



ALPPIKYLÄ

RAKENTAMISTAPA OHJE

KAUPUNKISUUNNITELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO 31.05.2007

1. Yleistä.....	4
1.1 Ohjeen tarkoitus.....	4
2 Rakentamisen lähtökohdat ja asemakaava-alueen erityispiirteet.....	5
3 Kaupunkipientalot, alueen identiteetti.....	7
3.1 Yleistä.....	7
3.2 Katutila	10
3.3 Kiinnirakentaminen ja palomuurit	10
3.4 Asuntojen lukumäärä ja käyttötarkoitukset	11
3.5 Kerrosluku ja rakennusoikeus.....	11
3.6 Paloturvallisuus ja rakennusten käyttöturvallisuus	12
3.6 Materiaalit, julkisivut	13
3.7 Katot ja kattoterassit.....	16
3.8 aidat ja muurit	16
3.9 esteettömyys ja korkeusasemat	18
3.10 pysäköinti ja autotallit	19
3.11 Etupihat kadun puolella.....	19
4. Kerrostalokorttelit, toimisto- ja työpaikkatontit.....	20
4.1 yleistä kerrostalokortteleista	20
5. ALPPIKYLÄN VÄRIMAAILMA	22

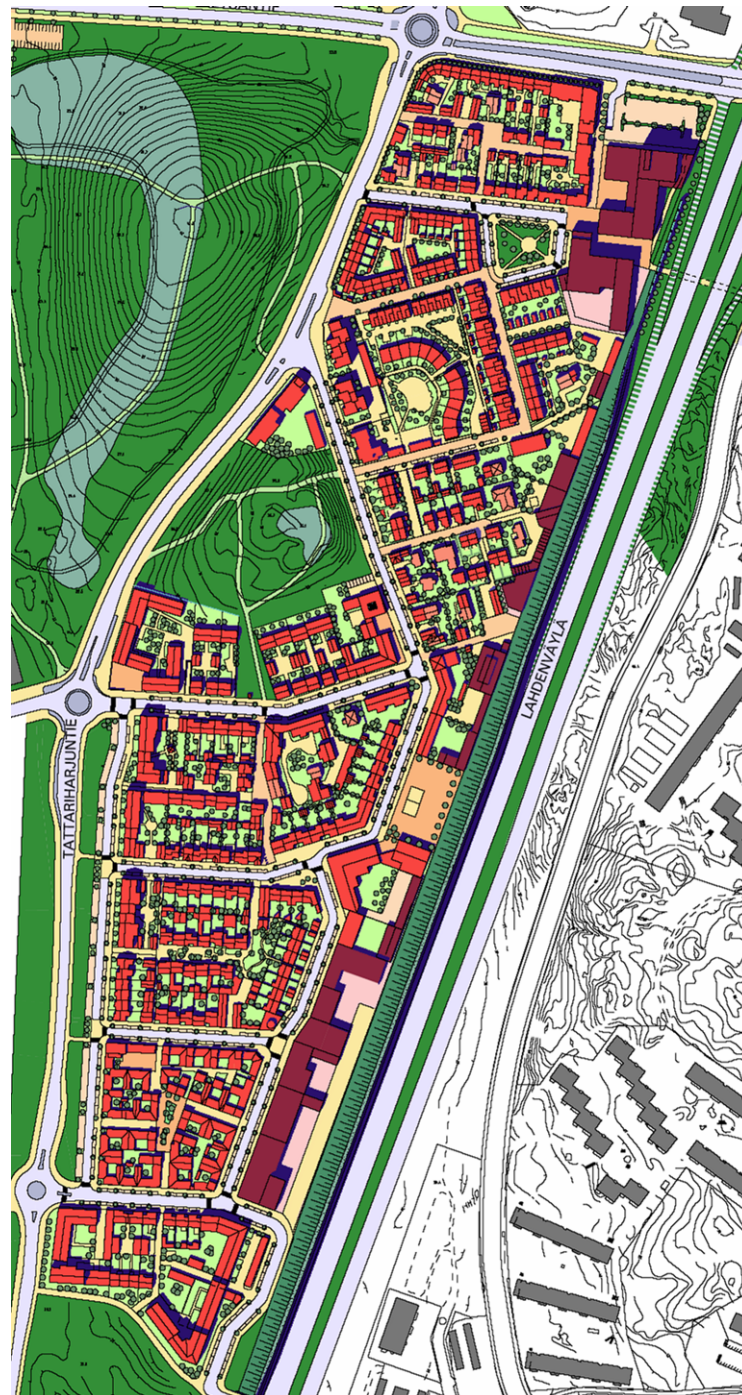
OSA 2 KADUT, PUISTOT JA KADUNVARSIPYSÄKÖINTI 25

OSA 3 KORTTELIKOHTAISIA ERITYISPIIRTEITÄ 39

Liite: Alppikylän katujen nimet 59

ALPPIKYLÄN HAVAINNEKUVA

Alppikylän katujen nimet ovat erillisessä liitteessä rakennustapaohjeen viimeisellä sivulla



1. Yleistä

1.1 Ohjeen tarkoitus

Helsingin kaupunginvaltuusto hyväksyi Alppikylän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 30.8.2006. Tämän ohjeen tarkoituksena on täydentää asemakaavaa ja täsmentää niitä suunnitteluperiaatteita, joita asemakaavan lisäksi noudatetaan alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Suuri osa alueen rakennuksista koostuu kaupunkipientaloista. Toisin kuin paikoin muualla Euroopassa, ei Suomessa ole olemassa kytkettyjen kaupunkipientalojen rakentamisen elävää traditiota. Vaikka pieniä kokonaisuuksia löytyy Suomestakin, tavoitteena on luoda Helsinkiin sopiva ajanmukainen sovellus Eurooppalaisen perinteeseen nojaavasta kaupunkiympäristöstä ja asumistavasta.

Rakennustapaohjeen tarkoituksena on antaa konkreettisia työkaluja tiiviin, kaupunkimaisen pientalorakentamisen ratkaisemiseksi. Teknisiä ongelmakohtia, joihin otetaan kantaa sekä tonteilla että yleisillä alueilla ovat mm. teknisen huollon järjestämien tonteille, yhteenrakentaminen, paloturvallisuus ja pysäköinti. Rakentamisen pelisääntöjen luominen yksityisillä tonteilla ja yleisillä alueilla edellyttää uutta asennoitumista sekä rakentajilta että kaupungin organisaatioilta. Ohjeen tarkoituksena on selkiyttää ja uudistaa näitä toimintamalleja sekä toimia virikkeenä rakentajille monipuolisen ja elävän kaupungin luomiseksi. Tämä ohje pyrkii ohjaamaan suunnittelua ja toteutusta siten, että Alppikylän rakentaminen voi toimia laadukkaana uutena esimerkkinä helsinkiläisestä pienimittakaavaisesta kivikaupungista.

Ohjeessa edellytetään toteuttamisvaiheessa yhteistyötä talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosaston, kiinteistöviraston, kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa ja muiden hallintokuntien kanssa.

Varsinaisen ohjeen liitteenä on kaksi liitettä. Osassa 2: "kadut, puistot ja kadunvarsipysäköinti", käsitellään myös kunnallisteknisten liittymien rakentamista. Osa 3: "korttelikohtaisia ohjeita", sisältää ohjeita eri korttelialueille.



2 Rakentamisen lähtökohdat ja asemakaava-alueen erityispiirteet

2.1 Pohjavesi

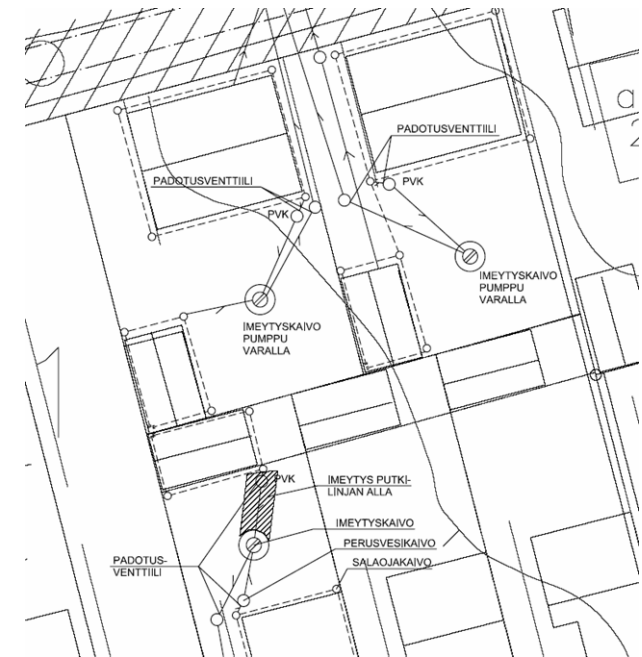
Alppikylä sijaitsee kokonaisuudessaan Tattarisuon I luokan pohjavesialueella. Alppikylän **kaikessa rakentamisessa on otettava huomioon tarve suojella pohjavettä ja imeyttää puhdasta vettä pohjavedeksi**. Alueella tulee noudattaa ”Rakentamistapaohjetta tärkeälle pohjavesialueille rakentamisesta (Helsingin kaupunki, Rakennusvalvontavirasto, Rakentamistapaohje 15.6.1999/30.11.2004)”. Koska Alppikylään tulee runsaasti pieniä tontteja käsittäviä pientaloalueita, on laadittu ”Pohjaveden alueellinen hallintasuunnitelma”, joka sisältää mm. em. ohjeen määräykset. Helsingin kaupunki huolehtii myös pohjaveden tarkailusta rakentamisen aikana.

Esimerkki pintavesien viemäroinnistä:

- Puhtaat pinta- ja kattovedet, jotka tulevat katu- ja paikoitusalueiden ulkopuolelta ja jotka eivät ole vaarana pohjavedelle, pyritään imeyttämään piha-alueelle maaperäolosuhteiden ja rakenteiden kuten kellareiden, kunnallisteknisten ja kaukolämpörakenteiden, niin salliessa.
 - Puhtaita katto- ja pintavesiä keräävät sadevesikaivot tehdään tonteilla avopohjaisina, jolloin ne toimivat samalla imeytyskaivoina. Imeytystä tehostetaan karkearakeisella täytöllä (sepeli, sora, hienolouhe) kaivon alla ja ympärillä. Kaivon pohjalle voidaan asentaa siiviläputki, jonka alaosan kautta vesi pääsee kaivosta sen alla luonnonmaassa olevaan karkearakeiseen täyttöön.

Kiinteistöjen liikenne- ja paikoitusalueet:

Tonttialueilla sijaitsevat, moottoriajoneuvoille tarkoitetut ajotiet ja paikoitusalueet rivi- ja omakotitalotontteja lukuun ottamatta asfaltoidaan tai päällystetään tiiviillä ja kulutusta kestäväällä pinnoitteella.



ESIMERKKI PINTAVESIEN IMEYTYKSESTÄ TONTILLA

2.2 Maaperä

Kaava-alue sijoittuu pitkittäiselle, lähes pohjois-eteläsuuntaiselle Tattariharjulle. Harjumuodostuma on osin avokallioisen mäen (Jakomäki) ja pehmeikköalueen (Tattarisuo) välissä. Maa-ainekseltaan harju on pääasiassa hiekkaa, johon paikka paikoin savi- ja siltilinssit työntyvät karkearakeisen aineksen alle. Alueittain on tehty arviot rakennusten ja kunnallistekniikan perustamistavoista sekä esitetty pohja- ja maarakenteiden jatkosuunnittelussa huomioon otettavia seikkoja. Yleisesti voidaan todeta, että pääosa rakennuksista on mahdollista perustaa maan varaan. Nelikerroksiset ja sitä korkeammat rakennukset on perustettava paalujen varaan.

2.3 Melu

Lahdenväylän varteen rakennetaan melusuojaus joka mahdollistaa asuntorakentamisen alueelle. Asuinrakennuksia ei saa ottaa käyttöön ennen melusuojauksen valmistumista.

