänajoja tulee olemaan Keskisenkadulta ja Muinaishaudankadulta molemmilta kaksi. Ramppi maanalaiseen pysäköintiin korttelissa 6115 tulee Keskisenkadulta läheltä Muinaishaudanpolkua. Ramppi on katettu. Korttelin 5849 pysäköinteihin päästään Muinaishaudankadulta. Pysäköintilaitosten ajoramppikatosten julkisivut voivat olla osittain auki, mutta ne pyritään sovittamaan muuhun rakentamiseen ja niiden edessä pyritään käyttämään suodattavaa vihermassaa esim. köynnöskasveja, joiden avulla pysäköintilaitoksen ajoramppikatos saadaan maastoutettua.

Alueella ei ole keskitettyä väestönsuojaa, vaan väestönsuojat toteutetaan rakennusten kellarikerroksessa tontti- tai yhtiökohtaisina S1-luokan suojina. Korttelissa 5849 tulee tutkia mahdollisuutta käyttää jo olemassa olevien rakennusten yhteydessä sijaitsevia väestönsuojia.

Maanalaiset
pysäköintilaitokset



3 RAKENNUKSET



Maanalaisen
pysäköintilaitoksen
periaateleikkaukset
korttelissa 6115

4 PIHAT

4. PIHAT

Kaava-alueen pihojen tavoitteena on Kaukajärven kaupunkikuvaan sopiva vaikutelmaltaan avoin, vihreä, viihtyisä ja turvallinen ympäristö. Piha-alueet pyritään säilyttämään mahdollisimman yhtenäisinä ja laajoina.

4.1 YLEISTÄ

Korttelin 6115 piha on rakennuksiin tiukasti rajautuva. Suorakaiteen muotoinen piha jakautuu osiin piharakennusten jaksottamana. Maanalaisen pysäköintiratkaisun takia sisäpiha on suureksi osaksi kannella, mikä asettaa erityisiä vaatimuksia pihan suunnittelulle. Pihojen viihtyisyys turvataan maavaraisten istutusten lisäksi kansi-istutuksilla. Korttelin 6115 kalusteet, materiaalit ja muotokieli ovat moderneja.

Korttelissa 5849 piha on tilallisesti vapaampi, pistemäisiä rakennusmassoja ympäröivä. 70-luvun aikakaudelle tyypillinen väljyys, vapaasti sommiteltu kasvillisuus ja yksinkertainen materiaalimaailma ovat lähtökohtana myös uudisrakennusten ympäristön suunnittelulle. Nykyistä kasvillisuutta pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon.

