



Dnro

PIR/113/1103/2015
YMP613/1103/2014



Rakentamistapaohje

RTO 241 119-122

Turrin asemakaavan muutos ja laajennus

KIRJAAMO
KAAVOITUS, SUUPANTIE 11, 33960 PIRKKALA
KAAVOITUSJOHTAJA Matti Jääskeläinen
ARKKITEHTI Santeri Kortelahti

vaihe 03 565 24000
p. 050 303 4966
p. 050 435 5109

kirjaamo(at)pirkkala.fi
matti.jaaskelainen(at)pirkkala.fi
santeri.kortelahti(at)pirkkala.fi

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	2
1. YLEISTÄ	4
1.1 Ohjeen tarkoitus ja sisältö	4
1.2 Asemakaava ja rakentamistapaohje	5
1.3 Suunnittelun taustaa	5
2. KAUPUNKIPIENTALOT (TONTIT 122:1-4, 119:1-6, 121:1-5)	7
2.2 A-1 -korttelialueet, kaupunkipientalot	7
3. KERROSTALOKORTTELIT	15
3.1 Kerrostalotontit (122/5, 119/7, 120/1, 121/6-7)	15
3.2 Materiaalit ja värit	15
3.2.1 Ju-1 Metallikasetti	15
3.2.1.1 Kerrostalonauha	16
3.2.1.2 Tornit	17
3.2.2 Ju-2, Kiviaines	17
3.2.3 Ju-3 Puu	18
3.3 Pihat	19
3.4 Parvekkeet	19
3.5 Rakennusten katutaso	20
3.6 Paikoituskansi	21
4. MUUT ALUEET	23
4.1 Kadut ja aukiot	23
4.1.1 Linnanpiha	23
4.2 Katupoikkileikkauksia	24
4.3 Puistot	26
4.4 LPA-korttelialueet	29
5. AUTOPAIKOITUS	30
6. KOKONAISRATKAISUA OHJAAVAT HAVAINNEKUVAT	32
.....	35



Kuva 1. Oma ovi. Tuohikorpi, Pirkkala.

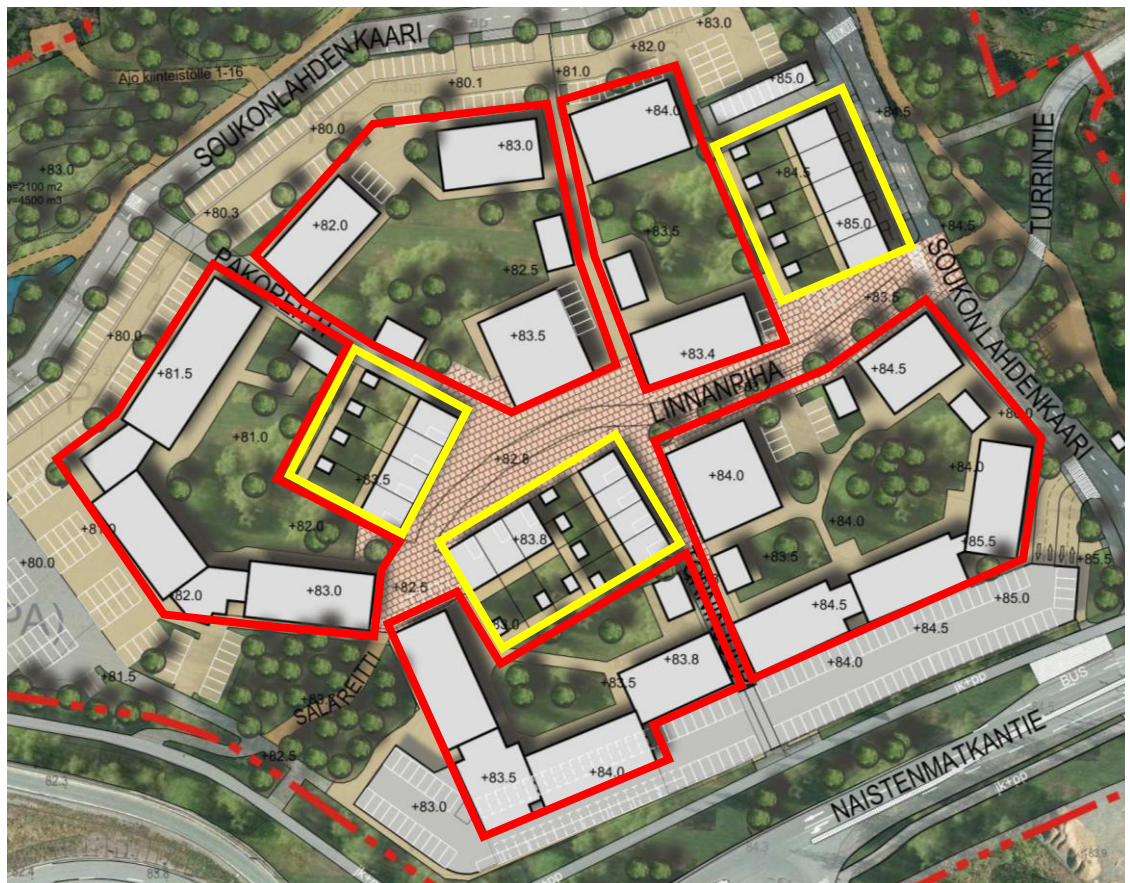
1. Yleistä

1.1 Ohjeen tarkoitus ja sisältö

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on asemakaavamääräysten ja oheisten havainnekuvien lisäksi ohjata kaava-alueen rakentamista siten, että siitä muodostuu mielenkiintoinen ja omaleimainen uusi asuinalue. Rakentamistapaohjeet auttavat rakentajia, suunnittelijoita ja alueen toimijoita sovittamaan rakennushankkeensa alueen kokonaisuuteen. Rakentamistapaohjeet sitovat tontin toteuttajaa ja ovat lähtökohtana rakennuslupaa edeltävässä lupatarkastuksessa.

Rakentamistapaohjeessa esitetyillä valokuvilla ja havainnekuvilla ei pyritä ohjaamaan kirjaimellisesti rakennusten arkkitehtuuria ja ulkoasua tonteittain. Niiden tehtävänä on herättää alueen rakentajien ja suunnittelijoiden mielikuvitus tekemään jotakin erilaista, persoonallista ja ainutlaatuista.

Alueelle sijoittuu kytkettyjä lamellikerrostaloja, yksittäisiä kerrostaloja sekä 17 kytkettyä omakotitaloa. Rakentamistapaohjeessa kytkettyjen pientalojen rakentamista käsitellään kohdassa kaksi ja kerrostalokortteleiden rakentamista korttelialueella kohdassa 3. Yleisiä alueita sekä autopaikoitusasioita käsitellään kohdassa neljä.



kuva 2, Tämän ohjeen kohdassa 2 käsitellään kaupunkipienojen (keltainen) ja kohdassa 3 kerrostalojen (punainen) rakentamista.

1.2 Asemakaava ja rakentamistapaohje

Kunnanvaltuusto käsittelee asemakaavan ja tämän rakentamistapaohjeen samanaikaisesti, jolloin nämä rakentamistapaohjeet ovat juridisesti yhtä sitovia kuin asemakaava. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat kokonaisuudessaan asemakaavakartassa. Tässä rakennustapaohjeessa rakentamista ohjaavat asemakaavamääräykset on esitetty *kursiivilla*, esim:

- *Tulee talot kytkeä toisiinsa.*

1.3 Suunnittelun taustaa

Asuntorakentamisessa on tavallisesti erotettu kerrostalorakentaminen ja pientalo- tai omakotitalorakentaminen omille alueilleen. Kaupunkisuunnittelussa on enenevässä määrin nähty mahdolliseksi erilaisten asuntotyyppien sekoittaminen. Tästä on esimerkkejä mm. asuntomessuilta, Jyväskylässä 2014, Kokkolassa 2011. Muita esimerkkejä löytyy mm. Jätkäsaari ja Kalasatama Helsingistä, Malmön Södrahalmen, Tukholman Järle Sjö - ja Soljan alue täällä Pirkkalassa. Kytkeytyvien omakotitalojen rakentamisesta kokemukset perustuvat Pirkkalan kunnan Ratsutilan alueeseen, jossa kaupunkipientalotontteja on luovutettu 2013-15. Alue on rakentunut kaavan mukaan ja kokemukset ovat lähes pelkästään positiivisia.

Mittakaavan vaihtelu luo kiinnostavaa ja rikasta kaupunkitilaa. Townhouse-tontilla yksityispiha on tarkoin rajattu ja suojainen, huonomainen ulkotila ja townhouse -typologia onkin luontevaa liittää tiiviiseen kerrostalokortteliin. Samalla tavalla kantakaupunkimainen asuinkerrostalokortteli on toimiva ja käyttökelpoinen asumismuoto. Tässä umpinaisella korttelityypologialla pyritään ratkaisemaan samalla alueen meluntorjunta. Korkean ja matalan rakentamisen yhdistely luo monella eri tavalla kiinnostavaa ympäristöä ja tekee tästä alueesta erityisen.

Yleinen tavoite on, että alueesta muodostuu **värimaailmaltaan poikkeuksellinen ja muotokieleltään rikas ja moni-ilmeinen.**

Asemakaava ohjaa rakennusten sijoittelua ja aukion muodostusta tarkasti. Sen sijaan vapautta erilaisiin yksilöllisiin ratkaisuihin, kuten talon väriytykseen, materiaaleihin, aukotukseen ja muihin rakenteellisiin yksityiskohtiin sallitaan ja itse asiassa niitä edellytetään.

Tällä rakentamistapaohjeella tarkennetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä rakennustavasta sekä pyritään antamaan eväät monimuotoisen ja yksilöllisen alueen synnyttämiseen. Asemakaavalla pyritään ohjaamaan toteutusta siten, että julkinen ja yksityinen erottuu selkeästi. Tällä tarkoitetaan yksinkertaisesti sitä, että asuminen ei häiriinny alueen läpi kulkevasta kevyestä liikenteestä ja ulkoilijoista. Alue tarjoaa mielenkiintoisen miljööän kaikille kuntalaisille. Yksityis- ja korttelipihat ovat suojaisia rakennuksin erotettu yleisistä alueista.