3 Kaupunkipientalot, alueen identiteetti

3.1 Yleistä

Alppikylän alueesta muodostuu identiteetiltään pääosin kaupunkipientaloista rakentuva urbaani ja tiivis asuin- ja työpaikka-alue. Tavoitteena on monipuolinen ja yksilöllinen kaupunkiympäristö, jossa rakennusten kontakti katutiloihin olisi aktiivinen.

Kytkeytyjen kaupunkipientalojen etuja ovat miellyttävän pienimittakaavaisen ympäristön muodostus, mahdollisuus asua omakotitalomaisesti sekä tiivis yli 0,5 tonttitehokkuudella muodostuva kaupunkirakenne. Tässä ohjeessa käsitellään tämän talotyypin rakentamisen reunaehdot ja niin, että naapuritontteihin kiinni rakentaminen voidaan tehdä joustavasti yhteisten ohjeiden puitteissa.

Asemakaavassa sana "pientalo" ei esiinny itse pääkäyttötarkoituksmerkinnässä (A-1, A-2, A-3). Rakennusten pientalomaisuus on määritelty siten, että asunnoilla on oma ulko-ovi ja oma pihalla. Merkintä "asuinrakennusten korttelialue" (A) sallii osittaisen useampikerroksisuuden joissakin korttelin kohdissa ja sitä kautta mahdollisuuden vaihteleviinkin asuntokokoihin. Kerrostalotontteja on sijoitettu paikkoihin joissa niiden sijainti on perusteltua.

Rakennustapaohjeessa esitetyillä havainnekuvilla ja mallinnoksilla ei pyritä suoraan ohjaamaan rakennusten arkkitehtuuria ja ulkoasua tiettyyn yhdenmukaiseen suuntaan. Kaavamääräyksissä todetaan, että "asuinrakennukset ovat luonteeltaan kapearäystäisiä värillisiä kivitaloja". Talojen ulkonäöstä ja ympäristöstä puhuttaessa sanalla "kaupunkimainen" on pääpaino. Puutalorakentamisessa on viime aikoina pyritty usein keveyteen ja "paviljonkimaisuuteen". Kaupunkirakentamisen perinteeseen on kuulunut kuitenkin enimmäkseen pysyvyys ja tukevuus joten kivirakentaminen on luonteva tapa ilmaista kaupunkimaisuutta. Keveiden ja aikaa kestävämmien puuritalaiheiden luoma keveys ei välttämättä ole ensisijainen tavoite. Kaupunkimaisuuteen kuuluu myös se, että talo ja talon sisäänkäynti on selkeästi kadulle näkyvä, pääovea ei piiloteta autokatosten taakse. Rakennusten värimaailma on monipuolinen ja runsas. Harmaa-valkoinen lähiömaailma ei kuulu Alppikylään.

Paloturvallisuussyistä rakennukset tulee rakentaa P1-luokkaisina, mikä tarkoittaa kivirakenteisia taloja. Tonttien väliset aidat tulisi rakentaa kivirakenteisina maasta nousevina muureina.





Tuottajamuotoista, monistettua rakentamista
- yhtenäistä mutta monotonista



yhtenäinen - yksilöllinen

Pyrkimyksenä ei ole tuottaa monotonista ympäristöä monistetuilla taloilla. Värikkäät kivitalot tiiviisti kiinni katujen reunoissa huolellisesti suunniteltuine yksityiskohtineen luovat Alppikylään sen kaupunkimaisen yhtenäisyyden, joka sietää hyvin yksilöllisiäkin ratkaisuja. Kokonaisuutta täydentävät kivimuurein rajatut pihatilat ja huolellinen viimeistely katujen pinta-rakenteissa.



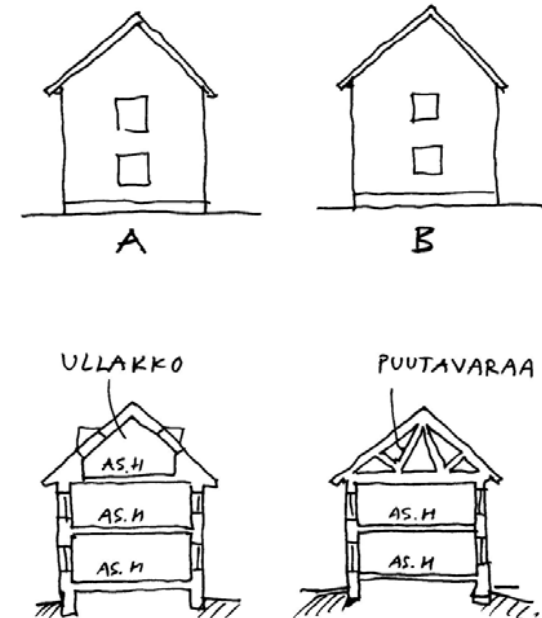
Omatoimirakentamista
- yhtenäistä ja yksilöllistä

Alppikylän alueella on eräitä tavanomaisesta poikkeavia kaavamääräyksiä, jotka liittyvät kaupunkipientalotyypin kehittämiseen:

- Kadunvarsipysäköintiä koskeva kaavamääräys. Osa tonttien autopaikoista on tavanomaisesta poiketen osoitettu kadulle, mikä säästää rakennettavaa maan pintaa. Pihalla autopaikka vie tilaa 25 m² ja kadulla vain 10 m², koska kadulla on joka tapauksessa ajorata. Pääosa tonteilla olevista autopaikoista voidaan sijoittaa autotalliin.
- Palomuurin rakentamistapaa tonttien rajalle koskeva määräys. Rakentamistraditio tontin rajaan kiinni rakennettaessa on Suomessa heikentynyt, kun urbaanien pientalokaupunkien rakentaminen lopetettiin. Tontin rajaan rakentamisen vaikeutta yritetään helpottaa antamalla tontin rajaan kiinnirakentamisesta yhteisiä sääntöjä.
- Kellarin tai/ja ullakon pakollisuus. Määräys johtuu tuottajamuotoiselle pientalolle ominaisesta tavasta minimoida perinteiseen omakotitaloon kuuluvien aputilojen määrä. Omakotitalossa on useimmiten kellarin ja ullakon, koska ne tarjoavat paljon lisätilaa oman elinympäristön joustavassa muokkaamisessa naapureita häiritsemättä talon massan pysyessä samana. Kellari ja ullakko eivät myöskään nosta tontin hintaa, koska niitä ei lasketa rakennusoikeuteen kuuluviksi. Omakotiasukkaalle ne ovat halpoja ja elämisen laatua lisääviä neliömetrejä, talotuottajalle kustannuksia nostavia myyntikelvottomia neliöitä. Kaavaehdotuksen mukaan ne ovat kaupunkipientaloon kuuluvia tiloja.

Asuinrakennusten korttelialueilla A-1, A-2 ja A-3 ei ole määritelty rakennusten enimmäiskorkeutta lukuun ottamatta talousrakennusta. Tämä johtuu siitä, että pientalorakentamisen rakentamismääräykset ovat muuttuneet ja edelleen muuttuvat nopeasti tehden korkeuden arvioinnin hankalaksi. Lämpöeristyksen lisääminen ja koneellisen ilmastoinnin määrääminen käytännössä pakolliseksi myös pientaloissa on lisännyt rakennusten korkeutta ja massiivisuutta yleensäkin. Myöskin esteettömyyttä koskeva lainsäädäntö tulee mahdollisesti vaikuttamaan rakennusten korkeusasemaan tontilla. Toisaalta kattomuodon vapaampaa kehittelyä ei ole haluttu estää kaavamääräyksiin. Talousrakennus on yritetty painaa lähemmäksi inhimillisiä mittoja siksi, että monissa viimeaikaisissa toteutuksissa ne ovat pulpettikattoisina nousseet liian näkyviksi.

samankokoiset ? erikokoiset talot



3.2 Katutila

Rakennusalan sivutessa katualuetta on rakennus rakennettava pääosin kiinni kadun puoleiseen rakennusrajaan.

Rakennusten pääjulkisivut rajaavat katutilan selväpiirteisesti. Yli puolet rakennuksen kadunpuoleisesta julkisivusta tulee olla kiinni kadussa. Julkisivu jonka edessä on kapea kadun ja tontin rajalle rakennettu istutusallas luetaan kadussa kiinni olevaksi julkisivuksi. Palomuuuri on kuitenkin aina rakennettava kadun ja tontin rajalle asti.

Niiltä osin kun rakennus ei rajaa katua, tulee katutila rajata talousrakennuksin, katoksin, pergoloin, muurein ja istutuksin.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys mahdollistaa myös 1,5 metrin ylityksen tontilta katualueen puolelle tietyille ilmassa oleville rakennuksen osille kuten erkkerit ja parvekkeet kunhan ne eivät haittaa kadun käyttöä (ks. tonttien viitesuunnitelma nro 2). Jalankulkutien kohdalla vapaan korkeuden tulee olla vähintään 2,7 m ja pelastusreittien kohdalla 4,6 m.

3.3 Kiinnirakentaminen ja palomuurit

Rakennusten ollessa toisissaan kiinni tontin rajalla saa palomuurin rakentaa tontin rajan keskelle. Palomuurin anturat eivät saa ulottua palomuuria kauemmaksi naapuritontin puolelle, elleivät naapurit toisin sovi. Rakennusta purettaessa ei jäljelle jäävälle naapurirakennukselle tarpeellista palomuuria saa purkaa.

Näkyviin jäävät päädyt käsitellään julkisivun tavoin.

Kaavan mukaan rakennukset saa rakentaa kiinni toisiinsa. Jos palomuuuri rakennetaan tontin rajan keskelle, on sen korkeus ulotettava yli vesikatteen pinnan. Rakennettaessa uusi korkeampi rakennus jo rakennetun matalamman rakennuksen viereen yhteisellä palomuurilla pystytään palomuurin korkeutta esteettä jatkamaan. Seiniin asennettavat katuvalot sekä niiden vaatimat sähköasennusrasiat tullaan kiinnittämään palomuurien tienpuoleisiin päätypintoihin mikä tulee huomioida muuria suunniteltaessa.



palomuuuri nousee kattopinnan yläpuolelle, räystääskorot vaihtelevat, Hollantilaisentie, Munkkiniemi

3.4 Asuntojen lukumäärä ja käyttötarkoitukset

A-1, A-2, A-3.

Korttelialueet on tarkoitettu pääosin suuria asuntoja varten. Rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 180m² tai pienempi, on tarkoitettu vain yhtä asuntoa varten.

Asuinrakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työtilaa enintään 30 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Jos pohjakerroksessa sijaitsee liiketilaa, tulee käyttötarkoituksen erottua julkisivussa näyteikkunamaisiin suurin ikkunoin.

3.5 Kerrosluku ja rakennusoikeus

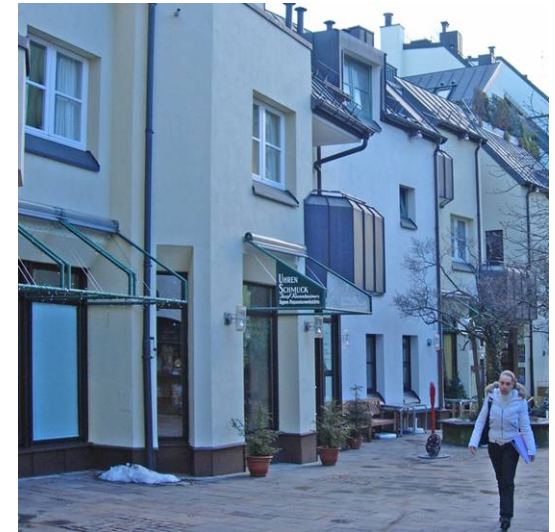
Kaava mahdollistaa kolmikerroksiset kaupunkipientalot. Enimmillään rakennukseen voi kuulua kellari, asuintiloja kolmessa kerroksessa ja lisäksi ullakotilaa kolmannessa kerroksessa (sekakerros) rakennusoikeuden sallimissa rajoissa.