Periaatekuva
pihajärjestelyistä
WSP Finland Oy



4 PIHAT

4.2 PIHOJEN OSAT JA KÄYTTÖ

Yhteiset piha-alueet

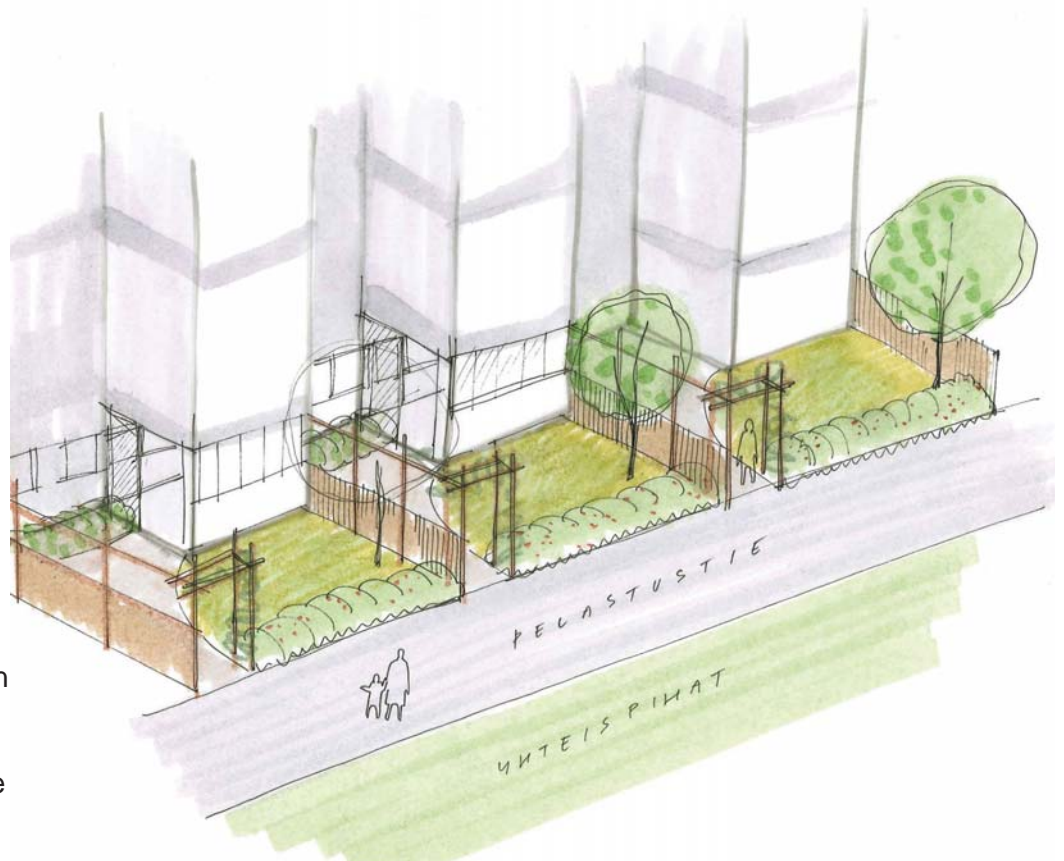
Pihoille on järjestettävä jokaista 3000 kerrosneliometriä kohden yksi leikki- ja oleskelupaikka, jonka koko on 200–300 m² (Sisäasiainministeriön kaavoitusohje 2/1974). Leikki- ja oleskelupaikkojen suunnittelussa huomioidaan asuntojen erityiskäyttäjryhmät; kuten lapsiperheet, opiskelijat ja vanhuksat. Pihojen käyttömahdollisuuksia ovat lasten leikkialueiden lisäksi pienet pelikentät, kuntoiluvälinepisteet, asukkaiden yhteinen ulkoilmaolohuone, pihakeittiö tai kasvihuone- ja komposti. Lisäksi pihoilta osoitetaan paikka jätehuollolle, tomutukselle, pyykinkuivatukselle, pyöräpysäköinnille ja lipputangolle. Pihan eri toiminnot rajataan toisistaan istutuksin.

Asuntokohtaiset pihat

Maantasokerroksessa pihan puolella sijaitseville asunnoille voidaan osoittaa asuntokohtaiset pihat. Asuntopihojen välillä käytetään enintään 1,3 m korkeaa puusäleaitaa, jota voidaan täydentää tätä korkeammalla pergolalla. Yhteispihan puoleisella sivulla asuntokohtainen piha rajataan pensasistutuksin. Jokaiselle asuntopihalle suositellaan istutettavaksi yksi koriste- tai hedelmäpuu.

ASUNTOKOHTAISET PIHAT

- Alimman kerroksen asunnoista järjestetään esteetön pääsy omalle pihalle.
- Yksityispihat rajataan yhteispihoista selvästi erottuvalla tavalla.
- Sivusuunnassa pihat voidaan rajata puuaidalla.
- Pihan puolella rajaamiseen käytetään kasvillisuutta.
- Portti tai pergola merkitsee selkeästi yksityisen ja puolijulkisen tilan rajan.



4 PIHAT

4.3 ISTUTUKSET, PIHOIHIN LIITTYVÄT RAKENTEET JA RAKENNUKSET

Säilytettävä ja istutettava kasvillisuus

Juvankadun puurivi säilytetään maisemallisesti tärkeänä kaupunkikuvallisena elementtinä. Rakennettavan aukion kohdalla puut uusitaan, niille rakennetaan kantava kasvualusta sekä juuristoritilät ja runkosuojat. Uudisrakennusten kohdalla Juvankadun puut uusitaan ja puurivi täydennetään yhtenäiseksi. Keskisenpolun pohjoispuolelle istutetaan yhtenäinen puurivi. Muinaishaudanpolun puurivi pyritään säilyttämään tai se istutetaan uudelleen. Tonttien maanvaraiset alueet hyödynnetään nurmikko- ja puuistutusalueina vastapainona suurille pysäköintialueille ja kansipinnoille.