Siinä missä vapaus tuottaa omarakenteisessa rakennustuotannossa monimuotoisuutta ja rikkautta itsessään, on sillä taipumus johtaa rakennusliikevetoisessa toteutuksessa materiaaliseen ja esteettiseen laimeuteen. Sen vuoksi asuinkerrostalokortteleissa väri-, materiaali ja laatuvaatimuksia on kirjattu yksityiskohtaisemmin kaavamääräyksiin.

Kerrostalojen osalta myös massoittelemisen ohjaaminen ensisijaisesti rakennusalojen ja kerroskorkeuksien sekä sille alisteisena rakennusoikeuksien on olennainen osa kaavan perusrunkoa.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että kortteleista laaditaan koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, jossa esitetään rakennusten massoittelemisen, pihajärjestelyn autopaikkoineen ja leikkialueineen ennen rakennussuunnittelun aloittamista. Toteutuksen ohjauksessa on rakennusvalvonnan helppo verrata rakennuslupavaiheessa korttelin yleisuunnitelman sekä tonttikohtaisten suunnitelmien istumista isoon kuvaan eli rakentamistapaohjeessa esitettyyn asemakaavan tavoitevaiheen ideaan.

Kaiken keskiössä on kuitenkin tuleva asukas. Idealistisena tavoitteena on, että alueesta voisi syntyä omaleimainen ja iloinen naapurusto monille uusille kodeille ja ihmisille Pirkkalassa.

2. Kaupunkipientalot (tontit 122:1-4, 119:1-6, 121:1-5)



Kuva 3, Linnanpihan kaupunkipientaloja.

2.2 A-1 -korttelialueet, kaupunkipientalot

Kerrosluvu ja rakennusoikeus

- Saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta kylmää varasto-, kasvihuone-, lasiveranta- tai vastaavaa tilaa sekä 20 m² autokatoksen tai -tallin 100 ke-m² kohti.

Korttelit muodostuvat toisiinsa kiinni rakennetuista, omilla tonteillaan olevista omakotitaloista. Kaava sallii rakentamisen kolmeen kerrokseen sekä tavanomaisen ullakkorakentamisen.

Kellaria ei saa rakentaa. Tämä kieltö on sen vuoksi, että rakennettaessa kiinni naapurirakennukseen, käytännön toteutus muodostuu omarakenteisilla rakennuspaikoilla haasteelliseksi. Kiellosta voi hakea poikkeamista tilanteessa, jossa kaikki korttelialueen rakentajat yhdessä tuumin haluavat rakentaa kellarin.

Yksittäisen tontin koko on n. 171-260 m² ja rakennusoikeus on annettu kaavassa kiinteänä rakennusoikeutena. Kaavamerkinnöin on mahdollistettu autosuojan rakentaminen asuinrakennuksen rakennusosalalle siten, että se ei syö varsinaista asuinrakennusoikeutta. Samoin kylmien varasto- ja aputilojen rakennusoikeus on esitetty lisärakennusoikeutena. Taulukossa on esitetty kaavamerkintöjen mahdollistama kokonaisrakennusoikeus esimerkkিতontilla.

kortteli/ tontti	käyttö- tarkoitus	tontin ala	ro-merk	Asuin- rakennus ro, (k-m ²)	kylmän tilan rakennusoikeus	Autotalli hyvitys/ ap
122/1	A	232	200	200	30	20

Taulukko 1.

Julkisivut, värit ja materiaalit

Alueen julkisivuarkkitehtuuri koostuu yhteen rakennettujen kaupunkipientalojen sekä kerrostalojen pääjulkisivuista. Kokonaisuus syntyy asunnoittain vaihtuvista erikokoisista, erivärisistä ja erimuotoisista julkisivunkatkelmista.

Alueen townhouse-korttelien värimaailma ja julkisivumateriaalit muodostuvat synteetiksi rakentajien yksilöllisistä mieltymyksistä. Jotta riittävä monimuotoisuus syntyy, on seuraavassa esitetty periaatteet, joilla varmistetaan monimuotoisuuden toteutumista käytännössä.

- Yksittäisen rakennuksen tulee hahmottua omana selkeänä kokonaisuutenaan, joten vierekkäisiä taloja ei saa tehdä samoilla suunnitelmillä.
- Rakennuksen värimaailma on vapaasti valittavissa, kuitenkin siten, että värin on poikettava tunnistettavasti naapurin rakennuksesta.
- Värien käyttö voi olla kullekin materiaalille ominaista tai pintakäsittelyllä keinotekoisesti tuotettua väriä, esimerkkeinä:
 - ✓ tiilimuuraus: puhtaaksimuurattu tiilen väri, värislammaus
 - ✓ pellitys/peltikasetti: poltto/pulverimaalaus
 - ✓ puu: peittomaalattu, kuultokäsittely
 - ✓ betoni: värjätty kiviaines, peittomaalaus, erilaiset käsitellyt pinnat

Yksittäisen rakennuksen julkisivu muodostuu käytännössä julkisivumateriaalista, eri ikkunatyypeistä ja niiden sijoittelusta, ulko-ovista, autotallin ovista, sisäänkäynnin detaljoinnista ja katto-osista. Näiden erilaiset yhdistelmät sekä värisuunnittelu edellä olevien värikkäisyyshöyhjeiden mukaisesti tuottavat alueen monimuotoisuuden.



Kuva 4. Pirkkala, Tuohikorpi. Kun kattokulmia ja räystäskorkeuksia ei määrätä asemakaavalla, syntyy monimuotoista rakennetta ja vaihtelevaa kattomaailmaa.

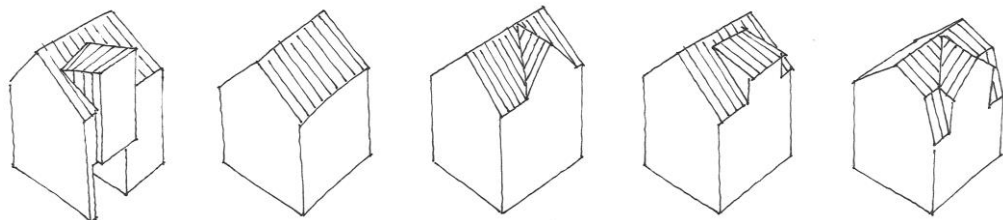
Alueen monipuolisen julkisivumaailman yksi kiinnostava elementti ovat talojen päädyt, jotka rajoittuvat julkiseen tilaan. Yhteen kytkettyjen rakennusryhmien päädytonteille rakennettaessa on mahdollista aukottaa seiniä myös LPA-tontin ja katualueen suuntaan. Tällöin Suunnitelmat on sovittava katusuunnitelmaan. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota ilmanvaihdon suunnitteluun ja varmistettava, että LPA-alueiden tai katualueelle sijoittuvan autopaikoituksen pakokaasut eivät kulkeudu asuintiloihin.



Kuva 5. Päätyseinä katukuvassa.

Katot

Asemakaavalla on määrätty rakennuksen harjan suunta kadun suuntaiseksi. Olennainen vaatimus on, että katon perusmuotona on satulakatto ja räystäslinja on samalla katon matalin osa. Tällä pyritään siihen, että rakennukset eivät tarpeettomasti varjosta varsinkaan naapurien takapihaa. Peruskattomuodon lisäksi sallitaan katto-osia tai päädykolmioita, joissa on poikkeava harjan suunta. Tämä on suorastaan suotavaa kadun puoleisilla lappeilla. Myös osittaiset kattoterassit sallitaan. Näiden osien tulee kuitenkin olla **alisteisia peruskattomuodolle** ja suunnittelussa tulee kiinnittää erityisesti huomiota näköyhteyksiin naapurin suuntaan. Kattoterassi tulee varustaa naapurin suuntaan näköesteellä, jonka korkeus on vähintään 1,8 metriä.



Kuva 6. Erilaisia kattomuotoja. Kadun suuntainen räystäslinja toistuu jokaisessa rakennuksessa. Erilaiset katto-osat voivat rikkoa peruslinjaa.

Kiinnirakentaminen

- Tulee talot kytkeä toisiinsa.
- Saa vierekkäisten tonttien talusrakennukset rakentaa kiinni toisiinsa.

Kaavan mukaan rakennukset tulee rakentaa kiinni toisiinsa. **Jokainen rakennus rakennetaan kokonaan omien kiinteistörajojen sisään** ja mm. perustusten anturat on rakennettava tällöin kokonaisuudessaan oman kiinteistön alueelle. Rajalle tehdään liikuntasauama.

Pihavarasto tulee sijoittaa tontin perälle kiinni tontin takarajaan ja naapurin puoleiseen rajaan siten, että se rajaa pihaa vastaavasti kuin aidat tontin rajoilla. Luontevinta on sijoittaa pihavarasto tontin itä/pohjoisrajalle. Vajan voi rakentaa myös yhteen naapuritontin vajan kanssa naapurien yhteisestä sopimuksesta.

