

Pateniemenranta

Pateniemenrannan asemakaavan muutos 564-2216

RAKENTAMISTAPOHJE PIENTALO- JA OMAKOTIRAKENTAJILLE JA AMMATTIRAKENTAJILLE
Asuinkorttelit 84, 225-244, P-kortteli 224 ja PL-kortteli 228



Kuva 1, Pateniemenrannanhavainnekuva. Punaisella katkoviivalla on esitetty alueen kaupunkikuvallinen "selkäranka". Karttaan on rajattu mustalla katkoviivalla kohdat, joissa kaupunkikuvan yhtenäisyys on otettava erityisesti huomioon. Niihin on laadittu erilliset suunnitteluohjeet, jotka löytyvät rakennustapaohjeen liitteenä.

YLEISTÄ

Pateniemenrannan uusi merellinen asuinalue rakennetaan entisen Pateniemen sahan alueelle. Alueelle sijoittuu monipuolista asutorakentamista yhteensä n. 2500-3000 asukkaalle.

Tämän rakennustapaohjeen tarkoitus on ohjata rakentamista Pateniemenrannan alueella niin, että alueesta muodostuu ehjä ja viihtyisä kokonaisuus. Ohje täydentää asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä ja on rakentajaa ja tontinhaltijaa sitova. Tontinhaltijan tulee toimittaa ohje pääsuunnittelijalle. Ennen suunnitteluun ryhtymistä tulee tontinhaltijan ja pääsuunnittelijan ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ja käydä ohjeet läpi tarkastusarkkitehdin kanssa. Rakennustapaohjeen liitteenä ovat viitesuunnitelmat alueen keskeisimmille ja kaupunkikuvan kannalta tärkeimmille osille sekä omarantaisten tonttien osalta.

KAUPUNKIKUVA JA OSA-ALUEET

Pateniemenranta jakautuu kolmeen osa-alueeseen; itä-, etelä- ja pohjoisosaan. Osa-alueet muodostavat yhden kokonaisuuden, mutta niillä on myös omat identiteettinsä; Saapuminen käy itäosan läpi, joka on tummien harjakattoisten puutalojen alue. Pohjoisosa on korkeamman rakentamisen vyöhyke, joka on tummien kivitalojen alue. Eteläosa puolestaan on vaalea harjakattoinen puutaloalue (Kuva 2).

Eteläosan itäpuolen AO-tontit 236 ja 84 liittyvät kaupunkikuvallisesti oleviin Pateniemen rakennuksiin Tokantiellä. Tonttien rakennuksissa on punaiset tai keltaiset puujulkisivut ja punainen harjakatto.

JULKISIVUJEN JA KATON MATERIAALIT JA VÄRIT

Pateniemenrannan eri osa-alueet erottuvat toisistaan rakennusten ulkoverityksen ja materiaalien perusteella (Kuva 3).

Itäosassa rakennusten julkisivujen tulee olla puuta; vähäisillä osin voidaan käyttää muita verhousteraaleja kuten julkisivulevyä. Julkisivun päävärin tulee olla tumma ja puun luontaisia värisävyjä mukaileva. Soveltuvia ovat murrettu ruskeat ja harmaat sävyt sekä musta. Pienemmällä osalla julkisivua, esim. päädyissä, voidaan käyttää täydentävinä väreinä vaaleampia puun luontaisia värisävyjä mukailevia värejä, esim. murrettua keltaista, punaista ja ruskeaa. Alueella on mustat tai tummat harjakatot. Katemateriaali on valittavissa vapaasti. Katon tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty.

Pohjoisosassa julkisivut ovat pääosin kiveä - puhtaaksi muurattua tiiltä tai rapattuja. Vähäisillä osin voidaan käyttää myös muita verhousteraaleja kuten julkisivulevyä. Päävärit ovat "eläväisiä" ruskeita, mustanharmaita ja tumman ruskean sävyjä. Täydentävissä osissa voidaan käyttää kirkkaita piristevärejä, kuten ruohon vihreää tai sitruunan keltaista. Katot ovat tummia, tasakattoja tai loivia pulpettikattoja. Katemateriaali on valittavissa vapaasti. Katon tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty. Määräykset julkisivumateriaaleista ja -väreistä tai kattomateriaaleista, -väreistä ja

ITÄOSA

tummiin puutalojen alue, harjakatot

- katot mustia tai tummanharmaita
- julkisivut pääosin puuverhoituja
- julkisivujen pääsävyt murrettuja "luontaisia puunsävyjä" (kuultokäsiteltyjä); ruskea (tumma), harmaa, musta