Asuinrakennukseen tulee kuulua kellari ja/tai käyttöullakko. Ullakolle on rakennettava portaat.

Määräys takaa asuntoihin riittävän apu- ja säilytystilojen väljyyden.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 20 % asuntokerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, sauna- ja teknisiä tiloja sekä lasi kuisteja.

Tämä määräys koskee tiloja jotka muuten laskettaisiin varsinaiseen rakennusoikeuteen. 20% lisärakennusoikeuden lisäksi on mahdollista rakentaa esimerkiksi sauna ullakolle jota ei lasketa kerrosalaan eikä näin ollen rakennusoikeuteen. Ullakko- tai kellarisaunaa suunniteltaessa on otettava huomioon että saunaan liittyvä pesutila lasketaan kerrosalaan jos rakennuksessa ei ole toista pesutilaa (Ympäristöopas 72, Kerrosalan laskeminen, Ympäristöministeriö 2000).



liiketila erottuu selkeästi asunnoista katu-
kuvassa, München

3.6 Paloturvallisuus ja rakennusten käyttöturvallisuus

Paloturvallisuuteen liittyvän aluepalovaaran vuoksi rakennukset tulee rakentaa kivrakenteisina (betoni, tiili, harkko) paloluokkaan P1.

Kaava mahdollistaa kolmikerroksiset kaupunkipientalot. Enimmillään rakennukseen voi kuulua kellari, asuintiloja kolmessa kerroksessa ja lisäksi ullakotilaa kolmannessa kerroksessa (sekakerros) rakennusoikeuden sallimissa rajoissa.

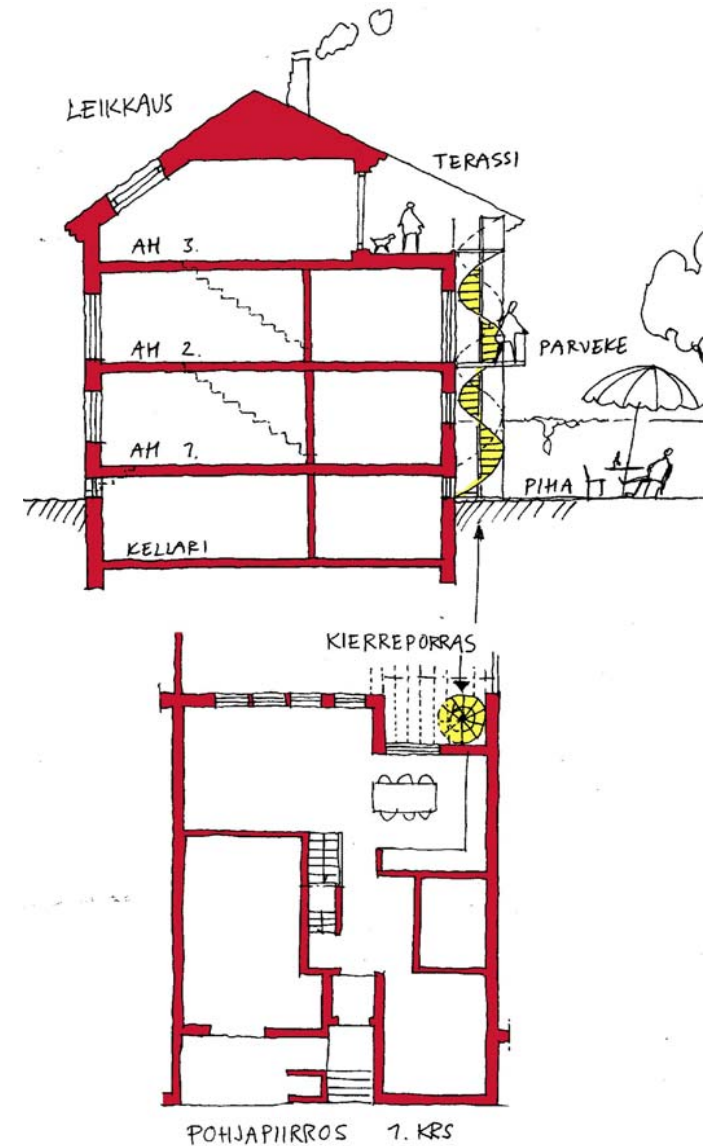
Kun rakennuksessa on asuintiloja kolmessa kerroksessa, tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennuksen paloturvallisuuteen ja riittäviin poistumismahdollisuuksiin palotilanteessa. Kellaritiloista tulee olla mahdollisuus poistumiseen ikkunan tai erillisen ulko-oven kautta.

3. kerroksen asuintiloista etäisyys ulko-ovesta on pitkä, joten poistuminen tarpeeksi nopeasti ja turvallisesti tulee ratkaista erillisellä, talon ulkopuolelle sijoitetulla poistumisportaalilla. Perinteisten seinätikkaiden käyttöä ei voida katsoa riittäväksi poistumistieksi.

Ulkopuolisen poistumisportaan ei poikkeuksellisesti tarvitse täyttää kaistavaatimuksia, kaikkien vähiten tilaa vievä ja hyväksyttävä porraskorjaus on kapea, metallirakenteinen kierreporras. Porras tulee suunnitella luontevaksi osaksi rakennusta. Vaikka sen pääasiallinen tarkoitus onkin mahdollistaa turvallinen poistuminen rakennuksesta hätätilanteessa, sitä voi hyödyntää sujuvana käyntiportaan kerrosten oleskelutiloista, asuinhuoneista suoraan pihalle. Käyntiportalle kerroksista voi tapahtua parvekeoven, parvekkeen tai kattoterassin kautta. Porras voidaan sijoittaa luontevasti rakennuksen sisäänvedettyyn nurkkaukseen esimerkiksi parvekkeen yhteyteen.

Mikäli tällaista ulkopuolista poistumisportasta ei haluta käyttää, tulee rakennus varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla tai sisäporras on osastoitava.

Savun leviämistä ylimmälle kerrostasolle tulee rajoittaa.



3.6 Materiaalit, julkisivut

Asuinrakennukset ovat luonteeltaan kapearäystäisiä värillisiä kivitaloja.

Kivitalon luonteeseen kuuluu massiivisuus ja pysyvyys. Suositeltavia runkomateriaaleja ovat esimerkiksi betoni, tiili ja kevytsoraharkko. Kaavan salliessa kolmikerroksisen rakentamisen ei puurunkojen käyttöä suositella niiden vaatimista paloturvallisuusjärjestelyistä johtuen. Kivirunko on varma ja aina paloturvallinen ratkaisu kaupunkipientalon runkomateriaaliksi.

Rakennusten julkisivumateriaalina on oltava pääosin värillinen rappaus, slammaus tai puhtaaksi muurattu tiili tai kivi. Pienempi osa julkisivusta voi olla peittomaalattua puuta tai muuta materiaalia.

Kiviaineinen julkisivu on olennainen osa kivirakennuksen identiteettiä. Rakennusten sijaitessa kadun reunassa ei lämpörappausa tule käyttää kolhiintumisvaaran vuoksi. Erilaiset kivimateriaalit luovat alueesta sekä yhtenäisen että vaihtelevan kokonaisuuden. Harmaan sävyjä ei saa käyttää julkisivun pääasiallisina väreinä lukuun ottamatta luonnonkivistä muurattuja julkisivuja. Esimerkkikuvissa on esitetty erilaisia tapoja käyttää kivipintoja julkisivuissa.



tiilen muoto

muoto tiilen pinnalla

muuraussauaman leveys

tiilen värjäys pigmentillä

tiilen päälle tasoitettu sauma



tiilen suunta

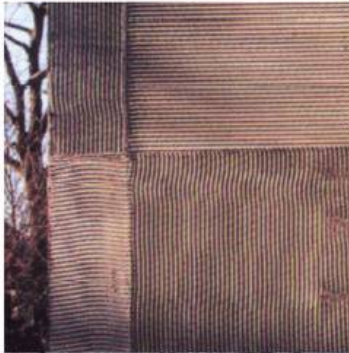
muoto tiilen välillä

muuraussauaman väri

tiilen värjäys lasitteella

ohutrappaus

kammarappaus



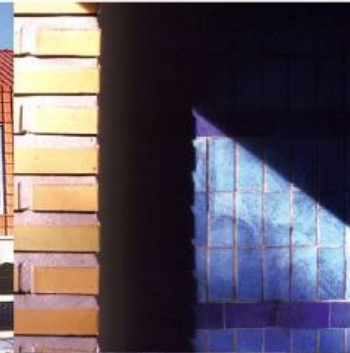
sileitä rappauspintoja



kattotiili julkisivussa



klinkkerilaatta



kiviharkkohmuuraus



hakattu terasti



keltainen roiskerappaus



paanumainen laatoitus



luonnonkivilaatta



liuskekiladonta



Kivi/rappauspintaa



Esimerkki kivirakenteisista pihatiloja
rajaavista muureista



Esimerkkejä erillisistä
autotalli/varastorakennuksesta

3.7 Katot ja kattoterassit

Rakennukset varustetaan harja-, mansardi- tai tynnyriholvikatolla tai niiden muunnoksilla lukuun ottamatta kattoterasseja. Mikäli rakennus on korkeintaan 3 metriä leveä, voidaan käyttää myös pulpettikattoa. Harjakaton kaltevuuden on oltava vähintään 1: 2,5 lukuunottamatta A-3-korttelialuetta.

Räystäät ovat lyhyet.

Kun asuinrakennuksen julkisivu on katulinjassa, on luontevaa asettaa harjalinja kadun suuntaiseksi. Harja voi olla myös toisessa suunnassa jos ratkaisu on perusteltu ja vedenpoisto pystytään turvaamaan. Päärakennuksen ja saman tontin piharakennuksen vesikatot tehdään samasta materiaalista. Katemateriaalina käytetään tiiltä tai peltiä. Katot ovat väriltään punaisia. Katemateriaalia tulee käyttää materiaalin luonteelle ominaisesti.

Talousrakennuksissa käytetään harjakattoa.

Talousrakennuksen katto voi myös nousta pulpettina tontin rajalle jos viereisellä tontilla on vastaava laskeva katto ja katon harja muodostuu tontin rajalle. Pulpettikatto sallitaan alle 3,5 m syvissä rakennuksen osissa.

3.8 aidat ja muurit

Pienet pihat rajataan huonemaisiksi tiloiksi pääosin muurein tonteilla, joilla on vain yksi asunto

Tonttien väliset muurit tehdään esimerkiksi kevytsoraharkoista 150- 200 cm korkeiksi. Muurin saa rakentaa tontin rajan keskelle. Muurit voidaan toteuttaa visuaalisesti palomuurin jatkeina mikä sitoo rakennuksen ja pihat yhdeksi kokonaisuudeksi. Sama muuri voidaan nostaa piharakennuksen seinäksi pihan perällä.



tanskalainen esimerkki lyhyestä räystäästä



Yleisesti tulee eri ulkotiloja erottavat rakenteet rakentaa mieluummin maastosta ja rakennuksista juurtuvina rakenteina kuin irrallisina kevyinä aitaelementteinä. Esimerkiksi etupihallisten tonttien kadun tai puiston puoleinen etupiha tulee rajata kivirakennusten luonteeseen istuvilla kivi- tai metallirakenteilla yleisestä katu- ja puistotilasta. Etupihojen rajaamisessa ei edellytetä 150 cm minimikorkeutta.



yksilöllinen metallityö kruunaa muurin



3.9 esteettömyys ja korkeusasemat

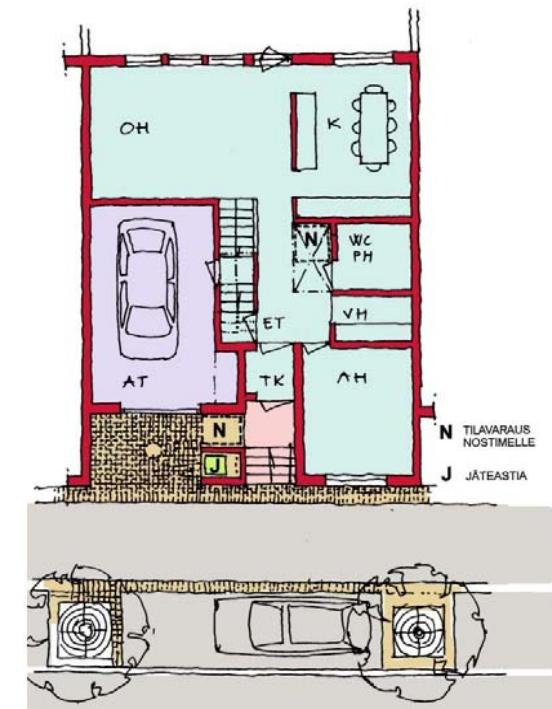
Esteetön sisäänkäynti voidaan joissakin tapauksissa järjestää pihan puolelta. Jos pihalle ei ole esteetöntä käyntiä pihan takaosasta, voidaan esteettömän käynnin mahdollisuus järjestää esimerkiksi katulinjaan rajautuvan asuinrakennuksen autotallin kautta tai ulkoportaan sivulle jätetään tilavaraus nostimelle.