Pihat kansirakenteen päällä

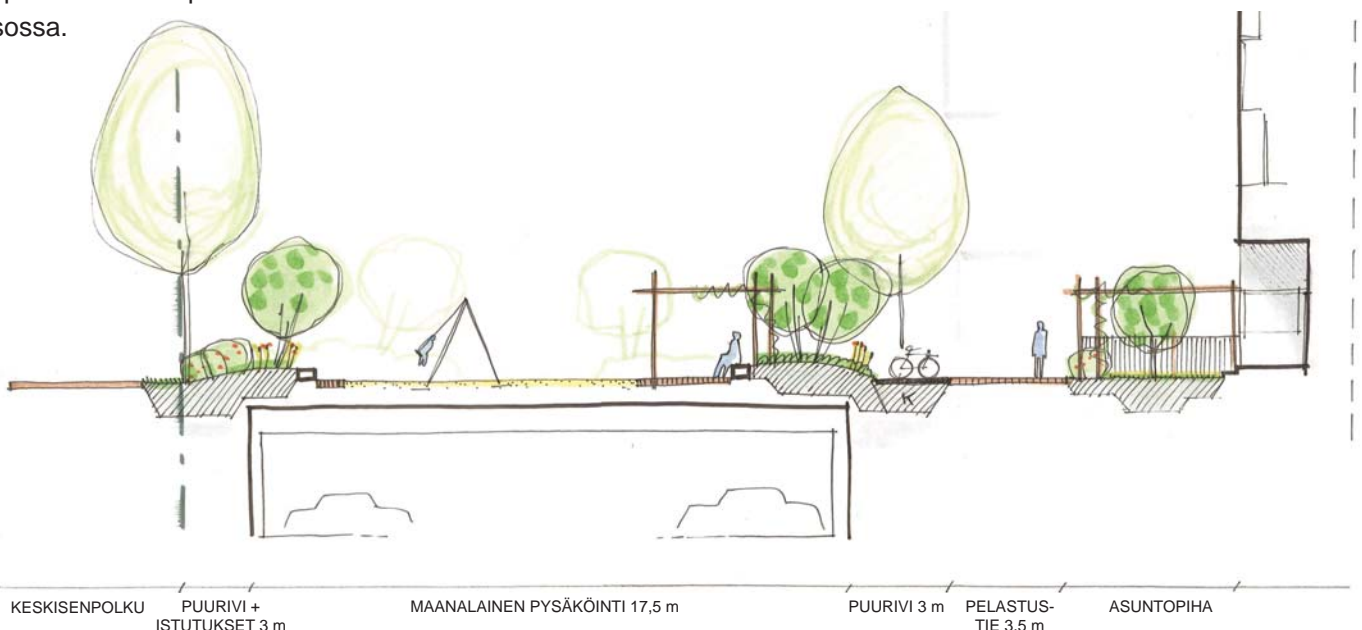
VIH 1 kattokasvillisuuden kerrokset:
(RT 85-10709)

- kasvillisuus
- kasvualusta 150...900 mm
- suodatinkangas
- kevytsora 50...200 mm
- vedeneriste, sisältää juuristosuojan
- alusta (betoni)

Sepontalojen korttelissa leikki- ja oleskelualueet sijoittuvat maanalaisen pysäköintilaitoksen kannelle. Betonikannen tulee olla kokonaan peitossa. Pysäköintilaitoksen kattorakenteiden tulee sijaita riittävässä syvyydessä, jotta pihan varsinaisille pintamateriaaleille, kantavalle kerrokselle, istutusten kasvualustoille sekä kuivatus- ja kastelujärjestelmille jää tarpeeksi tilaa. Näiden aiheuttama paino on huomioitava pysäköintilaitoksen rakenteiden suunnittelussa. Kannella olevien oleskelualueiden ja istutusten tulee olla pääosin ympäröivän maanpinnan tasossa. Syvempää kasvualustaa vaativat istutusalueet voidaan korottaa pihatasosta enintään 40 cm korkein tukimuurein.

