

Ote Niemenmaan asemakaavan muutoksen selostuksesta (nro 207) RAKENTAMISTAPOHJE

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamistapaohje ja alueen havainnemateriaali

Alueen rakentamista ohjaavat sitovat kaavamääräykset, jotka ovat asemakaavakartassa. Tämä rakentamistapaohje pyrkii havainnollistamaan yleissuunnitelmatarjonnalla alueen kokonaisideaa. Olennaista kuvissa on massoittelemuksen perusidea, katuverkoston ja tilojen luonne sekä julkinen kuvitus. Yleissuunnitelman 3D-mallilla ja siitä irrotetuilla kuvilla ei ole tarkoitus kuitenkaan rajoittaa korttelitason rakennussuunnittelua liikaa. Mallinnuksen raskaudesta johtuen esitystavassa oleva toisto muuttuu alueen toteutussuunnittelussa rakennuksien osalta monimuotoisempaan ja rikkaampaan suuntaan asemakaavamääräysten puitteissa.

Toisaalta malli antaa viitteen siitä, miten koko aluetta kokoava, kaavamääräyksiin ohjattu selkeäpiirteinen väriesteema yhdessä yksinkertaisten kappalemaisten talomassojen kanssa tuottavat kiinnostavan loppuratkaisun. Samoin malli antaa asemakaavaa kartta- ja remman, visuaalisen kuvan siitä, mihin koko näykyteen yksittäinen rakennus milloinkin sijoittuu. Alueella on monia erilaisia paikkoja kuten näkymän päätteitä, aukioita, kujia ja kadunkulmia, joista jokainen pieni yksityiskohta tuo omalla paikallaan jotakin kokonaisuuteen.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että kortteleista laaditaan koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma, jossa esitetään rakennusten massoittelemuksen, pihajärjestelyt ja utopaikoineen ja leikkialueineen ennen rakennussuunnittelun aloittamista. Toteutuksen ohjauksessa on rakennusvalvonnan helppo verrata rakennuslupavaiheessa korttelin yleissuunnitelman sekä tonttikohdasta suunnitelmien iustumista isoon kuvaan eli kaavan tavoitevaiheen ideaan.



Kuva 10, Viistokuva, 3D-mallista.

Korttelin massoittelu ja väri

Korttelien kadun ja puiston puoleiset julkisivut ovat koko alueella pääsääntöisesti punatiiliset tai tummaa tiiltä. Julkisivua voidaan elävöittää tehostevärein.

Korttelien sisäpihan puoleiset julkisivut ovat kontrastina ulkopuoliselle tummasävyiselle puhtaaksimuuratulle tielle päävartykseltään valkoiset. Lisäksi sallitaan tehostevärien käyttö.

AK-1 kortteliin sijoittuu tilanteesta riippuen sekä 4-7 kerroksisia kerrostaloja että 2-3 kerroksisia townhouse -tyyppisiä asuintaloja. Asemakaavassa on määrätty rakennuskorkeudet rakennusaloittain. Korttelitasolla toteutus suunnittelulle jää lopullinen ratkaisu liittyen rakennusten väliseen suunnitteluun, aukokseen sekä korttelien avaamiseen kadun suuntaan. Tavoitteena on, että toiminnallisesti sisäpihat erottuvat yhteisöllisinä ja yksityisinä viherpihoina kadunpuolen julkisesta tilasta. Rakennusmassat ovat pääsääntöisesti suorakaiteen muotoisia perusmassoja. Kadun kaartuessa talojen päädyt rajaavat kapeita tiloja, jotka avaavat näkymiä kadulta kortteliin ja toimivat korttelin porttaaleina. Autopaikkoja sijoitetaan pinta- ja pysäköintinä korttelin rakennusaloille tai erikseen pysäköintiin osoitetuille rakennusaloille.

Sisäpihan puoleiset julkisivut ovat raikkaan valkoiset. Tehosteena voi käyttää myös muita värejä ja materiaaleja.

Sisäpihat muodostavat rakennuksien pääosin rajaaman suojaisen ja mahdollisimman vihreän viherpihan. Autopaikot sijoittuu rakennettuna kellaripaikokseksi tai pinta-pysäköintinä rakennusaloille, niille erikseen osoitetuille aloille.