Sisätiloissa tulee suosia yksivartisia portaita joihin on tarvittaessa luontevampaa asentaa tasonvaihtolaitteita kuin kaksivartisiin tai kierreportaisiin. Sisätiloihin voidaan jättää myös tilavaraus hissille tai nostimelle.

Seuraava lause koskee kerrostaloja, pientaloihin määräystä ei ole sisällytetty:

Asuinhuoneen ikkunan alareunan on oltava vähintään 1,6 m ikkunan alapuolella olevan jalkakäytävän yläpuolella.

Periaatteessa on hyvä jos kadulta ei ole suoraa näköyhteyttä asuinhuoneeseen mutta sisältä on näkymä kadulle. Mikäli kuitenkin asuinhuone (esim. keittiö ruokailutiloihin) rakennetaan lähelle maantasoa ikkunan alareuna tulee ikävän korkealle. Pientaloissa annetaan rakentajalle vapaus määrittellä itse yksityisyyden ja näkymien raja.



3.10 pysäköinti ja autotallit

Pysäköintiä on käsitelty myös kohdassa 4 "Liikenne, pysäköinti ja katualueet"

Matala ja tiivis rakennustapa johtaa pieniin pihatiloihin, jotka ovat riittämättömiä autojen pysäköintiin. Siksi osa tonttien normien mukaisista autopaikoista on sijoitettu perinteiseen tapaan kaduille. Monellakaan pientalotontin haltijalla ei siis ole velvollisuutta rakentaa kahta autopaikkaa tontilleen.

Omalle tontille sijoitettavien autopaikkojen osuus kiinteistön pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteesta on ilmaistu kaavakartassa murtoluvulla, esimerkiksi "3/4ap".

Muut kuin edellä mainitut autopaikat rakennetaan kaupungin toimesta katualueelle kadunvarsipysäköintinä ja ne sijoitetaan asemakaavakarttaan katualueelle merkityille ohjeellisille pysäköimispaikoille. Tältä osin kunta perii tontin haltijalta autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan.

Alppikylän pientaloissa yleisin tapa järjestää tontille autopaikka on autotalli rakennuksen yhteydessä. Tällöin tulee kiinnittää erityistä huomiota autotallin ovien soveltuvuuteen rakennuksen pääjulkisivuun. Helposti kolhiintuvaa muovipinnoitettua peltiä tulee välttää.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tai talousrakennukseen autonsäilytystiloja enintään 15 m²/autopaikka.

Autotallista kannattaa käytettävyyden kannalta rakentaa yli 15 m² kokoinen jolloin 15 m²:n yli menevä pinta-ala lasketaan varsinaiseen rakennusoikeuteen tai 20 % lisärakennusoikeuteen.

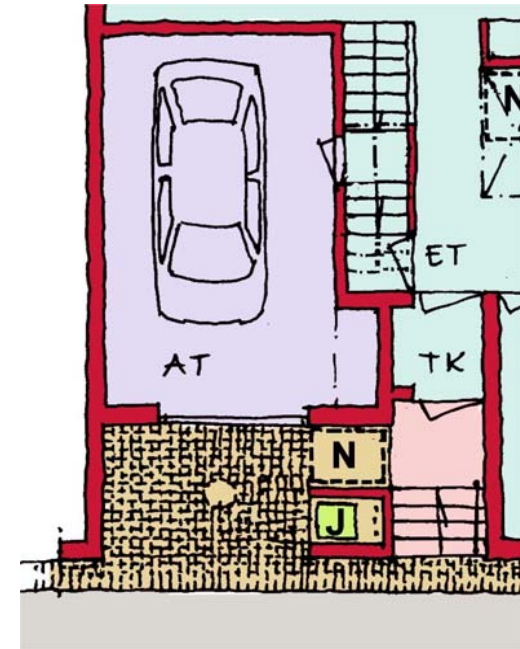
3.11 Etupihat kadun puolella

Jalkakäytävien reunalle tontin raja-asti asennetaan kaupungin toimesta noppakiveyskaista. Mikäli talo jää tontin rajasta hieman irti (10-40cm), tulee tämä kaista päällystää vastaavanlaisilla noppakivillä: vakionoppa, 8/11, punainen lohkottu graniitti.

Mahdolliset kadun puoleiset etupihat kivetään myös mielellään noppakivillä tai tontinomistajan niin halutessa betonikivillä. Kiveys liittyy saumattomasti jalkakäytäviä reunustavaan katualueen noppakiveysraitaan.

Etupihat voidaan aidata kiinteällä aidalla ja portilla. Aitarakenteen tulee olla ilmeeltään kevyt ja läpinäkyvä, esimerkiksi rauta-aita/portti.

Jäteastioita ei saa jättää näkyville, ne voidaan sijoittaa esim. oheisen piirustuksen mukaisesti kivirakenteeseen, taloon julkisivuun rakennettuun syvennykseen.





4. Kerrostalokorttelit, toimisto- ja työpaikkatontit

4.1 yleistä kerrostalokortteleista

Korkeiden tonttitehokkuuksien johdosta kerrostalojen paikoitusjärjestelyt vaativat osittain autokansia ja osin korotettuja sisäpihoja. Kerrostalokortteleihin sovelletaan kohdan 2.1 mukaista kaupunkimaista katutilan muodostusta.

Asuinhuoneen ikkunan alareunan on oltava vähintään 1,6 m ikkunan alapuolella olevan jalkakäytävän yläpuolella.

Lähtökohta on, että kadulta ei ole suoraa näköyhteyttä asuinhuoneeseen, mutta sisältä on näkymä kadulle. Jotta ikkunapenkki tulee sopivalle korolle, määräytyy ensimmäisen kerroksen lattian korko noin 0,6 -0,8 m katutasoa ylemmäksi. 1,6 metrin säännöstä voidaan poiketa, jos ikkuna ei ole suoraan kadussa kiinni ja sen edustalla on suojattua yksityistä tilaa muodostavia rakenteita.

Rakennusten julkisivumateriaalina on oltava pääosin värillinen rappaus, slammaus tai puhtaaksi muurattu tiili tai kivi. Pienempi osa julkisivusta voi olla peittomaalattua puuta tai muuta materiaalia.

Kiviaineinen julkisivu on olennainen osa kivirakennuksen identiteettiä. Rakennusten sijaitessa kadun reunassa ei lämpörappausa tule käyttää kolhiintumisvaaran vuoksi. Erilaiset kivimateriaalit luovat alueesta sekä yhtenäisen että vaihtelevan kokonaisuuden. Rakennusten värimaailma on monipuolinen ja runsas. Harmaa-valkoinen lähiömaailma ei kuulu Alppikylään.



Umpinaista korkeaa sokkeliä on vältettävä

- Kaupunkimaisen kerrostalon ominaisuuksiin ei kuulu umpinainen ensimmäisen kerroksen sokkelimainen seinä. Katujulkisivun elävyyden kannalta ikkunat ja ovet ovat olennainen osa rakennusta. Rakennuksen ensimmäinen kerros voi olla materiaailtaan ja väriykseltään ylemmistä kerroksista poikkeava.

Maahan ulottuvia levymäisiä parvekkeita on vältettävä

- Määräyksellä tarkoitetaan sitä, että ensimmäisen asuinkerroksen parvekkeen alle ei jätetä käyttökeltvotonta ja roskaantumisherkkää onkaloa. Parvekkeiden tukirakenteissa voi sinänsä olla levymäisiä osia, joilla parvekkeet sidotaan rakenteellisesti ja visuaalisesti osaksi talon ka-
tu- tai pihajulkisivua.

5. ALPPIKYLÄN VÄRIMAILMA



Kaikkia rakennuksia koskevaa yksityiskohtaista värisuunnitelmaa Alppikylään ei ole laadittu. Pyrkimyksenä on, että rakentajille ja suunnittelijoille selviäisi rakennustapaohjeen teksteistä ja kuvista riittävällä tavalla minkälaista henkeä alueelle tavoitellaan. Tämän periaatteen toivotaan tuovan suunnittelijoille inspiroivan vapauden, jolla päästään riittävässä määrin yhtenäiseen kirjavuuteen värimailmassa.

Alppikylään rakennetaan nykyaikaista, perinteestä ammentavaa ja tulevaisuuteen kurkottavaa kaupunkia Rakennusten muotokieli ja tekniikka toivottavasti henkivät tätä. Suomalaisen perinteisen modernismin värivalikoima on suppea; valkoisen ja harmaan eri sävyt ovat määrällisesti ylivoimaisesti suosituimmat "värit" ja toivottavaa on, että tämä perinne ei jatku Alppikylässä.

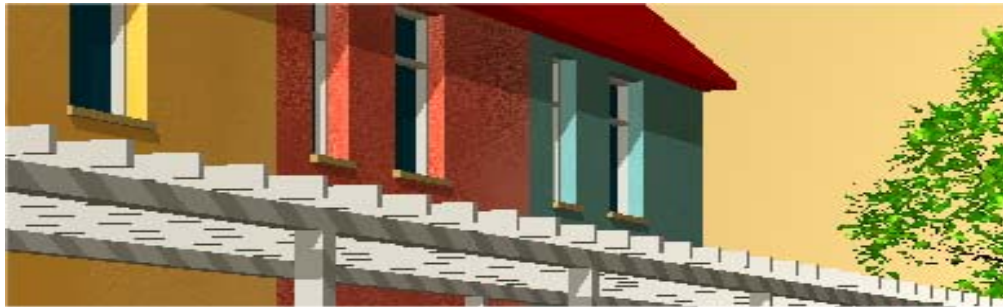


YHTENÄINEN JA YKSILOLLINEN:

Pyrkimyksenä ei ole tuottaa monotonista ympäristöä monistetuilla taloilla ja harmaa/valkoinen-yhdistelmällä. Värikkäät kivitalot tiiviisti kiinni katujen reunoissa huolellisesti suunniteltuine yksityiskohtineen luovat Alppikylään sen kaupunkimaisen yhtenäisyyden, joka sietää hyvin yksilöllisiäkin ratkaisuja myös värien suhteen.

Esimerkkinä tasapainoisesta ja yhtenäisestä, mutta monivärisestä katukuvasta: Burano

- 1. kerroksessa voidaan käyttää tyylikkäästi eri värejä kuin 2. ja 3. kerroksessa →



Kaikkien talojen kattojen väri on **punainen** kattomateriaalista riippumatta. Väriä ei määritellä yksiselitteisesti koodilla, punaisen eri sävyt ovat käytettävissä.



PERIAATTEET

Värimäärittelyjen ja värikoodien sijaan Alppikylän kadunvarsien värimaailma noudattaa ajatusta, että monipuolisuudesta syntyy yhtenäisyyttä.

Vierekkäisten talojen värien tulee täten poiketa toisistaan, samoin määritellään värit myös rivitalojen eri asunnoille.