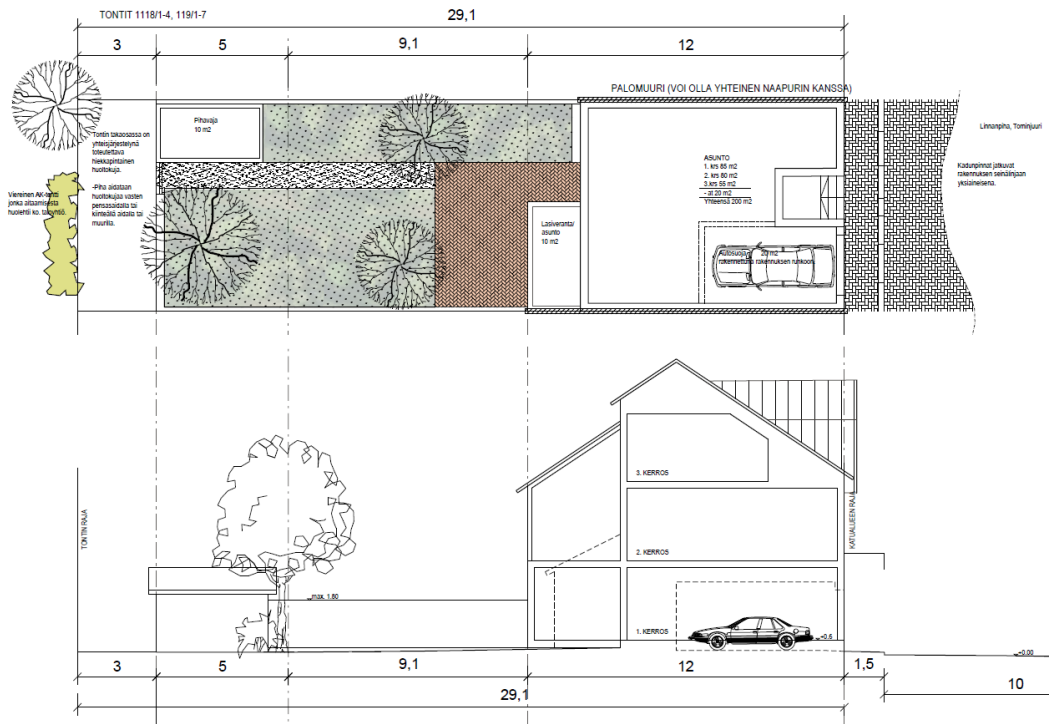
Korkeusasemat

Rakennusten korkeusasema on sidottu viitekuvassa kadun tasoon siten, että ensimmäisen kerroksen lattiataso on +0.60 metriä katutasosta. Olennaista on, että tasoero naapurikiinteistön pihatasoihin on mahdollisimman pieni. Tasoero naapuri tonttien välillä tulee toteuttaa tukimuurein ja sokkelin korkeutta säätämällä siten, että piha-alueen tukimuuri sijoittuu korkeammalla tasolla olevan kiinteistön puolelle.

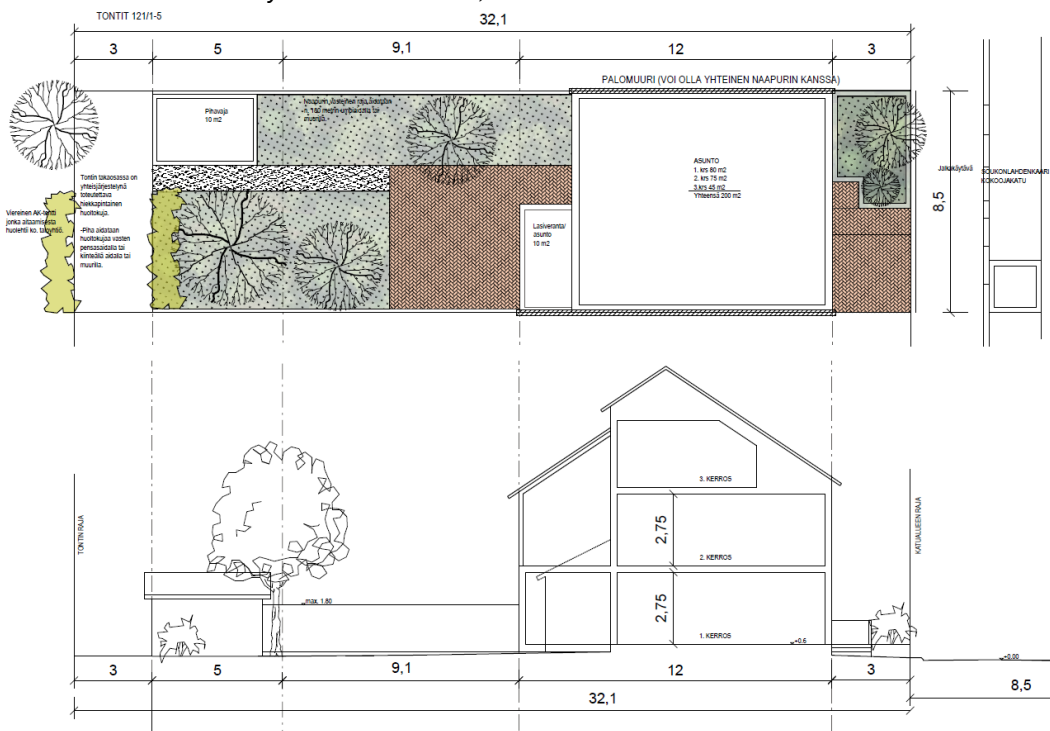
Asuntojen huonekorkeudet, kerroslukumäärä ja ullakon rakentamistapa sekä kattokulma ja muoto voi varioida paljonkin ja tästä johtuen räystäslinjasta muodostuu monimuotoinen ja vaihteleva.



Kuva 7.



Kuva 8. Periaate tontinkäytöstä tontit 122/1-4, 119/1-7



Kuva 9. Periaate tontinkäytöstä tontit 121/1-5

Katutilaan rajautuminen

- Tulee tontin kadunpuoleisten ajoväylien olla kivettyjä tai laatoitettuja ja liittyä saumattomasti kadun pintaan.
- Saa tonteilla 121/1-5 ylittää kadunpuoleisen rakennusalan rajan porras-, erkkeri ja katosrakenteilla, jotka ulottuvat metrin päähän tontin rajasta ja ovat leveydeltään enintään 40% julkisivun pituudesta.

- Saa tonteilla 122/1-4 ja 119/1-7 ylittää yli 3,5 metrin korkeudessa kadunpuoleisen tontinrajan erkkerein ja ulokkein, jotka ulottuvat enintään 1,5 metriä tontinrajasta ja ovat enintään 40% julkisivun pituudesta.

Tavoitteena on, että rakennukset muodostavat yhtenäisen julkisivulinjan rakennusalan kadunpuoliseen reunaan. Lisämääräyksellä mahdollistetaan julkisivun elävöittämisen siten, että varsinainen julkisivulinja on kuitenkin yhtenevä rakennusalan kadun puoleisen rajan kanssa.

(Tontit 122/1-4, 119/1-7)

Rakennusten pääjulkisivu rajautuu suoraan katualueeseen. Sisäänkäynti ja siihen liittyvät portaat sekä autosuoja ajojärjestelyineen tulee rakentaa sisäänvedettyinä. Rakennuksen toisessa kerroksessa 3,5 metrin korkeudella saa rakennusala ylittää erkkerein tai ulokkein.



Kuva 10. Kaupunkipientaloja Pirkkala, Tuohikorpi.

Pintamateriaalit ja istutukset

(tontit 121/1-5)

Etupihan istuttaminen ja kulkuväylien sijoitus tontilla on rakentajan vapaasti ratkaistavissa. Kiveyspinnoitteena voidaan käyttää betonikiviä, esim. sauva- tai nurmikiviä, betoni- tai graniittilaattoja tai muita graniittikiviä kuten nupu- tai noppakiviä. Irtopäälystettä kuten soraa tai puista pinnoitetta kuten kestopuuritiloita ei tule käyttää. Osa etupihasta voidaan varata istutuksille. Istutettu osa erotetaan katualueesta betoni- tai graniittimuurikivistä ladotulla tukimuurilla, jonka korkeus on enimmillään 400 mm.

Istutetulle osalle voidaan sen koosta riippuen istuttaa yksi tai useampi pikkupuu, esimerkiksi pilvikirsikka, tuohituomi, purppuratuomi tai ruotsinpihlaja tai pensaita kuten norjanangervoa, keijuangervoa, koivuangervoa, seppelvarpua, tuviota, kääpiövuorimäntyä tai lamoherukkaa. Myös perennoja voi käyttää mieluiten yhdessä pensaiden tai puiden kanssa.



Kuva 11. Rakennukset rajautuvat suoraan katualueeseen ja yksityiset pihat sijoittuvat sisäpihoille.



Kuva 12. Alueen värien valinnassa on käytössä koko skaala.

Aitaaminen

- Tulee tontti rajata puistoa, LPA-aluetta, AK-1 -aluetta, katualuetta, jalankululle varattua alueen osaa sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katua vastaan aidalla.
- Tulee jokaiseen tonttiin liittyä aidalla rajattu oleskelupiha, jonka pinta-ala on vähintään 25 m².

Asuntojen yksityispihat (eli takapihat) tulee rajata naapuritonteista ja julkisesta tilasta selkeästi muurimaisin rakentein tai aitaamalla. Aidan korkeuden tulee olla n. 180 cm pihatasosta. Aidatussa osassa voi olla portteja tai kulkuaukkoja, jotka ovat matalampia. Myös tonttien väliset rajat aidataan. Toteutus voi olla muurimainen, harkkorakenteinen palomuurin jatke tai umpinainen lauta-aita. Muurin tai aidan saa rakentaa keskelle tontin rajaa. Tällöin naapurien tulee sopia rakentamisesta keskenään. Talousrakennus toimii osana tonttien välistä näkösuojaa. Tontin etupiha ei saa aidata.

Huoltoreitit

Kaupunkipientalojen takapihalle on kulku viereisen A-tontin tai LPA-tontin kautta. Pääsääntönä on, että päällystetty kulkureitti on kiinni korttelin/tontin reunassa ja sen vapaa kulkuleveys on leveys n. 2.5 metriä. Reitin yhteisestä toteutuksesta on velvoite naapuritonttien rakentajilla kiinteistörasitejärjestelyin.

Jätehuolto

Asemakaavamääräyksen mukaan jätehuolto tulee järjestää ensisijaisesti yhteisjärjestelyinä. Asemakaavassa on osoitettu paikat kaupunkipientalojen yhteiselle syväkeräysastialle. Jätteenkeräysastian voi sijoittaa myös tontille joko asuntoon integroituna asuinrakennuksen rakennusosalalle tai tontin takaosaan huoltoreitinvarteen. Jättemaksut määräytyvät astian etäisyydestä pysäköidylle jäteautolle ja tontin takaosaan sijoitettuna jäteastian tyhjennys tulee pitkässä juoksussa kalliiksi ratkaisuksi.