Kadunpuoleiset julkisivut ovat pääsääntöisesti alueella paikalla muuratua tiiltä. Värisävyinä tiilenpunainen sekä tummemmat sävyt. Tehosteena voidaan käyttää lisäksi muita värejä ja materiaaleja asemakaavassa osoitetujen yleismääräysten mukaisesti.



Kuva 11, Kortteli 202/4.

Värireitti

Alueen läpi kulkeva pienimittakaavainen reitti muodostuu L eipurinkujan, Puotikujan, Keskustorin ja Lasimestarinkadun muodostamasta nauhasta. Tämän reitin varrella julkisivut ovat alueen muista katujulkisivuista poiketen maalattu runsain ja rikkain pensselinvedoin. Viereiset rakennukset muodostavat aina kontrastin ja kahta samanlaista rakennusta/huoneistoa ei matkalla ole. Väripaletti käsittää materiaalille ominaisia värejä, kuten tiilenpunainen, kuparinruskea, betonin siinä tai peitto maalattuja/värirapattuja julkisivuja sekä tehosteena erilaisia lasi- tai metallikasetti järjestelmiä. Tavoitteena on, että jokaisella yksittäisellä huoneistolla (townhouse) tai rakennuksella (kerrostalo, talousrakennus, autotalli) on selkeä oma värinsä.



Kuva 12, Lasimestarinkatu torin suunnasta itään. Ks myös kannen kuva.

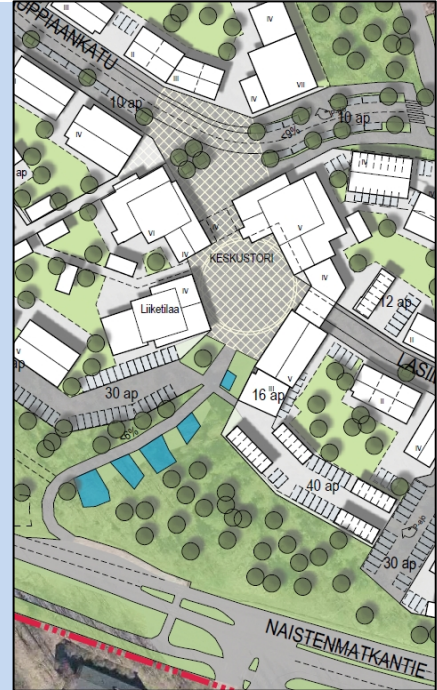


Kuva 13, Alueen läpi muodostuva värireitti. Reitin varressa katuun rajautuvat rakennukset ovat värikkäitä ja monimuotoisia.

Keskustori - Kaksi aukiota

Alueen korttelirakenteen sisälle tultaessa alueen pääkokoojakatu, Kauppiaankatu, laajenee aukioksi, jolta on yhteys kävelypainotteiselle keskustorille. Keskustori on solmupiste ja uuden alueen yhteinen olohuone. Sen yhteyteen sijoittuu alueen (mahdolliset) palvelut ja torin kautta kuljetaan pääsääntöisesti bussille Naistenmatkantien varteen. Torin ympärille sijoittuu alueen tehokkain rakentaminen. Torilta itään lähtee porttirakennuksen läpi Lasimestarinkatu, joka on osa alueen läpi kulkevaa, väri maailmaltaan ruususta kävelypainotteista reittiä (sininen pisteiviiva). Torin liittyy Naistenmatkantiehen alueen keskisiin rakennettu puisto hulevesiaiheineen.

Kuva 14, 15



Kauppiaankadun laajennus, joka muodostaa sisääntuloaukion. Tilaa hyödynnetään mm. paikoitukseen. Tilan jäsentelyllä pyritään ajoneuvoliikenteen hidastamiseen.

Kattomaailma on kattaaltaan harjakattoinen. Poikkeuksena on katto-terassit, jotka tulee toteuttaa viherkattoina.