Värit voivat toki olla samalla kadulla valtaosin esimerkiksi punasävyisiäkin, mutta joukkoon on tulee lisätä taloja jotka muodostavat väriyksellään kontrastia vallitsevaan sävyyn.

Samaa linjaa noudatetaan myös talojen omassa väriyksessä, riittävää määrää kontrastivärejä käytetään pienemmissä rakennusosissa; esimerkiksi osia seuraavista: ikkunanpuitteet, ovi, pellitykset, kaiteet, katos, julkisivun osa jne.



OSA 2 KADUT, PUISTOT, KADUNVARSIPYSÄKÖINTI



6.1 Yleistä katu- ja pihakatualueista	27
6.2 Kadunvarsipysäköinti	29
6.3 Autopaikkojen ja katupuiden sijoitukset	30
6.4 Valaistus	32
6.5 Teknisen huollon liittymät tonteille	33
6.6 Yleisille alueille sijoitettavat laitteet ja liikennemerkkit	33
6.7 Puistot ja aukiot.....	34
6.8 Meluvalli	38

6.1 Yleistä katu- ja pihakatualueista

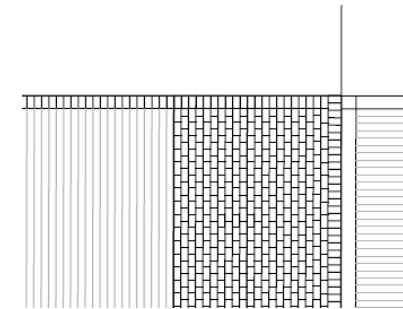
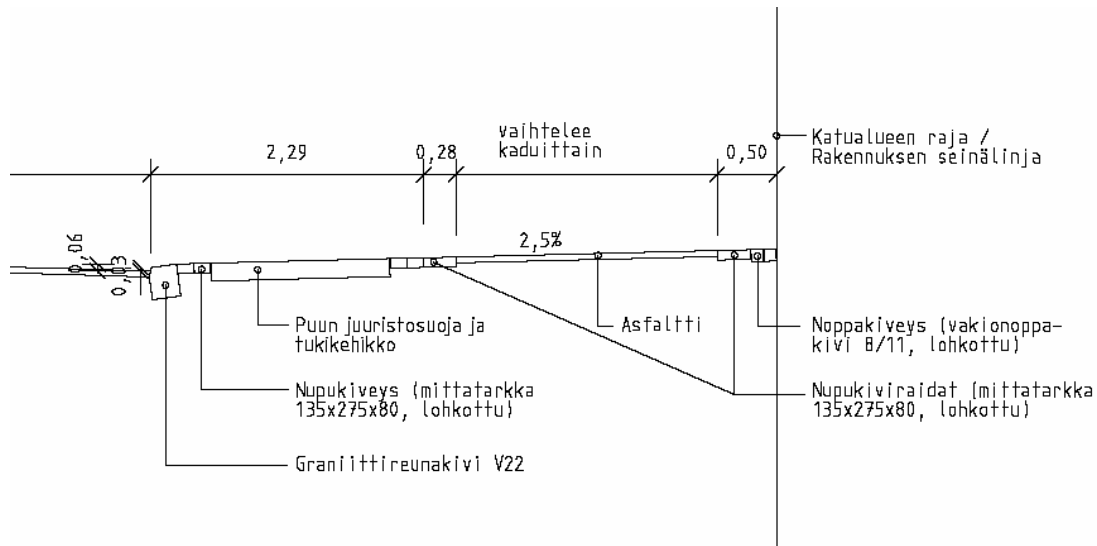
Ohjeessa on käytetty konsulttityönä tehtävää katusuunnitelmaluonnosta.

Paikallis- ja tonttikatujen ajoratojen jalkakäytävien ja pysäköintipaikkojen materiaali on asfaltti.

Pysäköintikaistat puuistutuksineen on nostettu ajoradasta kallistetulla graniittisella reunakivellä (punainen). Laajoja yhtenäisiä asfalttikenttiä jaetaan pienempiin alueisiin käyttämällä nupukiviä.

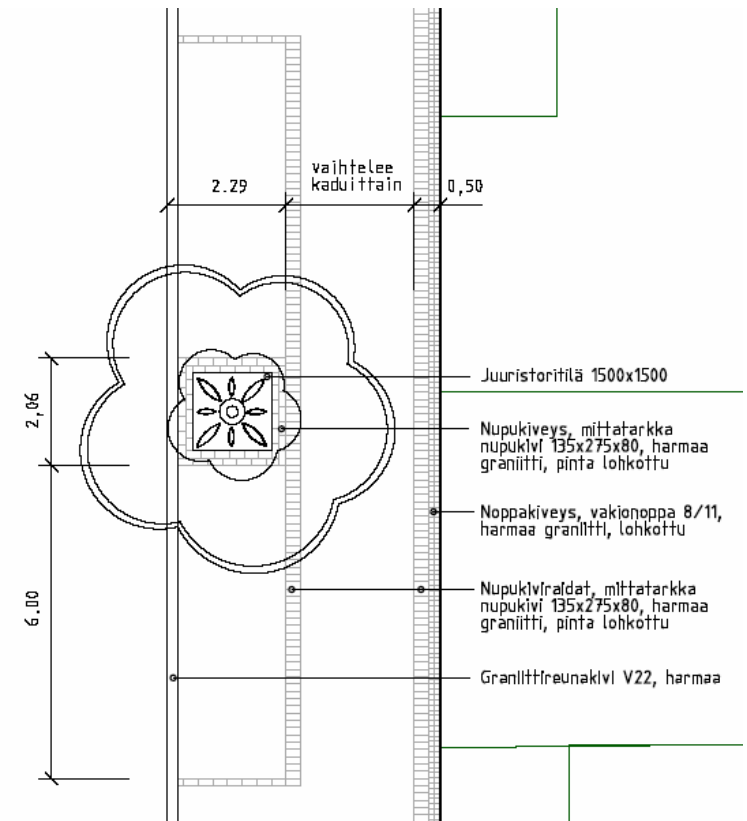
Luonnonkivisiä pollareita käytetään määrättyissä paikoissa ohjaamaan liikennettä turvallisesti rakennusten kulmakohdissa. Osa suojateistä on korotettu.





Jalkakäytävien tontinpuoleiseen reunaan tehdään kiveyskaista nupu- ja noppakivistä (punainen graniitti). Pysäköintipaikat ja istutuspaikat reunustetaan nupukivillä. Puiden istutuksessa käytetään istutusritilää ja rungonsuojaa. Istutusritilän sijasta voidaan tutkia vaihtoehtoisia malleja, esim. istutusalueen kiveämistä vaihtelevan kokoisilla pyöreillä luonnonkivillä. Mikäli käytetään katupuita, joiden juuret vaativat runsaasti tilaa, käytetään kantavaa kasvualustaa. Kunnallistekniikan liittymät rakennetaan tonteille ulottuviksi niin, että tonttien eriaikainen rakentaminen ei aiheuta katupinnan toistuvaa rikkomista.

Pihakatuojen pinnoitteena käytetään pääosin betonikiviä. Katujen reunoille ja jireihin, pysäköintipaikkojen ympärille ja istutusalueiden ympärille asennetaan nupukivikaista. Nupukivikaistoja käytetään myös ohjaamaan liikennettä. Nupu- ja noppakivipinnoilla jäsennetään harkinnan mukaan isompia betonikiviaukioita pienemmiksi kokonaisuuksiksi.



6.2 Kadunvarsipysäköinti

Matala ja tiivis rakennustapa johtaa pieniin pihatiloihin, jotka ovat riittämättömiä autojen pysäköintiin. Siksi osa tonttien normien mukaisista autopaikoista on sijoitettu perinteiseen tapaan kaduille. Monellakaan pientalotontin haltijalla ei siis ole velvollisuutta rakentaa kahta autopaikkaa tontilleen.

" Omalle tontille sijoitettavien autopaikkojen osuus kiinteistön pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteesta on ilmaistu kaavakartassa murtoluvulla, esimerkiksi $\frac{3}{4}ap$."

" Muut kuin edellä mainitut autopaikat rakennetaan kaupungin toimesta katualueelle kadunvarsipysäköintinä ja ne sijoitetaan asemakaavakarttaan katualueelle merkityille ohjeellisille pysäköimispaikoille. Tältä osin kunta perii tontin haltijalta autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen kunnan hyväksymien maksuperusteiden mukaan."

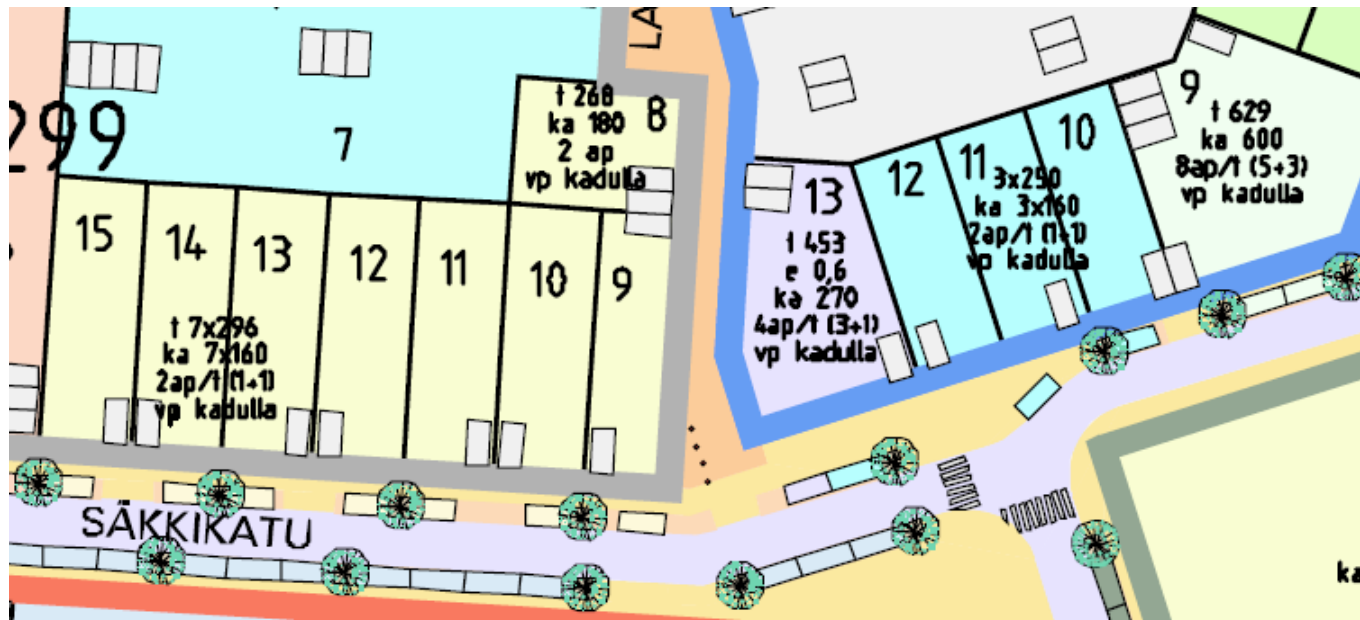


perinteistä kadunvarsipysäköintiä Vallilassa

6.3 Autopaikkojen ja katupuiden sijoitukset

Rakennustapaohjeen piirrokset ja kaaviot ovat periaatteellisia. Kaikista kaduista tulee laatia riittävän tarkat suunnitelmat, jotka mahdollistavat asutosuunnittelun siten, että autotalli voidaan sijoittaa rakennuksen jompaankumpaan reunaan. Autotalli sijoittuu luontevasti aina tontin reunaa vasten, ei keskelle rakennusmassaa.