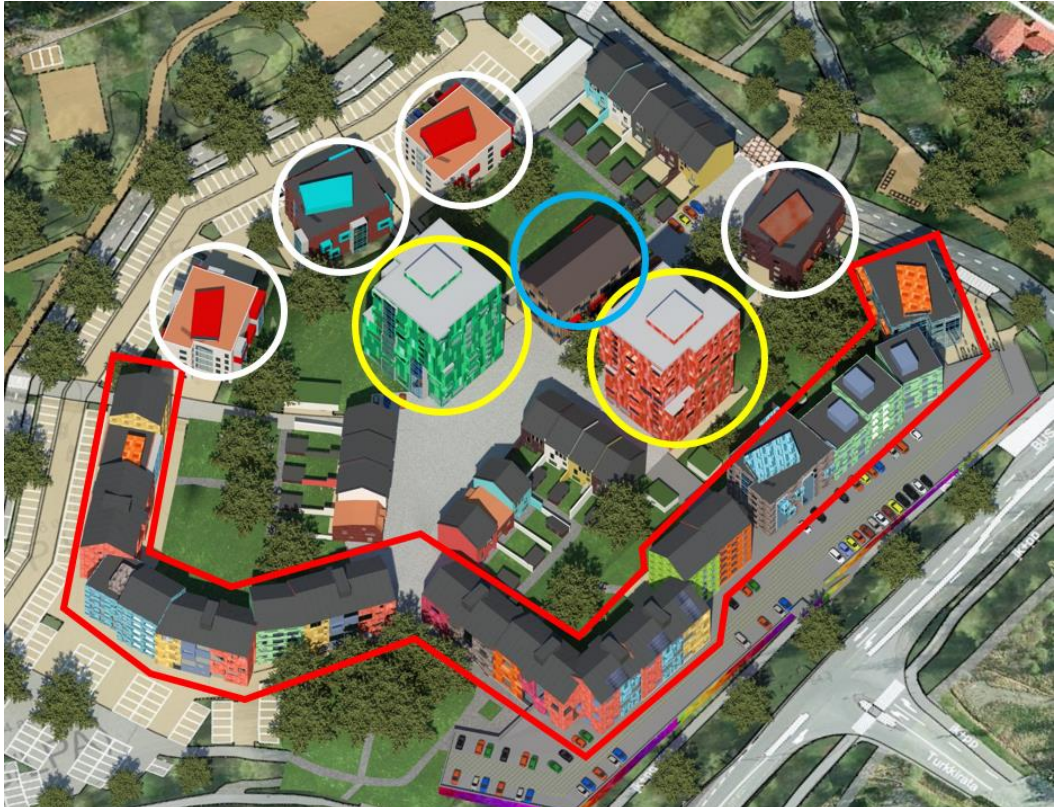


Kuva 13, Vaihtoehtoiset kytkettyjen omakotitalojen jätteenkeräysvaihtoehdot. Yhteinen syväkeräys (punainen pallo) on ensisijainen ratkaisu. Kiinteistökohtainen erilliskeräysastia (Keltainen pallo, punainen katkoviiva) on suunniteltavissa erityistapauksessa.

3. Kerrostalokorttelit

3.1 Kerrostalotontit (122/5, 119/7, 120/1, 121/6-7)

Kerrostalorakentamista on jäsennellyt yleissuunnitelmassa rakennusaloittain rakennustavaltaan neljään erilaiseen ryhmään: kerrostalomuuri, kaksi tornitaloa, neljä pistetaloa ja puukerrostalo.



Kuva 14, Kerrostalokortteleissa on neljä erilaista julkisivumateriaali- ja väri teemaa. Kerrostalonauha (punainen), tornit (keltainen), puutalo (sininen) ja tiilitalot (valkoinen).

3.2 Materiaalit ja värit

Alueen kokoava perusteema on monimuotoisuus ja värikkyys. Erityisteemana on metallijärjestelmät erilaisine variaatioineen. Lisäksi kokonaisuutta täydentää neljä kivitaloa ja yksi puukerrostalo. Kokonaisuuden väriskaala on mustasta kaikki värit läpikäyden valkoiseen. Talokohtaisesti värit vaihtelee taloittain ja yksittäisen talon väri syntyy muuratuissa rakenteissa tiilen väristä, erisävyisten peltikasettien yhdistelmänä syntyvästä pääväristä ja yksittäistapauksessa kuultokäsittelystä puusta.

Kaava määrää, että vierekkäiset talot tulevat poiketa toisistaan. Jotta materiaalivaihtelua syntyy aidosti, on kaavassa julkisivumääräys ju-indeksi. Ju -merkinnällä ohjataan rakennusaloittain julkisivumateriaalista.

3.2.1 Ju-1 Metallikasetti

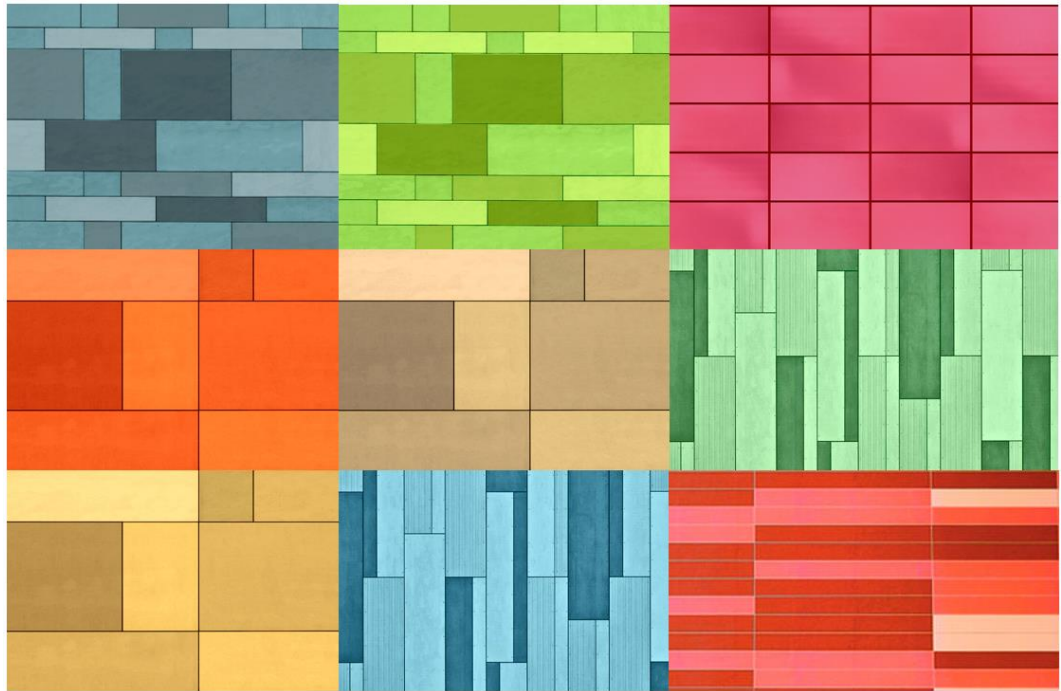
Metallikasetti mahdollistaa muodoiltaan ja väreiltään loputtomasti variaatioita. Materiaalille on ominaista ohuet kasettiteemat, erilaiset verkkolevyt, loputon tehdasmaalattu väriskaala sekä erilaiset metallien suojauskäsittelyt. Metallijärjestelmiin yhdistyy luontevasti myös erilaiset aurinkopaneelit sekä rakennusten turvarakenteet, sekä katto-osien tavanomaiset pellitykset. Tälle alueelle kokoavana on erityisesti iloisen sarjakuvamainen värien käyttö.



Kuva 15, erilaisia metallijärjestelmillä tuotettuja julkisivuja poimittuna Googlen kuvahaulla.

3.2.1.1 Kerrostalonauha

Korttelien 122, 119 ja 120 Naistenmatkantien ja vt3:n puoleiset rakennukset muodostavat yhtenäisen rakennusmuurin, jotta liikennemelu ei leviä asuinkortteleiden sisäpihoille. Muuri katkeaa ainoastaan Torninjuuren katualueen ja Salareitin kevyenliikenteenväylän kohdissa. Pitkää rakennusmassaa jäsennellään muutamissa kohdissa suorakulmasta poikkeavilla taitteilla sekä rakennusmassan porrastamisella. Rakennusmassan tulee olla katkeamaton kortteleittain. Kattomuoto tulee vaihdella kortteleittain siten, että jokaisessa korttelissa on sekä tasakattoisia kattoterassiosia että harjakattoisia osuuksia. Samoin julkisivunauha koostuu rakennuksittain vaihtuvista julkisivuteemoista. Korttelin jokaisen sivun tulee koostua vähintään kahdesta n. 30 metrin pituisesta, toisiinsa kiinni rakennetusta rakennuksesta. Julkisivumateriaaliksi on määrätty teräs. Vaihtoehtoja on maalattujen värikkäiden metallikasettijärjestelmien lisäksi erilaiset verkko- ja reikälevyt, Corten-teräs, ritilät ja profiloitunut teräsohulevyt.



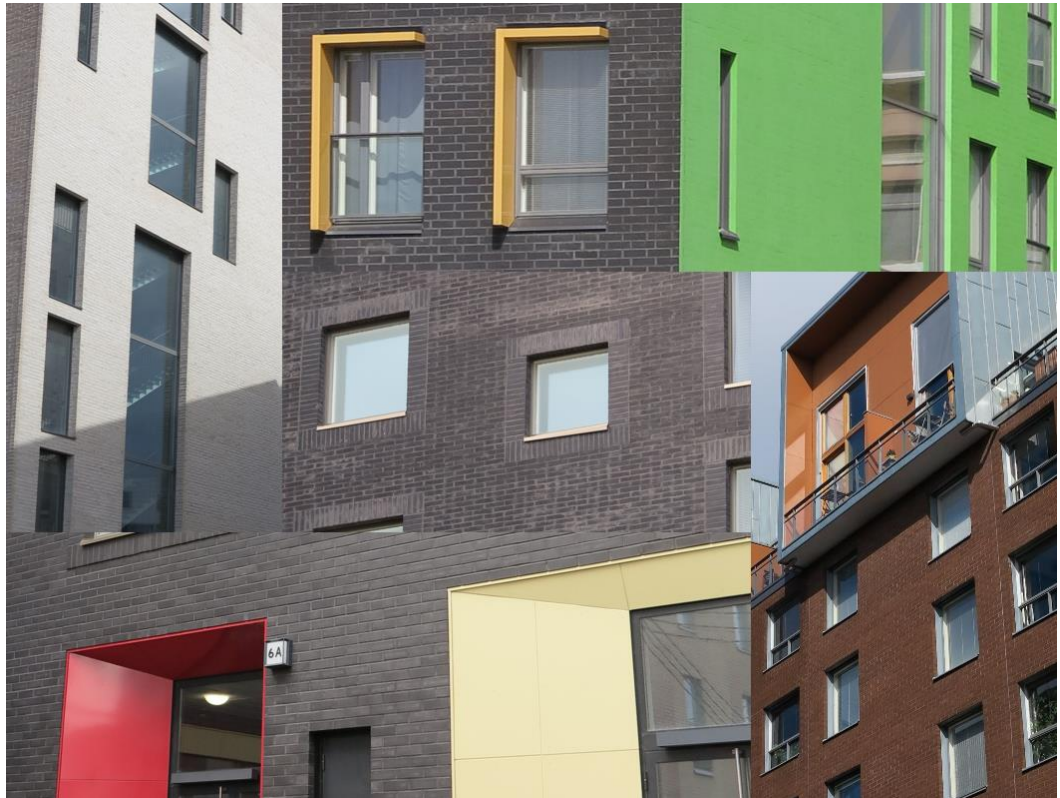
Kuva 16, Ju-2 teräslevy kasettijärjestelmien erilaisia väriskaaloja.