Kannen istutukset ovat luokkaa VIH1 Rehevä kattopuutarha (RT 85-10709), jossa kasvualustan paksuus on 150-900mm. Kasvilajeina käytetään maanpeittoperennoja, köynnöksiä, pensaita ja pieniä puita tai puumaisia pensaita.

Periaateleikkaus Sepontalojen tontin kansipihalta. Piha ja sen istutukset ovat pääosin ympäröivän maan pinnan tasossa.



4 PIHAT

Pihoihin liittyvät rakenteet ja rakennukset

Juvankadun puoleiset uudet piha-alueet rajataan melun torjumiseksi kaupunkikuvallisesti korkeatasoisella rakennusten katutasoarkkitehtuuriin sopivalla muurilla. Materiaaleina voidaan käyttää esimerkiksi tiiliverhousa ja tehosteena graniittisia yksityiskohtia. Muurin korkeuden tulee olla matalimmillaan 2,2 m ja muurin yläreunan vaakasuora. Pysäköinti- ja huoltoalueiden rajaamiseen suositellaan rakennettavaksi samantyyppisiä, tarvittaessa matalampia muureja tai muurin ja puurakenteisen katoksen yhdistelmiä. Maanalaisen pysäköintilaitoksen ramppi katetaan. Piharakennusten julkisille alueille suuntaavien sivujen tulee olla melumuuria vastaavia, katosten lape ja räystääs suunnataan pihan puolelle. Piharakennukset integroidaan maanalaisen pysäköinnin vaatimiin kulkuyhteyksiin. Yhteisiä leikki- ja oleskelualueita voidaan suojata asuntokohtaisten pihojen tapaan puurakenteisilla pergoloilla. Piharakennelmien ja -rakennusten materiaalit ja värit sovitetaan toisiinsa ja rakennuksen julkisivuun sopivaksi.



Juvankadun puoleiset pihat suojataan liikenteen melulta muurein ja pihavarastoin. Materiaalit sovitetaan yhteen julkisivujen kanssa.



Esimerkki piharakennusten ja -rakennelmien järjestelystä Juvankadun suuntaan.

4.4 VALAISTUKSEN PERIAATTEET

Pihan toiminnallisuuden ja turvallisuuden kannalta tärkeät kohteet, kuten pääkulkureitit ja leikki- ja oleskelualueet valaistaan häikäisemättömällä pylväsväläisillä. Rakennusten sisäänkäyntejä korostetaan pihan yleisvalaistuksesta erottuvalla tavalla.

4.5 PYSÄKÖINTI PIHATASOSSA

Autopaikat pihoilla

Molemmissa kortteleissa osa pysäköinnistä toteutetaan maantasopysäköintinä pihatasossa. Pysäköintialueiden pintamateriaalina on asfaltti. Pysäköintialueet tulee rajata leikki- ja oleskelualueista istuksin, matalalla muurilla tai korttelien reuna-alueilla autokatoksella. Keskisenkadun katualueelle voidaan korttelin 6115 tarpeisiin osoittaa liike-palvelu- ja toimistotilan autopaikkoja enintään 12 kpl.

Kortteliin 6115 voidaan osoittaa maanvaraisena pihatasoon sijoitettuina paikkoina enintään 45 autopaikkaa. Tontin itäosan pysäköintialue rajataan jalkakäytävästä muurilla.

Kortteliin 5849 voidaan osoittaa maanvaraisena pihatasoon sijoitettuina paikkoina yhteensä enintään 75 autopaikkaa.

Polkupyöräpysäköinti

Polkupyörien säilytystilaa varataan kiinteistökohtaisesti yksi paikka / 30 k-m². Pihapaikkoja näistä tulee olla noin puolet sisäsäilytyspaikkojen määrästä, kuitenkin vähintään yksi paikka asuntoa kohti (RT 98-10631). Vanhusten palveluasuntojen pihalta varataan riittävästi tilaa myös rollaattorien ja potkupyörien säilytykseen.