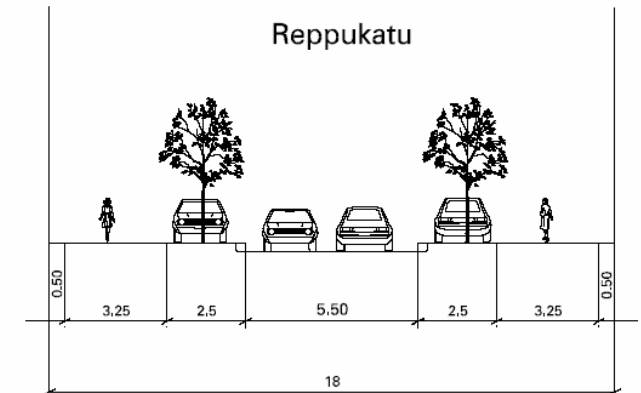
Asemakaavassa ja asemakaavaselostuksen liitteessä "pysäköinti" on esitetty autopaikkamäärät, jotka tulee katualueille sijoittaa. Katusuunnitelmat tehdään näitä autopaikkamääriä noudattaen siten, että katupuiden istuttaminen on mahdollista havainnekuvaa mukaillen.



Katualueen autopaikkojen, katupuiden ja talojen autotallien sijoitukset toisiinsa nähden edellyttävät erityisen huolellista ja tarkkaa katu- ja rakennussuunnittelua. Pääsääntöisesti asunnon ns. toinen autopaikka (jota ei kuitenkaan ole nimetty yksinomaan ko. tontin käyttöön) tulee sijoittaa ko. asunnon kohdalle.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saadaan rakentaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tai talousrakennukseen autonsäilytystiloja enintään 15 m²/autopaikka.

Autotallista kannattaa käytettävyyden kannalta rakentaa yli 15 m² kokoinen jolloin 15 m² yli menevä pinta-ala lasketaan varsinaiseen rakennusoikeuteen tai 20 % lisärakennusoikeuteen.

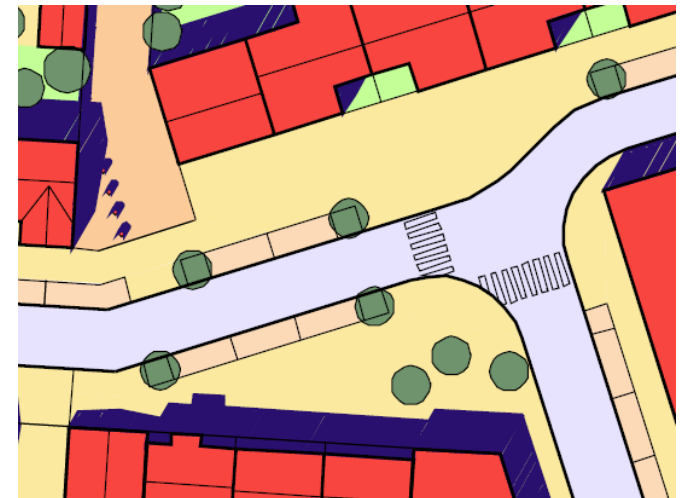
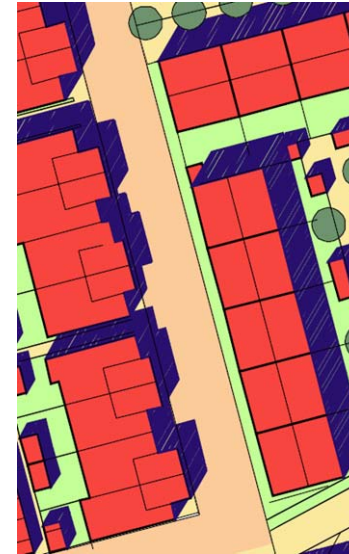


6.4 Valaistus

Katuvalaistus suunnitellaan katujen mittakaavan mukaan. Pienempien katujen ja aukoiden valaistuksen periaatteena on pienimittakaavaisen miljööhen henki. Asemakaavassa pihakaduiksi merkityillä kaduilla valaistukseen käytetään seinään asennettavia valaisimia viitesuunnitelman mukaisesti. Valaisinten etäisyys toisistaan on noin 18 m, asennuskorkeus on 4,5 -5,5 m. Valaisinten sähkörsiat asennetaan palomuurien päätyihin noin joka toiselle tontinrajalle molemmiin puolin katua. Itse valaisimet sijoitetaan soveltaen julkisivuun esimerkiksi välipohjan kohdalle.

Samaa talojen seiniin asennettavaa valaistusta käytetään harkinnan mukaan myös muilla alueen tonttikaduilla. Paikat, missä katualue laajenee aukioksi, voidaan valaistus hoitaa korkeammilla pylväsvalaisimilla.

Seinävalaisinmalleja



6.5 Teknisen huollon liittymät tonteille

Perinteisesti Helsingin kaupungissa on esimerkiksi vesihuollon osalta kaupunki teettänyt suunnittelun ja rakentamisen vain runkojohtojen osalta. Runkojohdoista tonteille tulevat tonttijohdot on suunnitellut ja rakennuttanut ko. tontin rakennuttaja.

Useimmissa tapauksissa katu ja vesihuollon runkoverkko toteutetaan päällysteitä lukuun ottamatta ennen tontin rakennusten rakentamisen alkamista. Tonttijohdojen rakentaminen ja liittäminen kadun runkoverkkoon edellyttää kadun jo rakennettujen rakenteiden toistuvaa aukkaivamista ja täyttämistä takaisin.

Useissa kaupungeissa on yleinen käytäntö, että kaupunki rakentaa tonttijohdot tontille tai tontin rajalle saakka, jolloin katuja ei tonttijohdoja rakennettaessa tarvitse kaivaa yhtä laajamittaisesti auki kuin Helsingin nykyisellä käytännöllä.

Tonttien teknisistä järjestelmistä vesihuollon, kaukolämmön ja sähkön suunnittelu tehdään tiiviisti rakennettavilla pientaloalueilla, joilla talot on rakennettava katualueen rajaan kiinni samassa yhteydessä alueen katujen ja vesihuollon suunnittelun kanssa. Tonttien ajoliittymien ja vesihuollon osalta suunnittelusta vastaa katujen ja vesihuollon suunnitteluun valittava konsultti.

Periaatteet:

- Katualueelle sijoitettavat tonttien vesijohdot, jätevesiviemärit ja hulevesiviemärit suunnitellaan ja rakennetaan parin metrin etäisyydelle tontin rajasta.
- Tonttien katualueelle sijoittuville kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikennekaapeleille määritetään tilavaraukset. Mahdollisuuksien mukaan myös nämä tulisi rakentaa tontin rajalle saakka valmiiksi.
- Tonttien ajoliittymien paikat tulee määrätä sitovasti katusuunnittelun yhteydessä. Tonttiliittymät toteutetaan kadun rakentamisen yhteydessä.
- tonttijohdot ja ajoliittymät tulisi suunnitella ja rakentaa siten, että yksi ajoliittymä ja tonttijohdot palvelisivat kahta tonttia.

6.6 Yleisille alueille sijoitettavat laitteet ja liikennemerkit

Katu- ja puistosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää teknisten sähkönjako- ym. kaapeli/laitekaappien tarve ja määrä alueella. Em. laitekaappien sijoituksesta tulee laatia suunnitelma, joka mahdollistaa niiden sijoittamisen hallitusti kokonaisuuksina harkituille paikoille joko katualueille tai rakennuksiin.

Liikennemerkkeinä käytetään kadun mittakaavaan sopivia pienikokoisia liikennemerkkejä.

6.7 Puistot ja aukiot



Kyytimiehenpuisto on perinteinen, urbaani kaupunkipuisto.
Kuva asemakaavan havainnekuvasta.



Puistikko suunnitellaan kokonaisuutena ympäröivän katualueen kanssa.

Kaupunkirakenteen sisällä olevan puistikon suunnitteluratkaisujen tulee heijastaa ympäröivän alueen mittakaavaa ja henkeä.

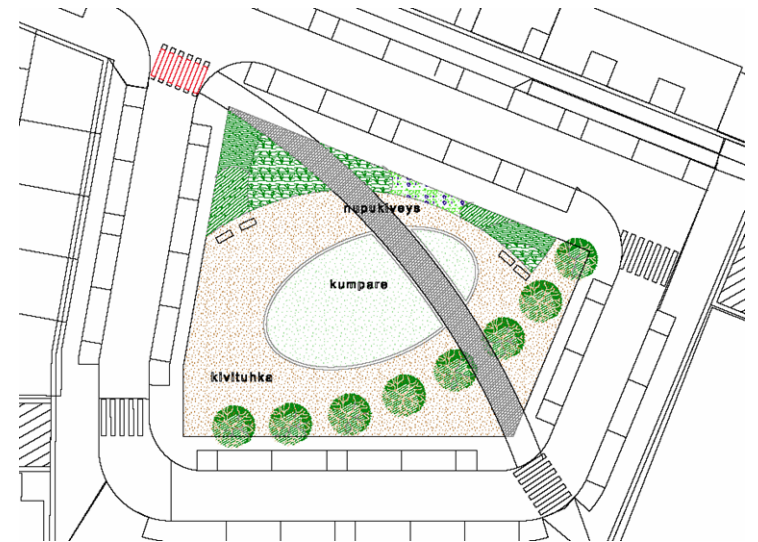
Puistikkoa reunustavan kadun puustutukset otetaan huomioon puistikon sisäisessä tilajaossa.

Tavoitteena on kaupunkimainen ja valoisa läpikulkualue jonka materiaalivalinnat ovat kestäviä ja korkealuokkaisia.

Erilaiset pinnoitteet erotellaan graniittikivireunoin.

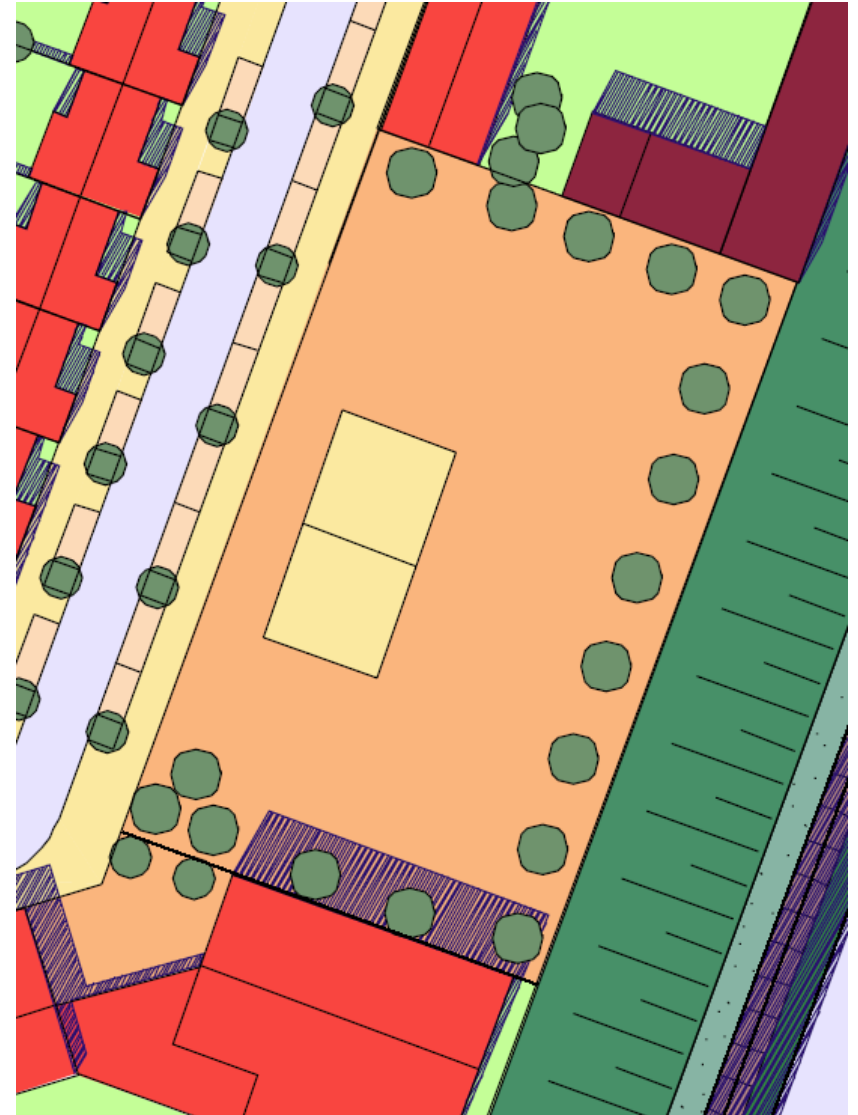
Istutusalueet rajataan graniittikivimuurein.