3.2.1.2 Tornit

Alueen sisälle sijoittuvat kaksi 14 asuntornitaloa muodostavan alueen kauemmaksi näkyvän tuntomerkin. Torneista toinen on vihertävän sävyinen ja toinen punateemainen metallikasettivuorattu. Julkisivun päävärin lisäksi tornien julkisivu muodostuu lasitetuista parvekkeista sekä mahdollisesta katutason vaihtoehtoisesta materiaalista.

3.2.2 Ju-2, Kiviaines

Alueelle sijoittuu neljä paikallamuuratusta tiilestä ladottua nelikerroksista asuinkerrostaloa. Rakennuksista kolme sijoittuu rannanpuolelle ja yksi Linnanpihan alkupäähän Soukonlahdenkaaren varteen. Paikalla muurattu tiilirakennus on aina yhtä arvokas ja laadukas porttirakennus alueelle tultaessa. Tiiliset rakennukset ovat alueen reunalla ja ne ovat pistetalomaisia ja vapaasti massoiteltuja vastapainona etelä- ja länsireunan pitkälle käärmetalonauhalle. Tiilitalojen katolle sijoittuvat rakenneosat samoin kuin julkisivujen tehosteosat ovat alueen yhteisen teeman mukaisesti värikkäitä teräslevypintaisia palikoita.



Kuva 17, tiilitalojen tehosteosina alueen väriteeman mukaisesti intensiteetiltään ja kontrastiltaan tiilestä erottuvia vahvoja värejä.

3.2.3 Ju-3 Puu

Linnanpihan varressa alueen sisällä on yksi puuverhottu asuinkerrostalo. Rakennus muodostaa alueen ainoana puutalona vahvan kontrastin viereisten tornien kanssa ja lisäväriä alueen materiaalipalettiin. Puuta tulee käyttää elävästi, käsiteltynä siten, että puun luonne tulee esiin.



Kuva 18, Kuultokäsitelty tai muulla tavoin puun syyrakenteen esille jättävä käsittely sekä kontrastina puulle värikkäät tehosteosat ikkunapellityksissä ja katto-osissa.

3.3 Pihat

Korttelin sisäpiha toteutetaan istutettuna ja autottomana puutarhana. Jokaisella pihalla tulee olla isoksi kasvavaa puustoa. Leikki- ja oleskelualueet toteutetaan korttelin yhteisenä. Korttelin sisäisiä tonttirajoja ei saa aidata pois lukien Townhouse -tontit, jotka erotetaan omiksi pihokseksi tämän ohjeen kohdan kaksi mukaisesti.



Kuva 19. Alueen kortteli 122.



Kuva 20, Kortteleittain yhteiset sisäpihat.

3.4 Parvekkeet

Mikäli parvekkeita tai terasseja sijoitetaan julkisivuille, joihin kohdistuu yli 55 dB päiväajan

keskiäänitaso, tulee parvekkeet tai terassit lasittaa ohjearvotasoon pääsemiseksi. Vt3:a lähimpinä olevat rakennuksen sivut altistuvat yli 65dBa:n liikennemelulle, jonka vuoksi lasitettujen parvekkeiden sijaan tulee ulkoterassit tai parvekkeet tehdä asuntokohtaisesti tai useamman asunnon yhteisesterassina ääntä paremmin eristävänä viherhuoneina. Tavanomaisella lasituksella saavutetaan noin 8-10 dB äänitasoero, mistä syystä yli 65 dB keskiäänitasoalueelle sijoittuvat parvekkeet voidaan korvata viherhuoneilla.



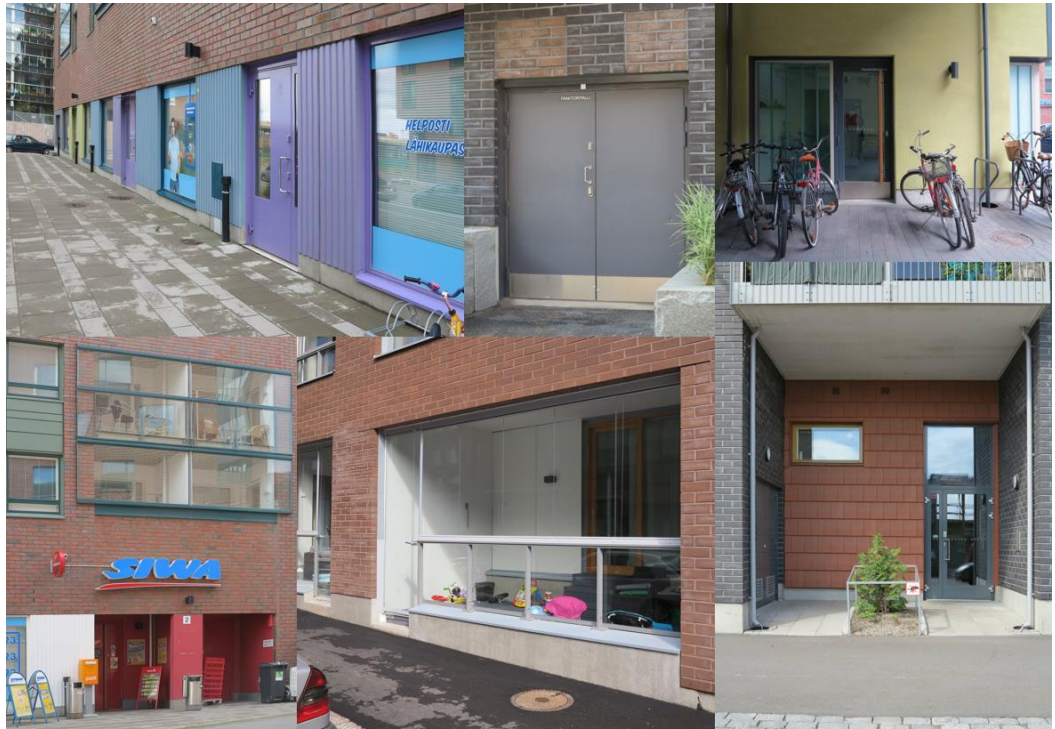
Kuva 21, Julkisivut, joilla parvekkeet on lasitettava ja joilla parveke on korvattava ääntä paremmin eristävällä viherhuoneella.

3.5 Rakennusten katutaso

Linnanpiha, Pakoreitti ja Torninjuuri

Pihakatuun liittyvän kerrostalon ominaisuuksiin ei kuulu kokonaan umpinainen ensimmäisen kerroksen sokkelimainen seinä. Katutilan elävyyttä tukee asuinhuoneistojen ja yhteiskäyttötilojen sisäänkäyntien sijoittaminen Linnanpiha -kadun varteen. Samoin huoneistojen ikkuna-aukotus sekä pienet suunnitellut istutusaltat kadun puolella elävöittää katutilaa. Ylemmissä kerroksissa parvekkeet kurottuvat katutilaan ja mahdollistavat kohtaamisia ja avaavat asuntoja Linnanpihalle.

Rakennuksen ensimmäinen kerros voi olla materiaaliltaan ja väriykseltään ylemmistä kerroksista poikkeava. Kadun ja rakennusten välinen tontinosa tulee olla laadukkaasti viimeistelty sekä ausruskaluston/lumenlajityksen kestävä. Pintamateriaalina tulee käyttää vastaavaa materiaalia kuin katusuunnitelmissa on esitetty kadun pinnoille.



Kuva 22, Toiminta luo elävyyttä katutason julkisivuun.

3.6 Paikoituskansi

Korttelien 119 ja 120 yhteinen kaksitasoinen paikoituskansi sijoittuu asuinrakennusten ja Naistenmatkantien väliin. Autokannen Naistenmatkantien vastainen seinä muodostaa yhtenäisen katkeamattoman muurin kevyenliikenteenväylän varteen. Ko. seinä tulee toteuttaa yhtenäisellä värikkäällä maalatulla betoniaiheella teemalla Metamorfoosi. Paikoituskansi jatkuu yhtenäisenä Torninjuuri -kujan poikki. Ko. kujan kautta on kulku Linnanpihalta Naistenmatkantien kevyenliikenteenväylälle ja sen toteutuksesta vastaa katualueen osalta myös korttelien rakentaja. Kannen ja kvl:n välisen tasoeron vuoksi tiealueelle tulee porras- ja luiska.



Kuva 23, paikoituskannen väriteema. Tukimuurin väri muuttuu 400 metrin matkalla vähitellen vihreästä violettiin tai väriskaala toistuu muurissa jollakin muulla tavalla.



Kuva 24.

Korttelin 122 kohdalla paikoitusmuuri kasvaa selkeäksi rakennusmassaksi ja kerrostalon jalustaksi.

Torninjuuri -katu liittyy Naistenmatkantiehen porras ja luis-kajärjestelyin. Rakenteet ovat osa värimuuria.