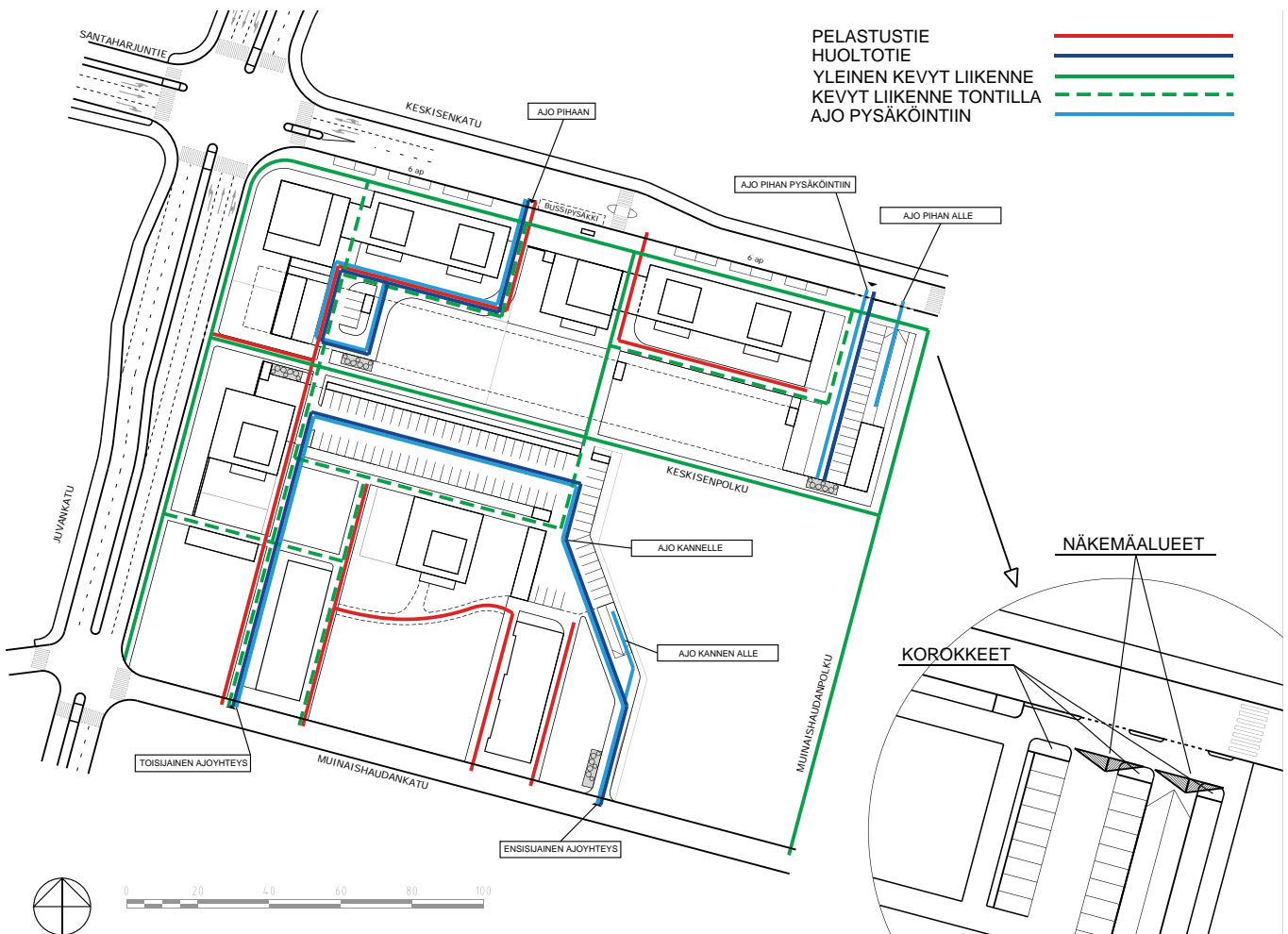
4 PIHAT

4.6 JÄTEHUOLTO

Kiinteistöjen jätehuolto keskitetään neljään jätepisteeseen, jotka varustetaan tarvittavin syväkeräyssäiliöin. Korttelin 6115 jätepisteet sijoittuvat Keskiisenpolun pohjoispuolelle pihapysäköinnin yhteyteen. Korttelin 5849 jätepisteet ovat Keskiisenpolun eteläpuolella uuden pistetalon pohjoispuolella ja Muinaishaudankadun varressa tontin kaakkoislaidalla. Keskiisenpolun molemmin puolin jäteastiat asennetaan maanvaraiselle vyöhykkeelle tontin rajan ja pysäköintilaitoksen kannen välissä. Jätessäiliöiden ympärille rakennetaan jäteastioita korkeampi, enintään 1,3 m korkea puusäleaita, jonka materiaalit ja väri sovitetaan piharakennusten ja –rakennelmien tyyliin sopiviksi. Jätehuollon alue pinnoitetaan kulutuskestävällä ja helposti huollettavalla materiaalilla, kuten betonikivellä tai asfaltilla.