Puistikon sisääntulojen pinnoitteiden materiaalivalinnoissa tulee huomioida se, että aikaansaadaan korkealuokkainen ja saumaton yhteys puiston ja katualueen välille.



Nyyttipuisto on katuaukio, joka toimii kokoontumispaikkana lähialueen asukkaille ja mahdollistaa pieni-muotoiset pallopelit (katukoris, lentopallo, petankki ym.) Pääasiallisen pinnoitteena on kivituhka, osittain asfaltti. Aukion kadunpuoleiselle reunalle sijoitetaan istumiseen soveltuvia kivipaasia.

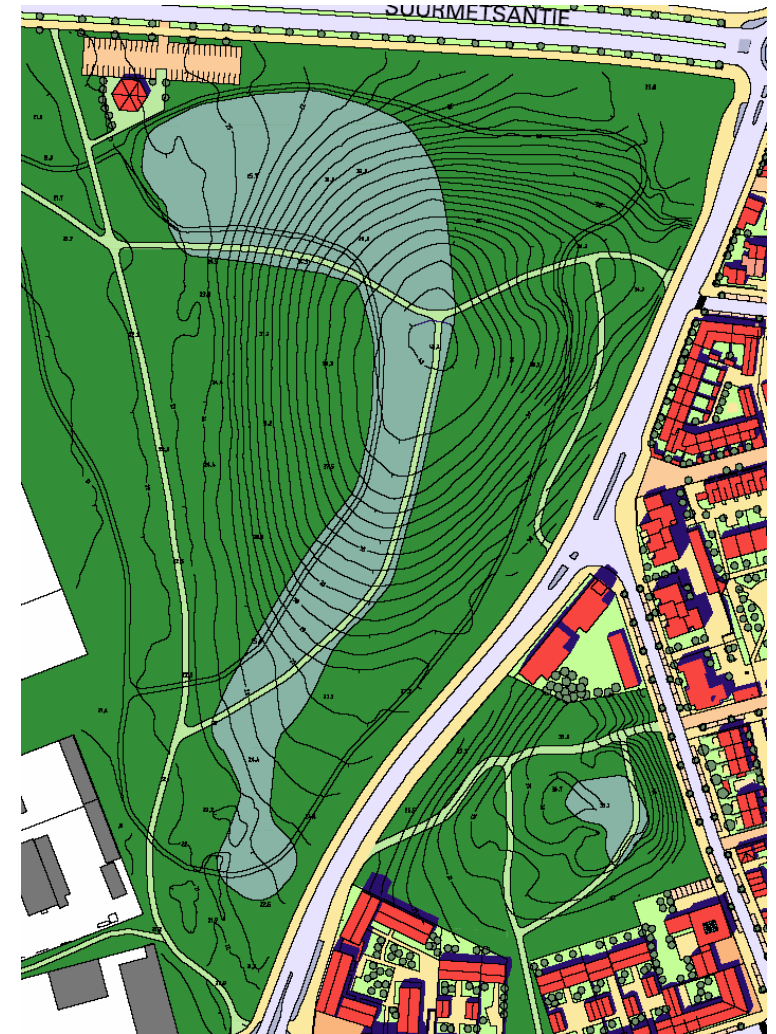
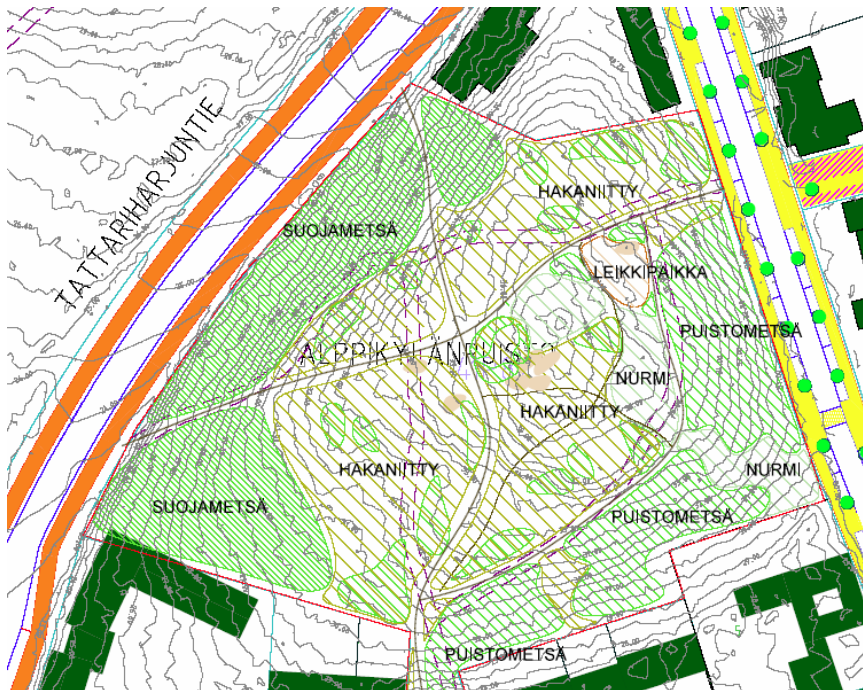
Aukion suunnittelussa huomioidaan meluvalliin tehtävät suunnitelmat niin että aukio ja meluvallin rinne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.



Alppikylänhuippu ja Alppikylänpuisto

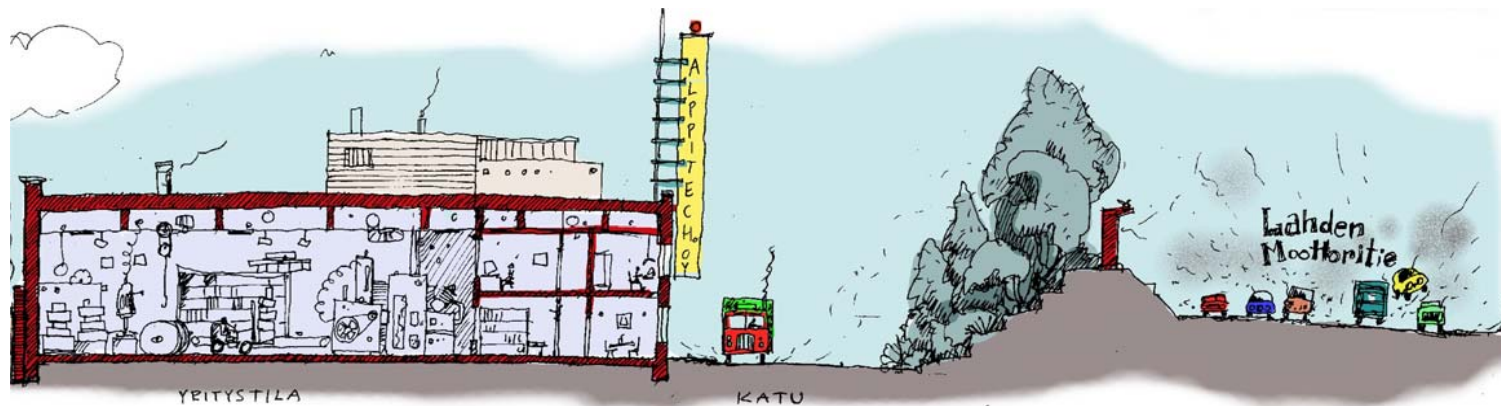
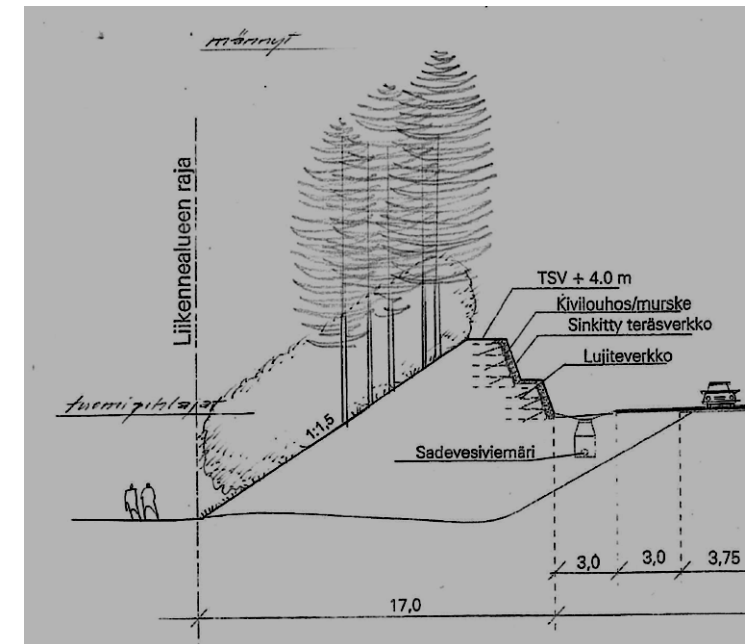
Alppikylän sisäinen puisto Tattariharjuntien ja Alppikyläntien (Tattaritien) välissä on merkitty puistoksi (VP), mikä tarkoittaa kaupunkimaisesti toteutettavaa puistoa. Toinen pieni kaupunkipuisto on alueen pohjoisosan korttelirakenteen keskellä.

Alueen tärkein lähivirkistysalue (VL) on Tattariharjuntien länsipuolella sijaitseva metsäinen täyttömäki. Täyttömäen kautta Alppikylä nivoutuu laajempiin Malmin lentokenttäalueen virkistysalueisiin.



6.8 Meluvalli

Meluvallilla suojataan asuinkortteleita.
Tulevat työpaikkarakennukset sijoittuvat Lahdenväylän
ja asuinkortteleiden väliin tuomaan lisäsuojaa.



OSA 3

KORTTELIKOHTAISIA ERITYISPIIRTEET

Ohjeen liite "Korttelikohtaiset ohjeet" sisältää korttelikohtaisten erityispiirteiden kuvausta. Liitteessä keskitytään pientalokortteleihin. Korttelialueiden kohdalla ohjeet on pyritty kohdistamaan eri korttelityyppien mukaisesti omiin kokonaisuuksiinsa siten, että yksittäisen tontinhaltijan tarvitsema korttelin erityispiirteitä koskeva kuvaus löytyy suppeasta korttelialueen ohjekortista.

KAUPUNKIPIENTALOT A-1, A-2, A-3, ATY- KORTTELIALUEET



31.5.2007

KORTTELIALUEET JA TONTIT



A1

Kortteli 41290,

Tontit 1- 4, 6 - 10

41291

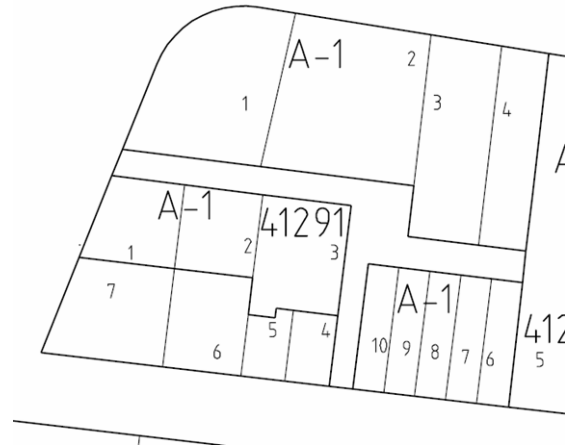
Tontit 1- 7

Osa tonteista on yksityisessä omistuksessa ja niiden merkintä on sama kuin kaupungin omistamilla korttelialueilla. Osa tonteista muodostuu yksityisomistuksessa olevien palstojen ja kaupungin omistamien palstojen yhdistelmästä. Rakennusluvan saamisen ehtona on asemakaavan mukaisen tontin muodostaminen. Rakentamisen tuottajamuotoisuus tai itse rakentaminen ovat tontin omistajan valittavissa.