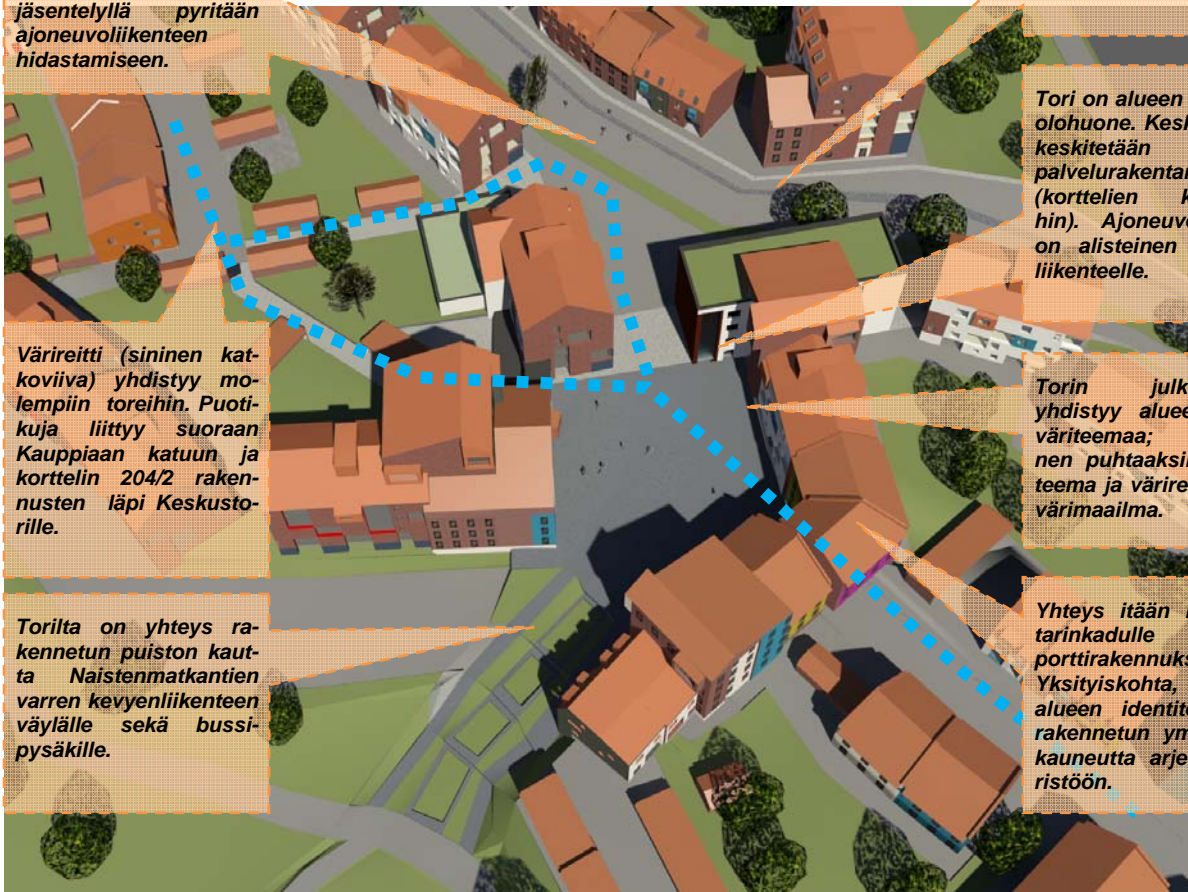
Väreitti (sininen katkoviiva) yhdistyy molempiin toreihin. Puotikuja liittyy suoraan Kauppiaan katuun ja korttelin 204/2 rakennusten läpi Keskustorille.

Tori on alueen yhteinen olohuone. Keskustorille keskitetään alueen palvelurakentaminen (korttelien kivijalkoihin). Ajoneuvoliikenne on alisteinen kevyelle liikenteelle.

Torilta on yhteys rakennetun puiston kautta Naistenmatkantien varren kevyenliikenteen väylälle sekä bussipysäkillä.

Torin julkisivuissa yhdistyy alueen kaksi värитеemaa; punatiilinen puhtaaksimuurattu teema ja väreitin rikas värimaailma.

Yhteys itään Lasimestarinkadulle kulkee porttirakennuksen läpi. Yksityiskohta, joka luo alueen identiteettiä ja rakennetun ympäristön kauneutta arjen ympäristöön.



Muut aukiot

Alueen molempiin päihin sijoittuu katuverkkoa jäsentävä aukio, jotka värireitti yhdistää. Itäosassa aukio liittyy yleisten palveluiden kortteliin ja aukiolta on yhteys Naistenmatkantiän ylittävän kevyen liikenteen kautta keskustaan Suupalle (ylin kuva). Aukio toimii pääosin paikoitusalueena mutta toimintojen jäsentelyllä siitä on perustettu muodostamaan tilallisesti mielenkiintoinen.