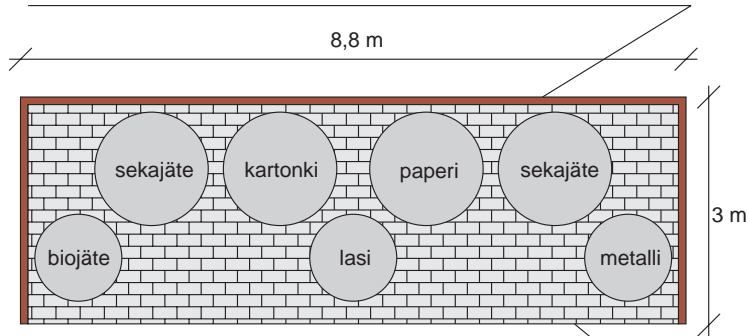
4.7 PELASTUS- JA HUOLTOREITIT

Alueellisen pelastuslaitoksen ohjeiden mukaan mitoitettut pelastustiet ja –paikat sovitetaan osaksi pihojen kokonaisuutta. Uudisrakennusten sisäänkäyntien edustoja korostetaan kiveyksin. Korttelissa 6115 ajoreittien pintaa jaksotetaan esimerkiksi luonnonkiviraidoin tai kiveytyin aluein. Pelastus- ja huoltoreiteille ei sijoiteta irtovarusteita. Pihan kulkuväylät suunnitellaan esteettömyyden perustason ja palveluasumisen yhteydessä erikoistason vaatimusten mukaisesti. Piha-alueilta osoitetaan riittävä tila auratulle lumelle paikkaan, jossa lumi ei ole esteenä pelastustoiminnalle, eikä haittaa pihan käyttöä talvisin tai vaurioita istutuksia.