Värimuuri elävöittää etenkin kevyenliikenteen näkymää. Väylä on suoraan kiinni muurissa.

4. Muut alueet

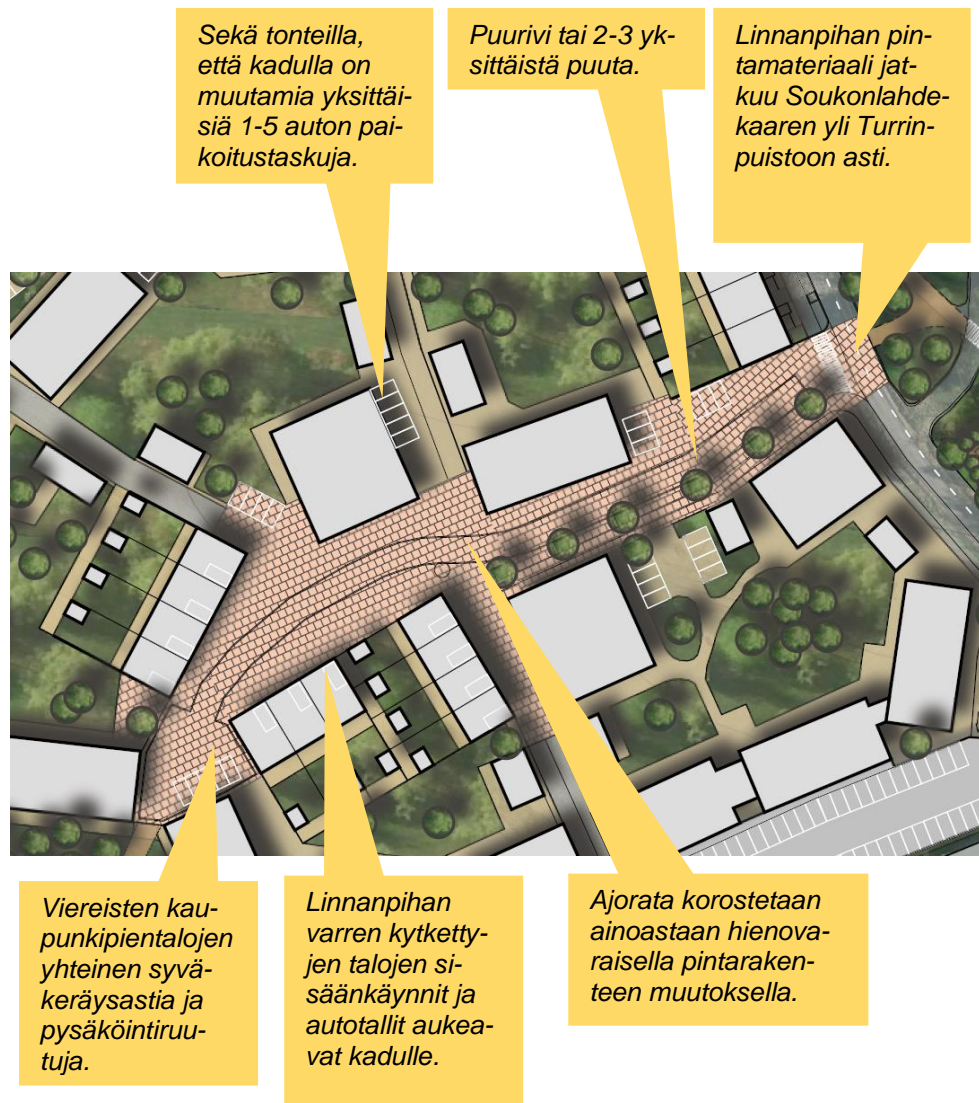
4.1 Kadut ja aukiot

Alueen katuverkko on jäsennetty niin, että pääkokoojakatu kierää korttelialueita ja alueen korttelirakenteen sisään jaa kävelypainotteinen katuverkko.

4.1.1 Linnanpiha

Linnanpihan katualueen leveys on 6-18 metriä. Katu rakennetaan ns. jaettuna tilana, eli sekä alueen läpi kulkeva, että sen sisäinen kevyt liikenne ja tonteille ajo limittyvät katualueella saumattomasti. Tonteille ajoa linnanpihan kautta ei ole paljoa ja katualueella paikoitus suunnitellaan tarkasti katusuunnitelmassa.

Linnanpihan katualue on ikään kuin tila rakennusten välissä ja toteutetaan yksinkertaisena kivettyä pintana Soukonlahden kaaren kevyenliikenteenväylästä aina Salareittiin asti. Alueen katusuunnitelmassa tullaan esittämään eri toimintojen tarkka yleissuunnitelma.



Kuva 25, Linnanpihan suunnitteluperiaatteet.

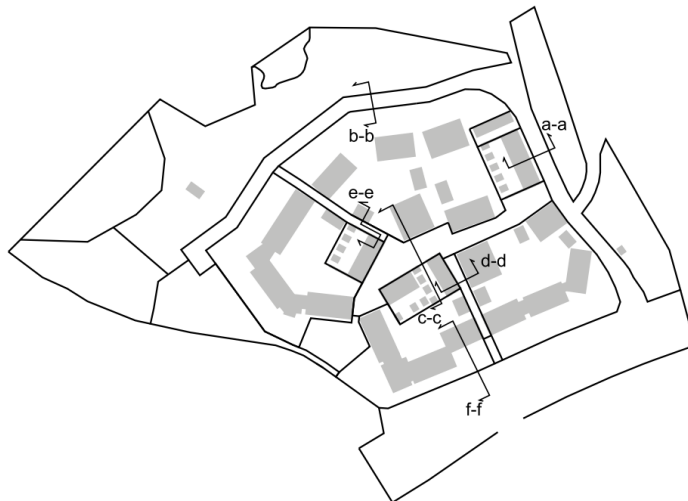


Kuva 26. Esimerkkejä muualta. Katu kaikille –ratkaisussa samaa ajorataa jakaa eri liikennemuodot. Ajoneuvoliikenne on alisteinen kevyelle liikenteelle ja jaettua katutilaa jäsennetään kadun pintarakentein.

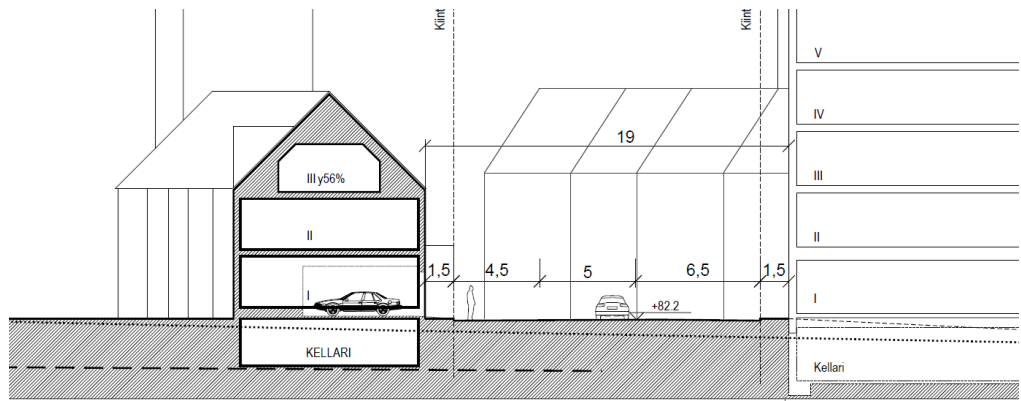


Kuva 27, Polveileva tila katujen välissä, Jakriborg, Etelä-Ruotsi.

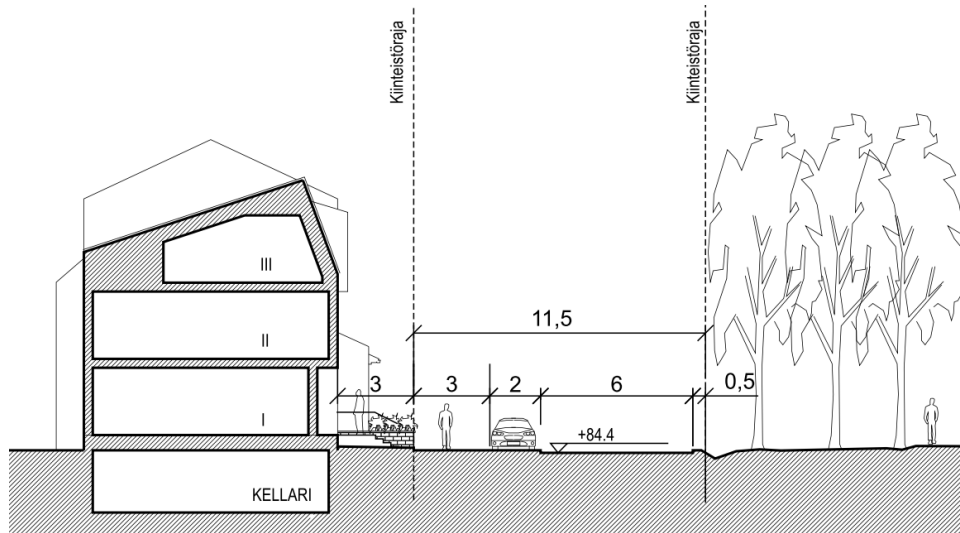
4.2 Katupoikkileikkauksia



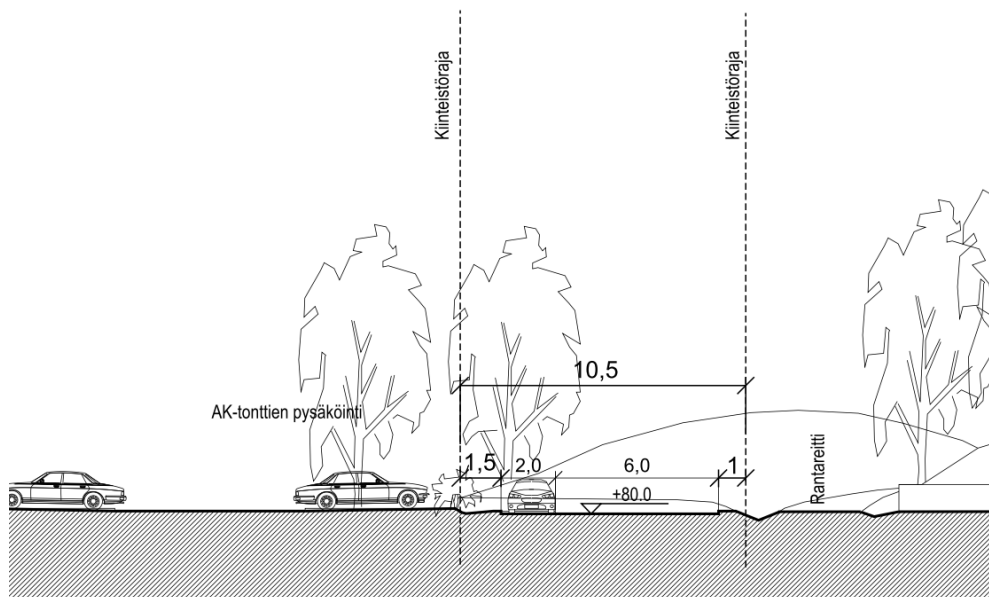
Kuva 28, Leikkausten paikat.