Länsiosassa Kauppiaankatu päättyy rakennusten rajaamaan aukioon, josta on yhteys rantareittiin ja Turin vene sataman suuntaan sekä värireitti myöden alueen lävitse takaisin kohti alueen keskustoria (keskimmäinen kuva).

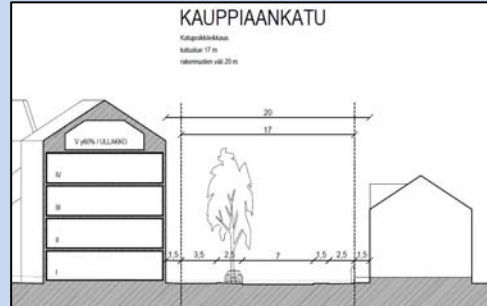
Alueen keskiosaan, värireitin varteen, ”tyhjälle tontille” sijoittuu alueen ainoa rakennettu leikkipaikka (alin kuva). Pelikenttä toteutetaan kaukalona, joka on rajattu verkkoaidalla ja se mahdollistaa monenlaisen palloilun.

Kuva 16.



Katupoikkileikkaukset

Alueen katuverkko on kahtaaltaan puolisuojettu ja rakennusten rajaama. Kauppiainkadulla on erilliset kevyenliikenteen väylät koko matkan ja erillinen välikaista, jota hyödynnetään kadunvarsipaikoitukseen ja lumitilana. Lasimestarinkadulla, Räätilinkadulla ja Leipurinkujalla on ajoradasta erotettu jalkakäytävä. Puotikujalla ajorata on jaettu, eli ajoneuvot ja kevyt liikenne on sekoitettu.



Kuva 17.

Alueleikkaukset

Alue sijoittuu ko konaisuudessaan ve denjakajalle ja maa ston ko rkeimpaan kohtaan. Alueen reunoille sij oittuvat ko rttelit liittyvät ympärö ivään pui stoon ma aston mukaan laskeutuvina rinteinä rakennetuin tu kimuurein ja lui skauksin. Rakennusten ensimmäi- nen kerros sovitetaan aina kaduntasoon ja korttelin sisäpihojen taso sovitetaan maas- ton mukaan.

Turrin asuinalueen omakotitalot Penttilän- tien varressa.

Leipurinkujan katualue on 7,5 m ja rakennusten väli 10,5 metriä.

Kauppiaankadun katu- alue on 17 m ja raken- nusten väli 20 metriä.



Kuva 18. Leikkaus alueen länsiosasta, Leipurinkuja ja Kauppiaankatu.

Alueen eteläreunalla korttelin 204 terassoituu maaston- muotojen mukaan ja raken- nusten eteläpuolelle sijoittuu keskitetty pintapysäköinti.

Puotikuja mutkittelee alueen länsiosasta korttelissa 204 kohti keskustoria pienimitta- kaavaisena.

Kadut mutkittelevat, jolloin näkymän päät- teenä on rajaavien rakennusten julkisivu.



Kuva 19. Leikkaus korttelien 202, 203, 204 kohdalta.

Talotyypit

Kerrostalojen ja kaup unkipientalojen sekoittaminen on al ueen erityisominaisuus. Sillä saadaan al ueen rakentee seen tyypillisestä kerrostaloalueesta poikkeavaa vai htelua nii kaupunkikuvallisesti kuin sosiaalisesti.

Kerrostalot

Alueen kerrostalot ovat tyypillise sti nelikerroksisia, ullakollisia ja kellarillisia, joissa on jyr- kähkö tavanomainen harjakatto (kattokulma >1:1,5) tai ep äsymmetrinen taitekatto, jossa ylin ke rros et elä-, lä nsi- ja/tai kad unpuolella on jyrkk ää kattolapetta. Kes kustorin yhtey- dessä on alueen korkeimmat, V-VII kerroksiset kerrostalot.