POHJOISOSA

tummiin kivitalojen alue, tasakatot / loivat pulpettikatot

- (- katot mustia tai tummanharmaita)
- julkisivut pääosin kiveä, puhtaaksimuurattua tiiltä (tai rapattuja)
- julkisivutiilit eläväpintaisia ("kirjavina"): ruskea, mustanharmaa, tumma punainen
- toissijaiset julkisivuvärit / täydennysosat kirkkaita piristeitä: vihreä, oranssi, keltainen

ETELÄOSA

vaaleiden puutalojen alue, harjakatot

- katot keskiahmaita tai vaalean harmaita
- julkisivut pääosin puuverhoituja, myös kiviverhoukset sallittu
- julkisivujen pääsävyt vaaleita, perinteisiä puutalosävyjä; taitettu valkoinen, vaalean harmaa, vaalean sininen
- toissijaiset julkisivuvärit vaaleita, heleitä, "pastellimaisia" sävyjä; oliivin vihreää tai vanhaa rosaa

KATOT



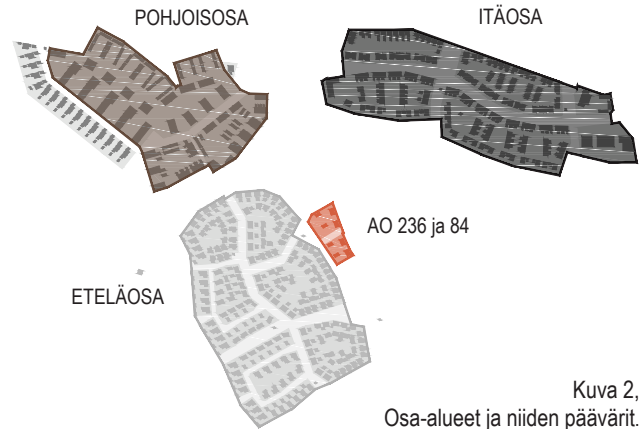
JULKISIVUN PÄÄVÄRIT JA TÄYDENTÄVÄT VÄRIT



REFERENSSIKOhteita



Kuva 3, Osa-alueiden väri- ja materiaalipaletti.



Kuva 2, Osa-alueet ja niiden päävärit.

-muodosta eivät koske AO-korttelia 232.

Eteläosassa rakennusten tulee olla pääosin puu- tai kivijulkisivuisia. Julkisivujen pääsävyinä on vaaleita perinteisiä puutalosävyjä, kuten taitettu valkoinen, vaalean harmaa tai vaaleansininen. Täydentävissä osissa voidaan käyttää heleitä "pastellimaisia" sävyjä; oliivin vihreää tai vanhaa rosaa. Rakennusten katot ovat keskiahmaita tai vaalean harmaita harjakattoja. Katemateriaali on valittavissa vapaasti. Katon tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty.

Talusrakennukset ja autosuojat ovat julkisivultaan ja katteeltaan tontin päärakennukseen sopivia. Kuitenkin kiviaineisten asuinrakennusten talous- ja piharakennukset voidaan tehdä myös lautaverhoiltuna.

Julkisivun pääväristä poikkeavia nurkka-, peite-, tai ikkunanpielilautoja ei sallita. Puhtaan valkoista väriä ei sallita rakennuksen ulkopinnalla eikä julkisivun yksityiskohdissa. Mikäli julkisivuissa on julkisivuverhouksen jakolistoja tai vastaavia, ne eivät saa poiketa julkisivun pääväristä.

RAKENNUSTEN SIIJOITUS, TONTIN JÄRJESTELYT JA PYSÄKÖINTI

Rakennukset sijoitetaan tontille asemakaavassa esitetyllä tavalla. Nuolimerkintä rakennusalan sisällä määrää rakentamaan rakennusalueen rajan kiinni. Rakennusalan sisällä oleva viivamerkintä kertoo rakennuksen harjan suunnan. Itäosan sisääntulokadun, Pateniemeranta-kadun, eteläreunalla sekä Laivavarvinpuiston varressa rakennukset tulee sijoittaa kiinni tontin kadunpuoleiseen rajaan, jolloin ne rajaavat katua selkeästi (kaupunkikuvallinen ”selkäranka”). Eteläosan merenpuoleisella omakotitaloalueella tontin länsirajaan kiinni sijoitetut piharakennukset ja aidat muodostavat yhtenäisen julkisivun rannalla kulkevan julkisen kevyen liikenteen väylän suuntaan.