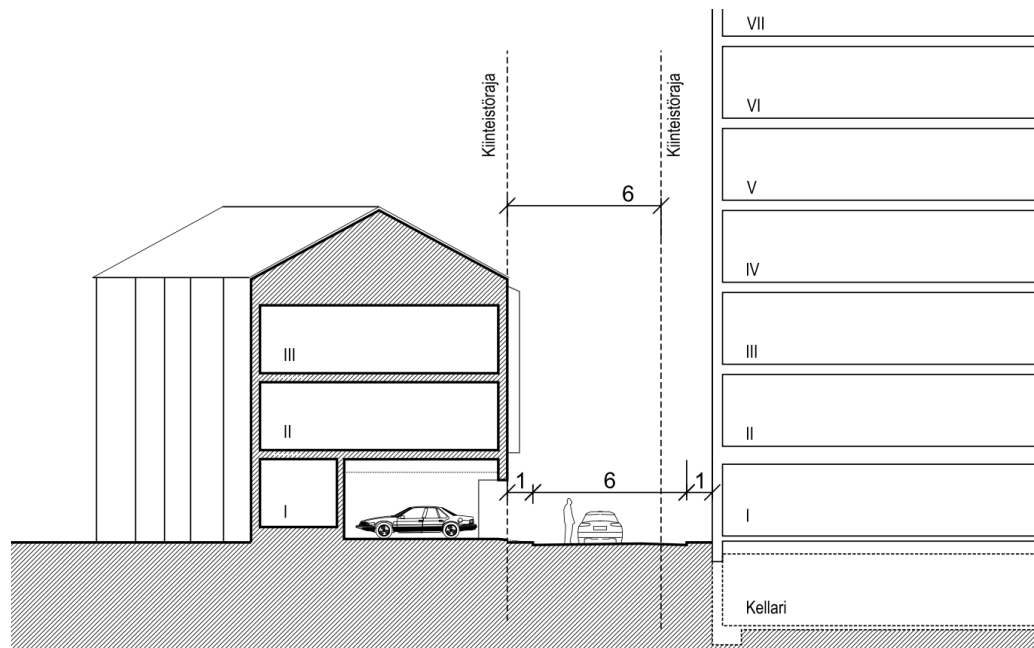
Kuva 29. Leikkaus c-c Linnanpihan poikkileikkaus, Linnanpiha. Katuaukion varteen sijoittuviin townhouse-asuntojen autosuojiiin on ajo suoraan kadulta. Myös kerrostalojen pintapysäköintiin niille varattuihin kohtiin on ajoyhteys Linnanpihan kautta.



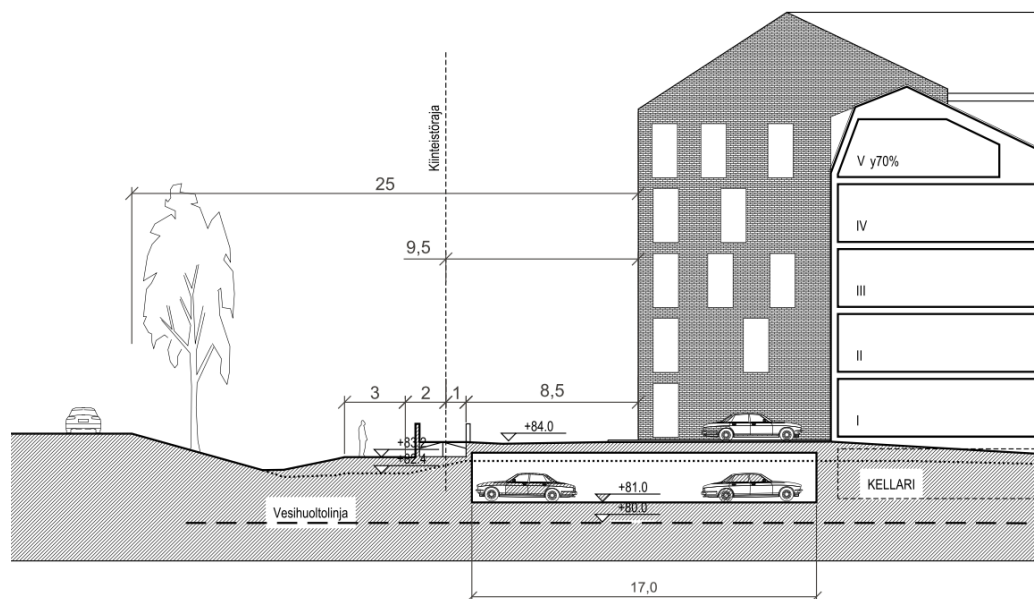
Kuva 30, Leikkaus a-a, Soukonlahdenkaari ja kaupunkientalot



Kuva 31, Leikkaus b-b, Soukonlahdenkaari rannassa



Kuva 32, Leikkaus d-d, torninjuuri, pakoreitti.



Kuva 33, Leikkaus f-f, Naistenmatkankantien varsi tontin liittyminen kevyenliikenteenväylään.

4.3 Puistot

4.4.1 Soukonlahdenranta

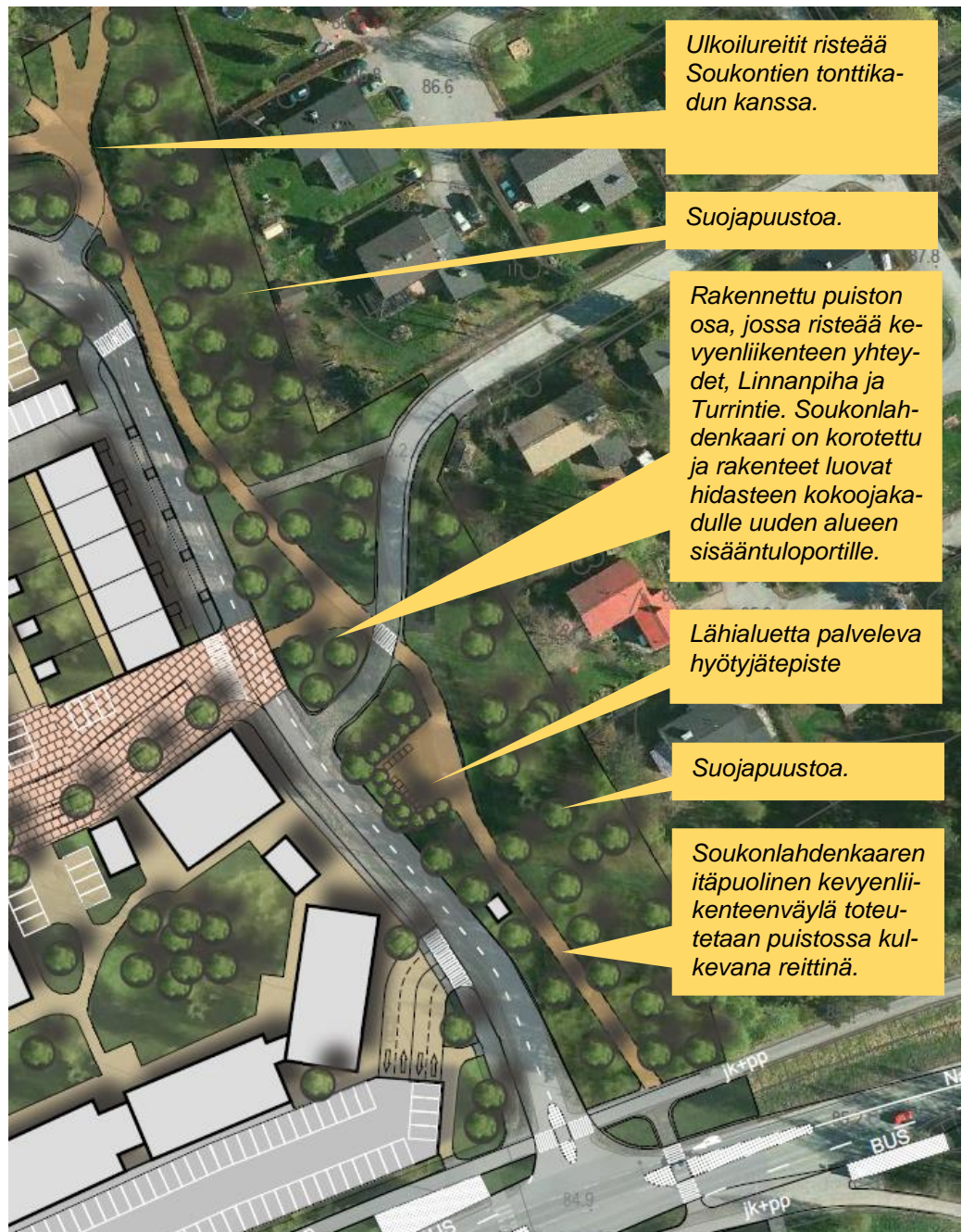
Puisto on kokonaan rakennettu, uutta aluetta erityisesti sekä laajemmin kaikkia kuntalaisia palveleva rantapuisto ja osa rantareittiä. Oheisessa yleissuunnitelmassa puiston toimitoja on esitetty viitteellisesti.