Townhouse ja rivitalot

A-1 sekä AK-1 –kortteleissa kerrostalojen lisäksi on townhouse –tyyppisiä asuntoja. Asun- totyypille on ominaista oma sisäänkäynti kadun puolelta, 2- tai useampitasoiset huoneis- tot, sisäänkäynnin yhteydessä oleva autosuoja ja verrattain kapeat runkoleveydet. Asun- totyyppi voi sisältää ateljee- tai liiketilatyyppejä tiloja ensimmäisessä kerroksessa ja sivu- asunnon. Ke rrostalokortteleissa T ownhouse -a sunnot liittyvät yh teiseen korttelin sisäpi- haan kun taas A-1 –kortteleissa asunnoilla on oma muurien rajaama takapiha.

Kattomaailma

Kattokerroksen ja ullakon rakentamisen säätely kaavamerkinnoin on melko vaikeaselkoista. Kuitenkin, jotta alueelle syntyisi rikas ja monimuotoinen kattomaailma, on kattokulmaa ja kattokerroksen rakentamista säädely asemakaavassa tarkoin. Tavoitteena on yksinkertaisesti saada toteutumaan alueen omaleimainen ja kiinnostava kattohuoneistotaso. Kattohuoneistot lisäävät alueen kiinnostavuutta, monipuolistavat asuntotarjontaa ja rikastuttavat rakennettua ympäristöä.

Perinteisen jyrkkälapeisen harjakaton lisäksi mahdollisia ratkaisuja ovat erilaiset epäsymmetriset harjakatot, taitekatot sekä viherkatot ja kattoterassit. Kattokerrokseen voidaan sijoittaa asuntojen lisäksi yhteisiä tiloja, talovarastoja, vuokrattavia liiketiloja sekä teknisiä tiloja. Asemakaavaan on merkitty osalle rakennusaloista velvoite rakentaa kuvattun kaltaisia tiloja. Koko aluetta koskien on kattokulmamääräys 1:1,5.



Kuva 20. Kaavamerkintä II, III y50-70 ja III y50-70. Erilaisia kaavamerkinnän toteuttavia vaihtoehtoja. Lähtökohtaisesti kaava määrää kattokulmaksi 1:1,5 tai enemmän. Alleviivattu roomalainen numero edellyttää rakentamisen kolmeen tasoon. Lisämerkintä y/50-70 edellyttää kattokerrokseen sijoitettavaksi kerrosalaan laskettavia tiloja luvun osoittaman prosenttimäärän alemman kerroksen alasta. Olennainen vaatimus on, että kadun puolelle julkisivu on korkeintaan kaksi täyttä kerrosta ja ylin, vajaa kattokerros, on merkinnästä riippuen joko tyypillinen harjakatto (vasen, keskellä) tai epäsymmetrinen jyrkkälapeinen harjakatto (oikealla). Edellisten lisäksi hyväksytään mahdolliset kattoterassit. Kellari ja ullakko ovat aina, maaston muodot huomioiden, mahdollista rakentaa.



Kuva 21. Kaavamerkintä IV, IV, IV y50-70 ja V y50-70. Vastaavasti kuin edellä, erilaisia kaavamerkinnän mukaisia kerrostalovaihtoehtoja. Pelkällä kerroskorkeusmerkinnällä varustetuilla rakennusaloilla kattokulma –yleismääräys säätelee kattomuodon, mutta rakennussuunnittelulla ratkaistaan, sijoitetaanko vesikataton kolmioon tiloja eli tehdäänkö ullakkoa. Erityistapauksena (alarivi kolmas vasemmalta) on kattoterassilla varustettu ullakollinen IV-kerroksinen ratkaisu.

Värit

Alueen värimaailmassa kohtaavat rehelliset, paikalla muurattujen julkisivujen tiilipinnat ja raikkaat tehostevärit rapattuina tai maalattuina. Kokonaisuus on punatiilinen ja tummasävyinen, värireitti luo katuverkkoon voimakkaan kontrastin ja korttelien sisäpihat samoin hohtavat vaaleina ja värikkäinä. Katot ovat kauttaaltaan tiilenpunaisia tai tummemman ruskean sävyisiä. Mikäli katto toteutetaan kattoterassina tai viherkatona, kattokerroksessa voidaan käyttää myös samaa väritematiikkaa kuin värireitillä. Viereiset rakennukset ja townhouse -asunnot erottuvat toisistaan omanvärisinä. Värivalinnoilla tuetaan ja korostetaan rakennusten massoittelemista, ts. pääsääntöisesti yksittäisen rakennuksen pääjulkisivu on yhden värinen. Mikäli rakennus on yli 20 metriä pitkä, julkisivua tulee rytmittää pienempiin osiin väriä ja/tai materiaalia vaihtaen.