Osalla omakotitonteista rakennusalat ovat lähempänä kuin 8 metriä toisiaan, mistä aiheutuu palo-osastoinnin tarve. Palo-osastoinnin periaatteet löytyvät rakennusvalvonnan palokortista.

Tontin sisäiset ajoyhteydet on suunniteltava niin, että pelastusajoneuvot ja muuttoautot pääsevät lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Jätehuolto sijoitetaan tontilla katokseen tai syväkeräysastioihin sisäänajon yhteyteen.

Tontinurkkapisteiden korkoasemat määräytyvät katusuunnitelmasta. Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti. Maanpinnan tulee kallistua selvästi rakennuksista pois päin. Asemakaavassa on osoitettu korttelialueiden rajat, joille ei saa sijoittaa ajoneuvoliittymiä. Tontin ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 6 metriä. Autopaikat suositellaan sijoitettavaksi pääosin katoksiin tai autotalleihin.

HULEVESIEN KÄSITTELYT

Tontin sadevedet huolehditaan tontin sisällä ja ohjataan hulevesijärjestelmään. Sadevesiä ei saa johtaa naapurin tontin puolelle. Alueella hulevesien viivytys toteutetaan viheralueilla, tontikohtaista hulevesien viivytystä ei edellytetä. Rakennettaessa naapurin tontin rajalle huomioidaan salaojat ja routasuojaukset rasitteena. Lumien putoaminen naapuritontille estetään lumiestein.

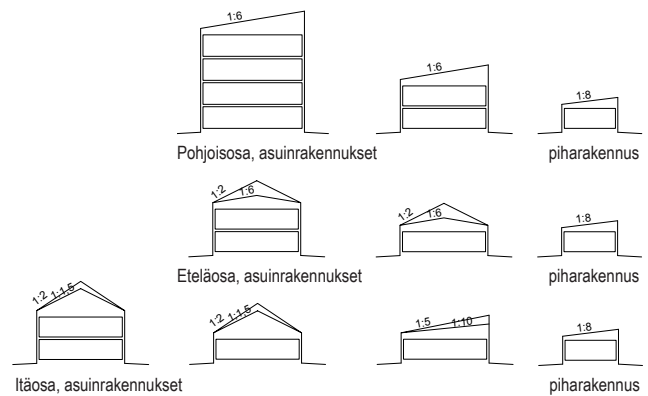
Poikkeukset: Tontin reunojen hulevedet saa liikennealueita lukuun ottamatta johtaa suoraan viheralueelle Lautatarhan puiston laidalla tai ojaan Leppiojan varrella. Hulevedet saa ohjata mereen tonteilla, jotka rajautuvat mereen, kun tasoero on alle +2,50 metriä meren pinnan yläpuolella. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa.

RAKENNUSTEN KORKEUSASEMAT

Asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen lattiapinta tulee asemoida luontevasti katupinnan yläpuolelle kuitenkin enintään 1,0 metriä viereisen kadun ajoradan reunan korkeusaseman yläpuolelle. Korttelissa 232 ja korttelin 233 rannanpuoleisella sivulla tulee asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeusaseman olla vähintään +4,0 metriä. Korttelien 234 ja 239-241 rannan puoleisilla rakennuspaikoilla tulee asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen lattiapinnan korkeusaseman olla vähintään +3,5 metriä. Alueelle ei saa tuoda likaisia täyttömaita

RAKENNUSTEN KOKO, MUOTO JA ENERGIA

Rakennusten kerrosluvut vaihtelevat alueella yhden ja kahdeksan kerroksen välillä. Ehdottomasti käytettävät kerrosluvut on osoitettu



Kuva 4, Alueella käytettävät kattomuodot ja kattokulmat

asemakaavassa alleviivatulla kerrosluvulla. Ullakoiden rakentaminen sekä IV- konehuoneiden sijoittaminen vesikaton yläpuolelle on kielletty.

Rakennusten kattomuodot ovat alueittain yhtenäisesti joko harjakattoja tai pulpettikattoja / ”tasakattoja” (Kuva 4). Auma- tai mansardikattoja tai murrettuja harjakattoja ei alueella sallita.

Kortteleissa 226-229 ja 234-244 tulee asuinrakennuksen olla harjakattoinen. Kortteleissa 230, 231 ja 233 tulee asuinrakennuksen olla pulpettikattoinen ja kattokaltevuuden enintään 1:6.