Kuva 34, Soukonlahdenrantapuiston yleissuunnitelma.

4.4.2 Turrintien puisto

Puiston keskeinen funktio on erottaa uusi ja vanha alue toisistaan, säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa. Puistoon rakennetaan Soukonlahdenkaaresta erottuva ulkoilureittimäinen kevyenliikenteen väylä. Lisäksi puistoon sijoittuu Turrintien uusi linjaus sekä hyötyjätepiste ja alueen sähköjakelun tarpeisiin puistomuuntamo.



Kuva 35, Turrin vanhan alueen ja suunnitellun uuden alueen väliin jäävän Turrintien puiston yleisuunnitelma.

4.4 LPA-korttelialueet.

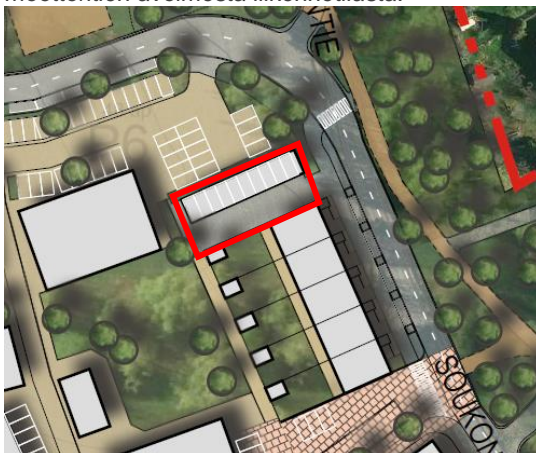
- *Saa rakentaa autokatoksia sekä rakennuksia ja rakenteita tonttien jätehuoltoa ja teknistä huoltoa varten.*

Alueelle sijoittuu kaksi LPA-korttelia. Tontti 121/8 on tarkoitettu A-1/1-5 tonttien yhteispysäköintialueeksi, eikä sille ole osoitettu pysäköintiä muilta tonteilta. Tontti 122/6 on korttelien 119, 120, 121/7 sekä rannan käyttäjien pysäköintiin tarkoitettu yhteispysäköintialue. Alueelle on mahdollista sijoittaa n. 94 autopaikkaa.

Kunta vastaa LPA-alueiden esirakentamisesta katusuunnitelmien mukaan ja ne tehdään valmiiksi ennen tonttien luovutusta.



Kuva 36, LPA-tontti 122/6 jäsenellään runsain puuistutuksin erottamaan rakennettuja kortteleita moottoritien avoimesta liikennetilasta.



Kuva 37, LPA-tontti 121/8 toimii viereisten townhouse -tonttien paikoitusalueena.

5. Autopaikoitus

- AK-1 119-122 tontit: 1ap/85 k-m2. Autopaikat omalle tontille tai kaavan salliessa LPA-tontille 122/6 oheisen taulukon 2 mukaan.
- A-1 121/1-5 tontit: 2ap/asunto. Autopaikat sijoitetaan LPA-tontille 121/8
- A-1 122/1-4, 119/1-6 tontit: 2 ap/asunto. Em. tonteilla yksi autopaikka tulee sijoittaa rakennuksen 1. kerrokseen kadun tasoon. yhden autopaikan voi sijoittaa LPA-tontille 122/6. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa 20 m2 autosuojan tai –tallin jokaista alkavaa 100 ke-m2 kohti.

Kytettyjen, omarakenteisten asuinrakennusten kortteleissa (A-1) on asemakaavassa vaadittu kaksi autopaikkaa. Linnanpihaan rajoittuvilla tonteilla rakentajan tulee rakentaa rakennuksen runkoon 1-2 auton autosuojan. Soukonlahden-kaaren varteen sijoittuvissa townhouse-asunnoissa autopaikkaa ei saa rakentaa niin, että ajo on Soukonlahdenkaaren puolelta. Käytännössä niiden autopaikat sijoittuvatkin LPA-tontille 121/8. Poikkeuksena pääsäännöstä on tontti 121/1, johon saa autosuojan avautumaan Linnanpihan suuntaan.

Laskennallinen LPA-tontille 122/6 sijoittuvien velvoiteautopaikkojen määrä eri tonteilta on esitetty oheisessa taulukossa:

kortteli/tontti	autopaikkoja LPA-tontilla 122/6 (kpl)
122/1-4	4
122/5	5
119/1-7	7
120/1	10
121/7	27
Yhteensä	54

Taulukko 2.

LPA-tontilla ei ole numeroituja tai nimettyjä paikkoja. LPA-tontille sopii yleissuunnitelman mukaan 94 autopaikkaa. Taulukossa esitetyn eri tonttien velvoitepaikkamäärän (52) jälkeen tontille jää tilaa n. 40 autopaikalle. Ne ovat tarpeen koko alueen yhteiseen käyttöön vieraspysäköinnille sekä rannan käyttäjille. Alueen vieraspysäköinnin tarvitsema ap-määrä on laskennallisesti n. 40 kpl. Alueen katuverkon kadunvarsipysäköinti mahdollistaa n. 30-40 autopaikkaa. Autopaikat sijoittuvat Soukonlahden kaaren varteen ja Linnanpihalle.

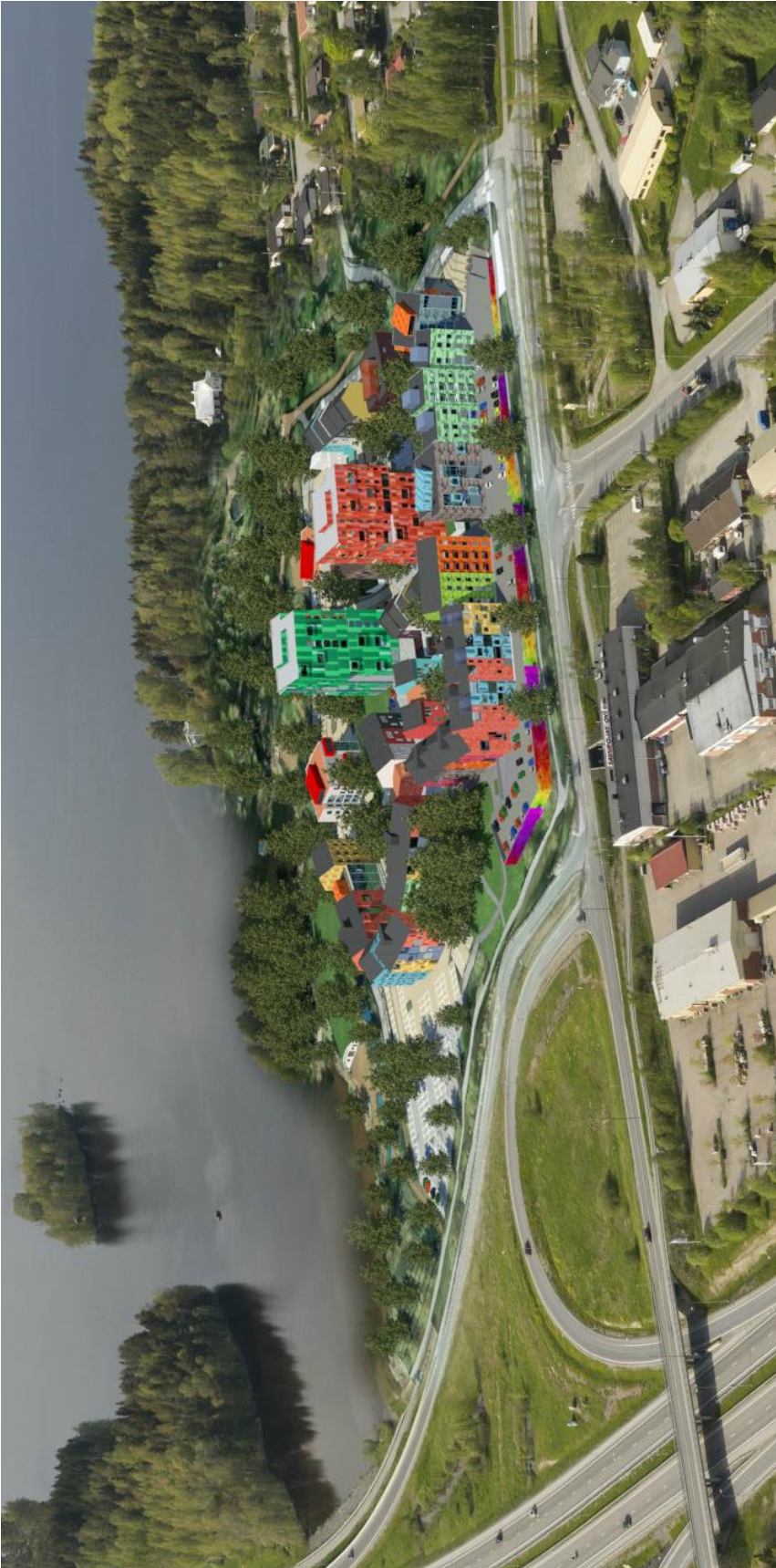
Kadunvarsipysäköinti

Alueella on Soukonlahden kaaren varressa sekä Linnanpihalla yleissuunnitelman mukaan n. 40 autopaikkaa. Niiden sijainti täsmentyy katusuunnitelmassa.

6. Kokonaisratkaisua ohjaavat havainnekuvat



Kuva 39. Asemakaavan havainnekuva



Kuva 40, Näkymä etelästä.



Kuva 41. Viistokuvia alueesta, 3d-malli. Kuvista hahmottuu, miten asemakaavan mukainen rakentaminen muokkaa maisemaa ja antaa viitteen siitä millaista miljööttä uudenlainen kaupunkipienväli tuottaa.



Kuva 42. Kuvaus j\u00e4rven suunnasta. Kaksi kerrostalotornia nousee rannan mets\u00e4nrajan yl\u00e4puolelle. Muuten alue istuu j\u00e4rvelt\u00e4 katsottaessa Soukonlahden rantaviivan puuston taustalle.



Kuva 43 ,Linnanpiha.



Kuva 44, Näkymä järveltä.



Kuva 45.

Pirkkalassa 27.3.2017

Kaavoitusjohtaja Matti Jääskeläinen

Arkkitehti Santeri Kortelahti