Kuva 22, Alueella käytettäviä tiilen sävyjä, esimerkit Terca-mallistosta, Wienerberger Oy Ab:n web-sivut 2013.



Kuva 23, Värireitillä sekä tehosteväreinä koko alueella käytettävä väriskaala. Peittävin värisävyin maalattujen tai rapattujen pintojen lisäksi mahdollisia tehosteosia ovat erilaiset lasijärjestelmät, teräs-, alumiini- tai kuparikasetit, läpivärjätty tai erikoiskäsitellyt betonipinnat, joissa väri tulee materiaalin mukaan. Kuvan värimallit ovat viitteellisiä painotekniikasta johtuen. Värikoodit ja mallit ovat Tikkurilan kivitallot värikartan sävyjä. Tikkurilan web-sivut 2013.

Autopaikoitus

Korttelikohtaisesti vaadittuja autopaikkoja kaavan mukaisten rakennusoikeuksien mukaan on n. 590-670 kappaletta. Yleissuunnitelmatasolla alueella on laskettu olevan potentiaalia n. 730 autop aikalta ao. kuvan mukaisesti. Autopaikkoja on pi ntapysäköintinä tonteilla, LPA-alueilla ja katualueella sekä rakennetuissa autosuojissa ja kellari/kansipaikoituksessa tonteilla. Kadunvarsipysäköintinä on mahdollista toteuttaa n. 45-50 autopaikkaa.

Korttelien väleissä olevat autopaikoitustaskut ovat ko. korttelien keskitettyjä pysäköintialueita tai LPA-alueita, joihin autopaikat on osoitettu kaavassa merkityiltä tonteilta. Kadunvarsipysäköinti on ensisijaisesti tarkoitettu nimeämättömiksi paikoiksi vieras- ja asiakaspysäköintiin. Yhteiskäyttö sekä nimeämättömät autopaikat mahdollistavat parhaiten tehokkaan rakennettujen autopaikkojen täyttöasteen. Yhteiskäyttö mahdollistaa sen, että kadunvarren pysäköintipaikat voidaan myydä 1,5 kertaisesti. Rakennusvalvonta viimekädessä valvoo rakennuslupavaiheessa, että katusuunnitelman mukaisesti, kaadulla sijaitseviin autopaikkoihin sijoitetaan vaadittuja asiakas- ja vieraspaikkoja enintään 1,5 kertaisesti.

Tehokkaimpiin kortteleihin tulee käytännössä velvoite rakentaa osa (n. 1/3) autopaikoista kansipaikoituksena sen lisäksi että osa autopaikoista sijoittuu erikseen merkityille LPA-alueille.