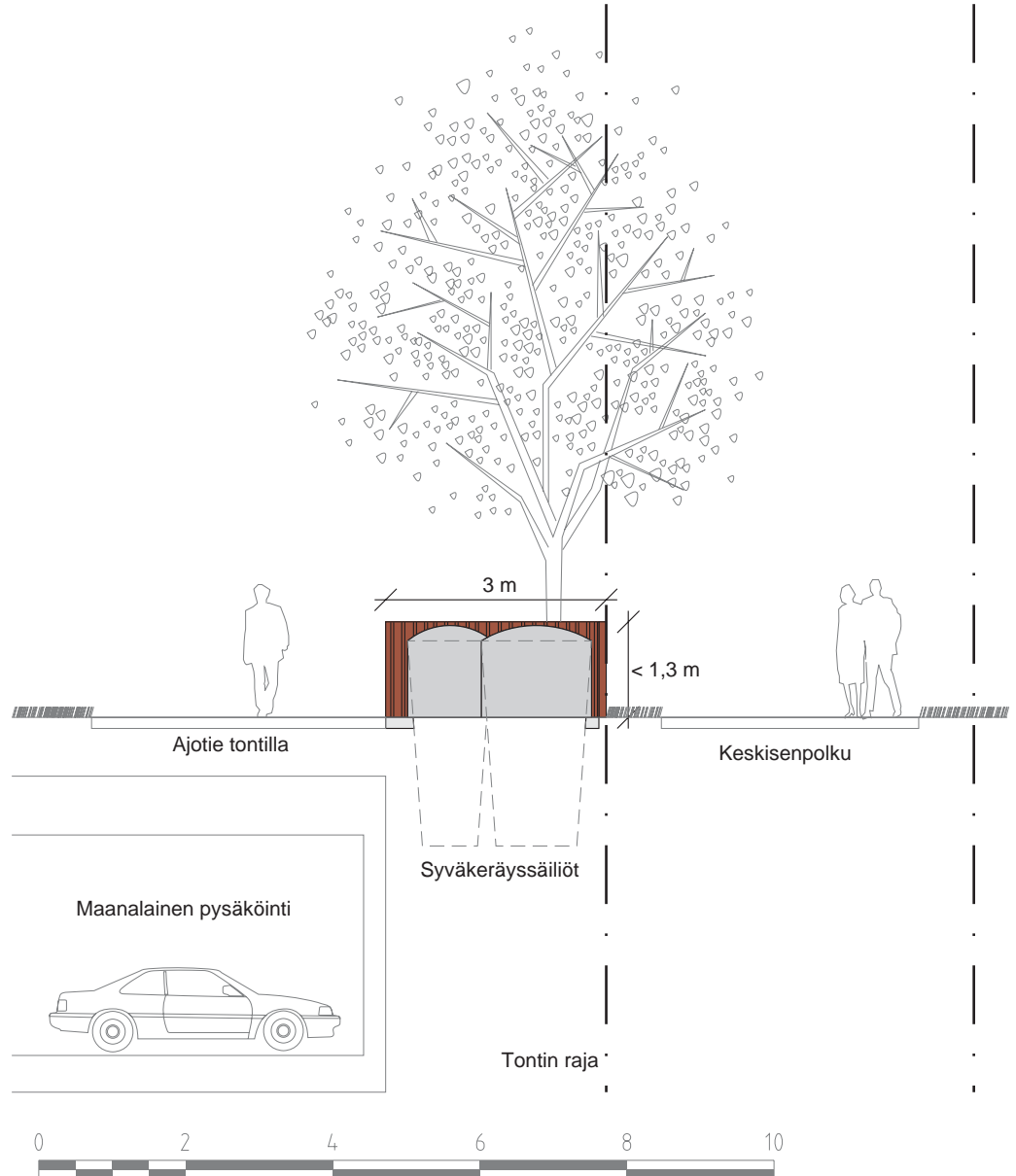
4 PIHAT

Puusäleaita, väritys yhtenäinen piharakennusten kanssa, esim. mahonginruskea. Aidan korkeus määräytyy jätteastioiden korkeuden mukaan, kuitenkin enintään 1,3 m.



Jätepisteen järjestely 1:100
WSP Finland Oy

Kulutustakestävä ja helposti huollettava pinnoite, esim. betonikiveys tai asfaltti.



Periaateleikkaus, jätepisteen
järjestely 1:100
WSP Finland Oy

4 PIHAT

4.8 HULEVEDET

Hulevedet

Kaavamääräyksen mukaan kaikilta asemakaavan tonteilta on puhtaat kattovedet johdettava alueelliseen hulevesien imeytysaltaaseen erillissuunnitelman mukaan.