Talusrakennukset ja autosuojat ovat pulpettikattoisia ja kattokaltevuus on 1:8 tai loivempi. Talusrakennusten on oltava myös selvästi rungoltaan asuinrakennusta kapeampia ja korkeudeltaan matalampia.

Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet suunnitellaan osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria. Päälämmönlähteeksi suositellaan kaukolämpöä.

KAUPUNKIKUVALLINEN ”SELKÄRANKA”

Kaupunkikuvallisesti keskeisillä paikoilla tulee rakennusten olla ulkohahmoltaan yhteneväisiä (identtisiä korkeudeltaan, kattokaltevuudeltaan ja runkosyvyydeltään).

Alueen sisääntulon kokoojakadun, Pateniemenranta-kadun varren korttelien 226 ja 228 A-korttelien kadunpuoleisten rakennusten tulee olla tonteittain keskenään yhteneväisiä ulkohahmoltaan, vain rakennusten pituus voi vaihdella. Korttelien tontin järjestelyn ja julkisivujäsentelyn periaatteet on esitetty niitä koskevassa viitesuunnitelmassa (Liite 1).

Pohjoisosan AKR-korttelin 230 Laivavarvinpuiston puoleisten rivitalojen tulee olla keskenään yhteneväisiä ulkohahmoltaan, vain rakennusten pituus voi vaihdella (Liite 2).

Laivavarvinpuiston eteläreunan muodostavat Eteläosan AP-3-korttelien paritalot ovat ulkomuodoltaan kortteleittain yhteneväisiä, myös pituusmitta on sama (Liite 3).

Eteläosan AO-korttelien 239-241 ja 243 piharakennukset ja aidat muodostavat tärkeän aluejulkisivun rannalla kulkevan julkisen kevyen liikenteen väylän, Pateniemenrantareitin, suuntaan. Tonttien rantareitin puoleinen julkisivut tulee rakentaa yhteneväisiksi niitä koskevan viitesuunnitelman mukaisesti (Liite 4).

AITAAMINEN

Kortteleiden viheralueiden ja katujen puoleiset sivut rajataan yhtenäisillä aidoilla aitausohjeen mukaan (Kuva 5). Yleensä korttelien viheralueen puoleiset rajat rajataan leikatuin pensasaidoin ja kokoajakadun puoleiset reunat 0,8 metriä korkealla puuaidalla, jonka sisäpuolella voi olla leikattu pensasaita.

Kaupunkikuvallisen "selkärangan" yhteydessä tonttien kokooajakadun ja Laivavarvinpuiston puoleisia reunoja rajataan aidoin, jotka liittyvät suoraan rakennusten julkisivuun (Liitteet 1, 2 ja 3). Aitoihin saa tehdä portteja, jotka ovat kattamattomia.

Kortteleiden 226 ja 228 pohjoisreuna sekä kortteleiden 234 ja 235 Laivavarvinpuiston reuna aidataan rakennuksen julkisivun jatkeena olevalla yhden kerroksen korkuisella umpipystylautaidalla viitesuunnitelman mukaan (liitteet 1 ja 3).

Kortteleissa 230 ja 233 Laivavarvinpuiston puoleiset tontin reunat aidataan 1,5 metriä korkealla tummalla tiiliaidalla. Aidat ovat samaa materiaalia ja väriä kuin julkisivut ja liittyvät saumattomasti niihin (Liite 2).

Korttelissa 232 pihakadun puoleinen reuna sekä päätytonttien päätyreunat aidataan 1,5 metriä korkealla tiiliaidalla (Liite 5).

Kortteleissa 234, 239-41 ja 243 tonttien lounais-/länsireuna aidataan 1,5 - 2,0 metriä korkealla väriltään vaalealla (ei puhdas valkoinen) pystysuuntaisella puuaidalla viitesuunnitelman mukaan. AP-3-korttelissa 234 aita jatkuu Eteläosan AO-tonttien kaltaisena (Liite 4).

Kortteleiden 227 ja 229 pohjoispuolella tonttia kulkee Leppioja. Putoamisvaaran vuoksi tonttien reunat rajataan umpinaisella lauta-aidalla, jonka korkeus on 1,5-2,0 metriä.

Kortteleissa 234-235, 237, 244, 230, 231, 233 ja 226-229

korttelialueilla kortteleiden sisäisiä tontinrajoja ei saa aidata.