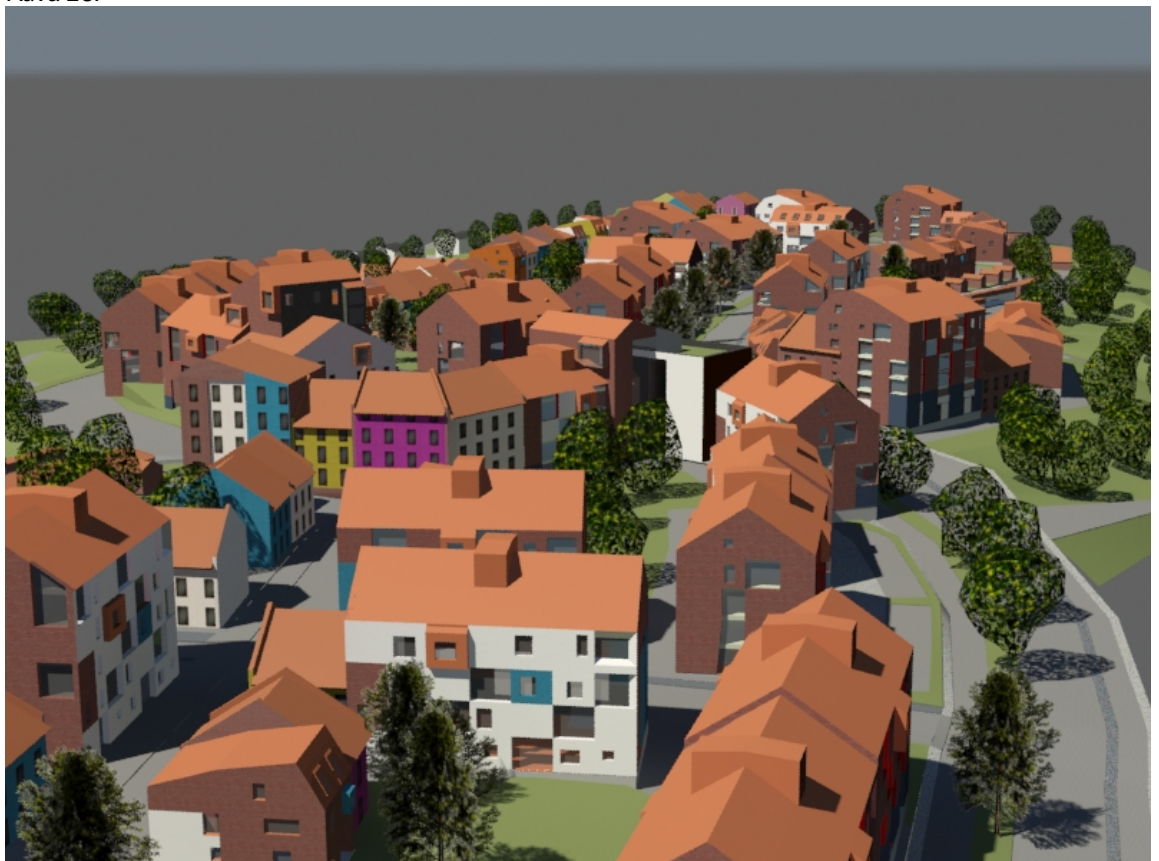


Kuva 24, yleissuunnitelmaan mallinnetut autopaikat

Kuvia alueelta



Kuva 25.



Kuva 26.

3-D malli

Alueen suunnittelussa on luonnosvaiheen jälkeen hyödynnetty kolmiulotteista mallia. Malli on realistinen maastonkorkeuksien suhteen ja sen avulla on käytännössä voitu simuloida alueen katuverkkoa, rakennusten ja tonttien sijoittumista maastoon, rakennusten varjostusvaikutusta eri vuorokaudenaikoina. Malli antaa konkreettisen ja todellisen kuvan alueen mittakaavasta sekä katujen ja aukoiden muodostamasta julkisesta tilasta. Mallin tarkkuus on yksityiskohtien suhteen melko suurpiirteinen, mutta mm. massoitellun suhteen realistinen. Oheisten kuvien avulla on tutkittu auringon valokulmaa eri vuorokauden aikoina.



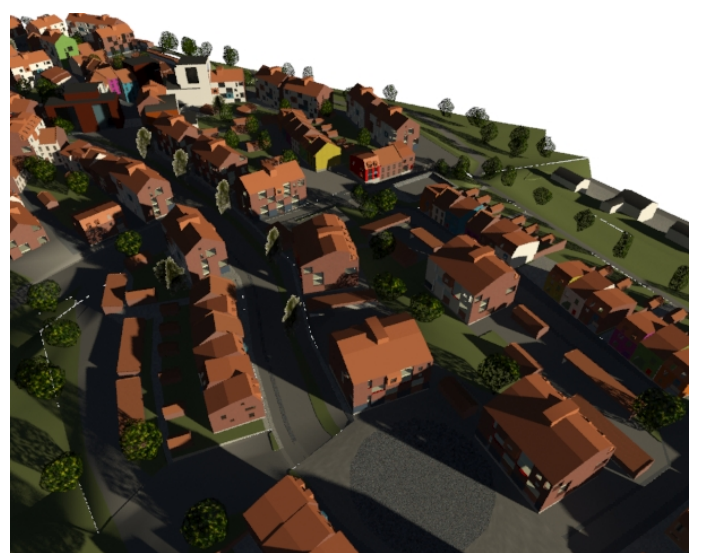
Kuva 27, Varjostus juhannuksena klo 9:00