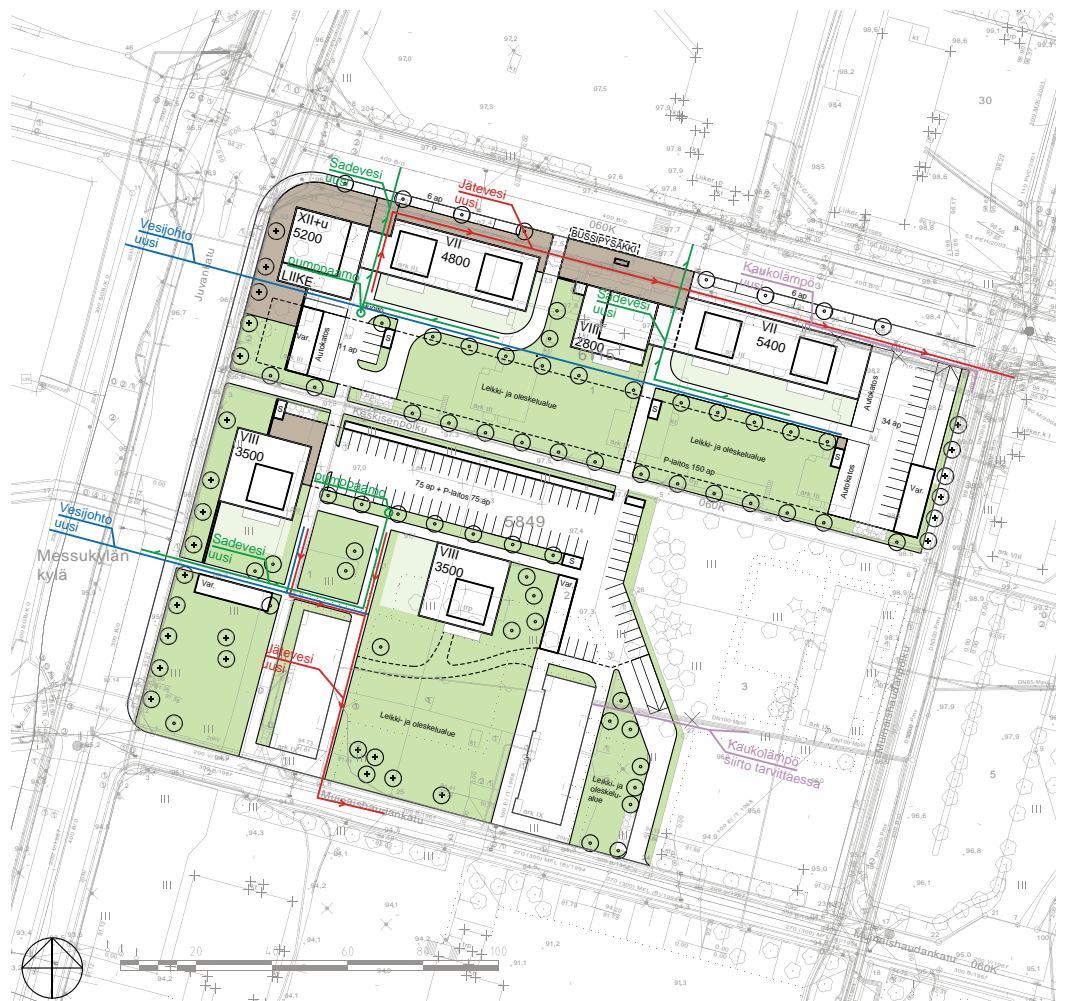
Muut hulevedet johdetaan kunnalliseen sadevesiverkostoon. Pysäköintihalleista öljynerotuskaivojen kautta.

Pohjavesi

Alue sijoittuu vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Pohjaveden imeytyminen maaperään muuttuu nykytilanteesta korttelissa 6115 tontilla 2 sillä alueelle on tarkoitus rakentaa piha-alueen alle pysäköintilaitos. Laitoksen rakentamisessa on huomioitava pohjavesien suojele.

Radon

Radon alue on huomioitu kaavamääräyksellä.



5. KATUALUEET JA AUKIOT

Keskisenkadun varteen sijoitetaan kadunvarsipaikkoja, jotka palvelevat liiketiloja. Keskisenkadulle istutetaan katupuut samalle kaistalle kadunvarsipysäköinnin kanssa. Puulajina käytetään rauduskoivua. Puille rakennetaan kantava kasvualusta, joka jatkuu yhtenäisenä pysäköintipaikkojen alla. Puut varustetaan juuristoritilöillä ja runkosuojilla.

Juvankadun ja Keskisenkadun kulma toteutetaan liiketiloihin liittyvänä kaupunkiaukiona. Keskisenkadulla suojatien kohdalla jalkakäytävä levenee sisääntuloaukioiksi. Aukioiden pintamateriaalina käytetään harmaata isoa betonisauvakiveä, betonilaattaa ja tehosteena luonnonkivisiä tummia tai vaaleita graniittisia yksityiskohtia ja huomioraitoja.

Materiaaliesimerkkejä aukioiden käsittelyyn.



Periaateleikkaus kadunvarsipysäköinnin ja puukaistan järjestelystä. Katupuille rakennetaan kantava kasvualusta.