Puiset aidat tulee porrastaa maastonmuotoja mukaillen, kuitenkin siten, että yhtenäisen aitajakson osuus on aina vähintään 3 metriä. Puuaitojen värinä käytetään Itäosassa tummia sävyjä ja Eteläosassa puuaitojen värinä käytetään vaaleita sävyjä (ei puhdas valkoinen).

LISÄTIETOJA

Lisätietoja Pateniemenrannan alueen tonttien hakemisesta, kaavamääräyksistä, rakennussuunnittelusta ja rakennusluvan hakemisesta tarjoavat teknisessä keskuksessa sijaitsevat rakennusvalvontavirasto, asemakaavoitus sekä tontti- ja asumispalvelujen yksikkö.

LIITTEET

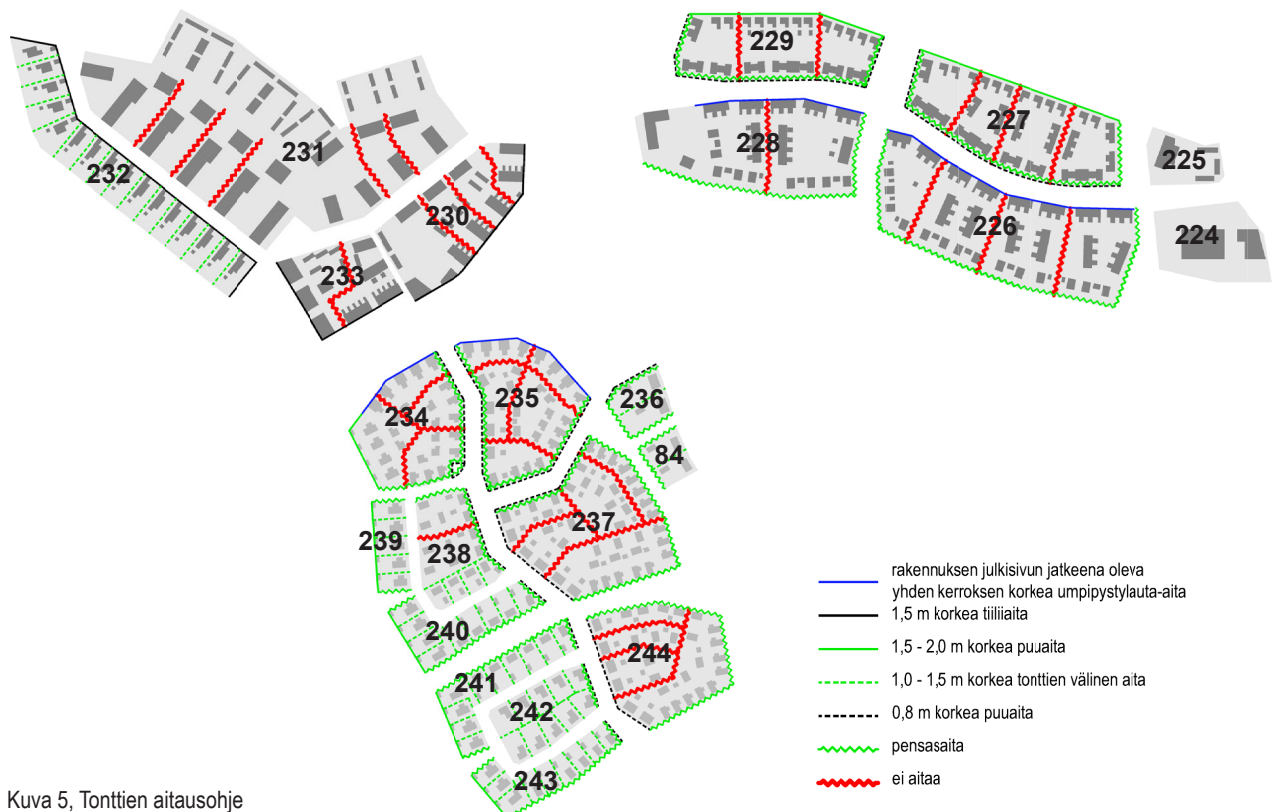
Liite 1, Viitesuunnitelma - A-korttelit 226 & 228

Liite 2, Viitesuunnitelma - AKR-kortteli 230

Liite 3, Viitesuunnitelma - AP-3-korttelit 234 & 235

Liite 4, Viitesuunnitelma - AO-korttelit 239-241 & 243

Liite 5, Viitesuunnitelma - AO-kortteli 232



Kuva 5, Tonttien aitausohje