Kuva 28, klo 13:00



Kuva 29, klo 16:00

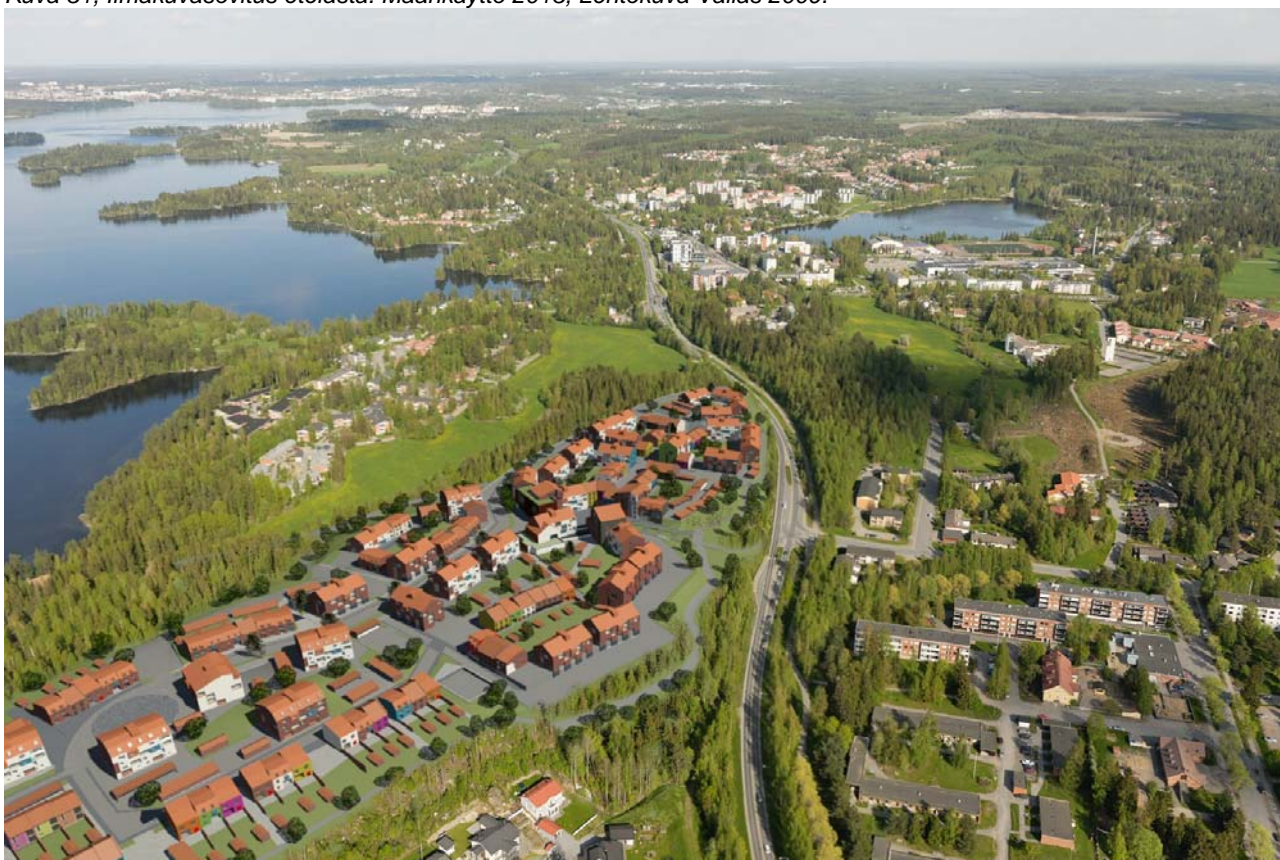


Kuva 30, klo 19:00

Alueen rakennukset sijoittuvat erilaisiin valaistusolosuhteisiin. Osalla asunnoista pihat ovat ilta-auringon suuntaan, toisilla taas aamulla aurinko osuu optimaalisesti. Alueen rakenne tarjoaa yhteistä julkista tilaa, ja sitä kautta lisää vaihtoehtoja asukkaalle eri vuorokauden aikoina.



Kuva 31, Ilmakuvasovitus etelästä. Maankäyttö 2013, Lentokuva Vallas 2009.



Kuva 32, Ilmakuvasovitus lännestä. Maankäyttö 2013, Lentokuva Vallas 2009.