Tonttien rajautuminen Suurmetsäntien reunaan tehdään rakentamalla pienet etupihat kivirakennusten luonteeseen sopivilla tiili/kivimuureilla.

Tonteilla on olemassa olevia rakennuksia, jotka voivat jäädä paikoilleen tai ne voidaan purkaa.





Nykyisten talojen
säilyttäminen
ja lisärakentaminen



Nykyisten talojen
purkaminen ja
uudisrakentaminen

Pysäköinti

Luonnospiirustus pysäköintipaikkojen järjestämisestä kun koko rakennus-oikeus käytetään tonteilla.

Korttelin 41290 tonttien 1,2,3,4 autopaikat ovat tontilla

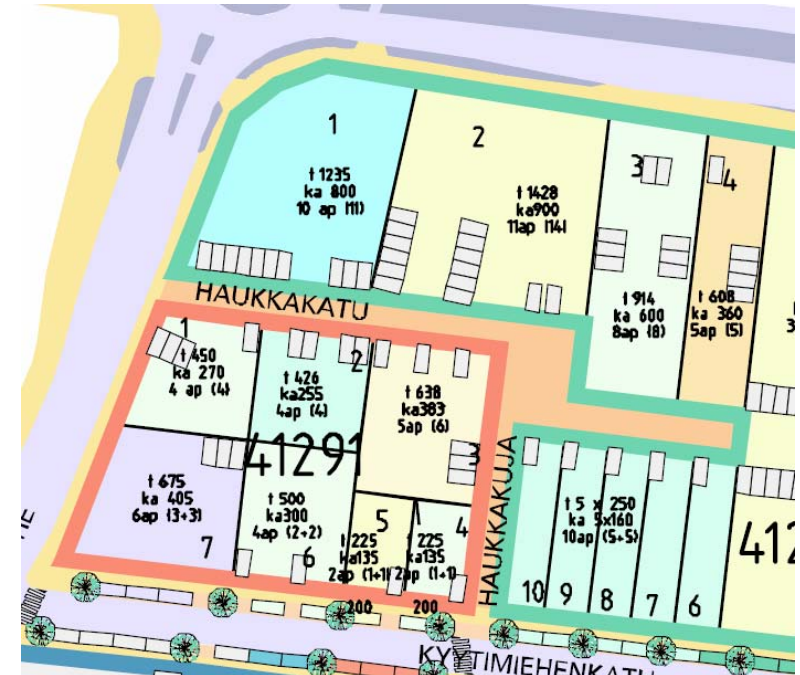
Korttelin 41290 tonttien 6,7,8,9,10 autopaikoista osa on kadulla

Korttelin 41291 tonttien 1,2,3 autopaikat ovat tontilla

Korttelin 41291 tonttien 4,5,6,7 autopaikoista osa on kadulla

" Omalle tontille sijoitettavien autopaikkojen osuus kiinteistön pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitteesta on ilmaistu kaa-vakartassa murtoluvulla, esimerkiksi "3/4ap". "

" Muut kuin edellä mainitut autopaikat rakennetaan kau-pungin toimesta katualueelle kadunvarsipysäköintinä ja ne si-joitetaan asemakaavakarttaan katualueelle merkityille oh-jeellisille pysäköimispaikoille. Tältä osin kunta perii tontin halti-jalta autopaikkojen järjestämisestä vapautumista vastaavan korvauksen kunnan hyväksymien maksuperusteiden mu-kaan."

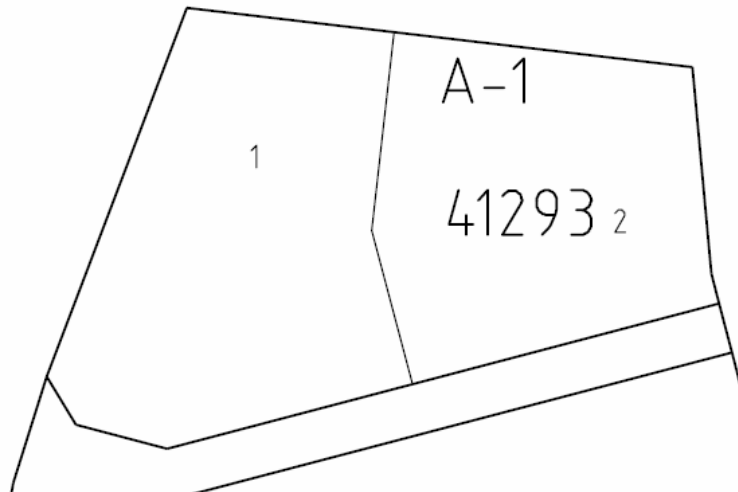


A-1

Kortteli 41293

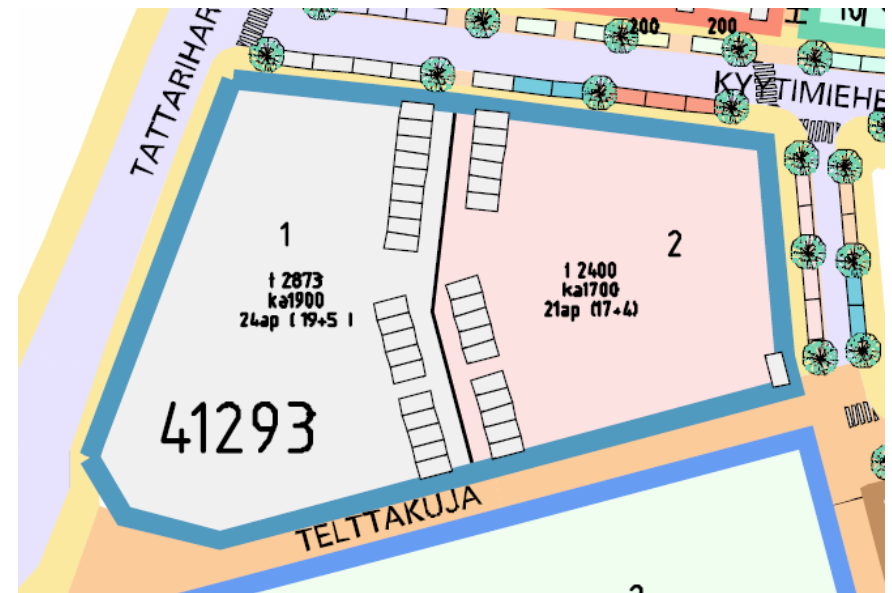
Tontit 1,2

Kahden tontin korttelikokonaisuus, joka rakentuu tuottajamuotoisena. Vierekkäisten asuntojen julkisivujen tulee poiketa toisistaan vähintäänkin värityksen ja myöskin aukotusten suhteen. Katot varustetaan poikkiharjoilla. Pysäköinti sijoittuu tontin rajalle autotalleihin ja osittain kadun varsille. Telttakujan varrella olevat asuntojen pihat rakennetaan katutasoa korkeammalle pihojen yksityisyyden turvaamiseksi. Tonttien rajautuminen Suurmetsäntien ja Telttakujan reunaan tehdään rakentamalla pienet etupihat kivirakennusten luonteeseen sopivilla tiili/kivimuureilla.



Pysäköinti

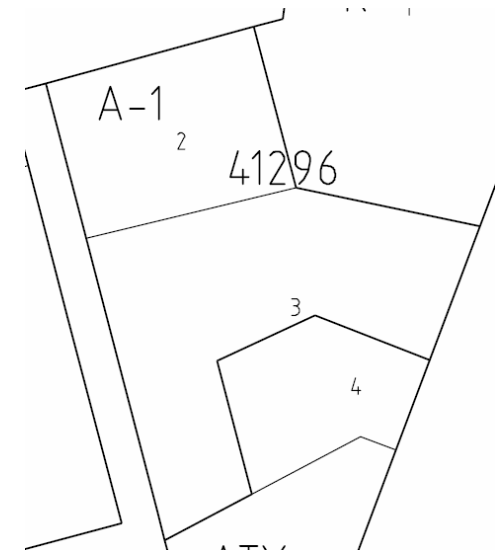
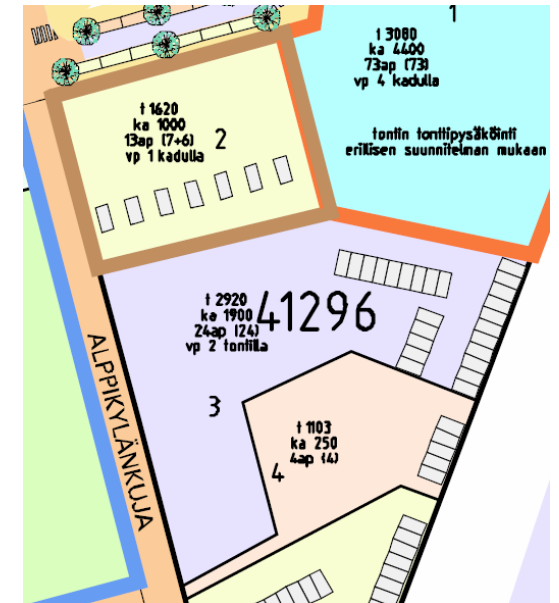
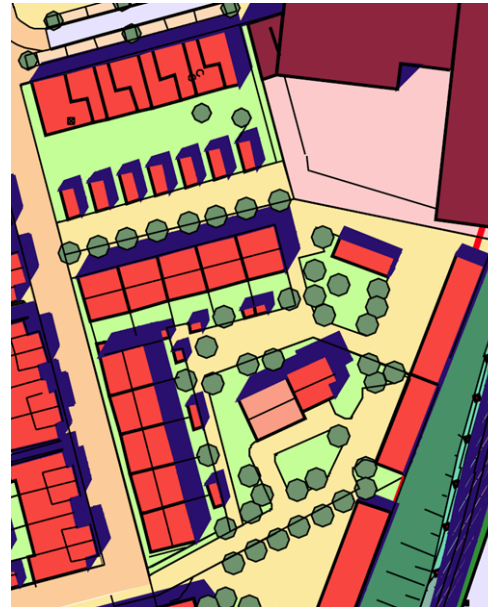
Luonnos pysäköintipaikkojen järjestämismahdollisuudesta kun koko rakennusoikeus käytetään tonteilla.
Pieni osa korttelin autopaikoista on kadulla



Asuntopihat....

A-1 Kortteli 41296

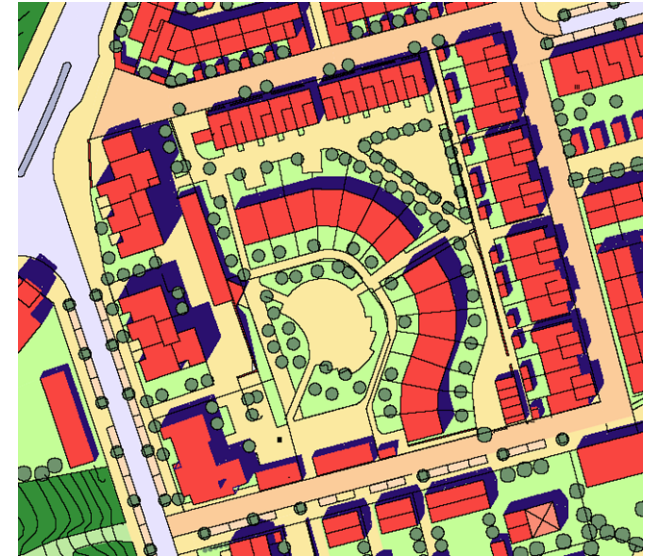
Tontit 2 ja 3 ovat selkeästi rivitalomaisia ratkaisuja .
Vierekkäisten asuntojen julkisivujen tulisi kuitenkin poiketa toisistaan vähintäänkin väriyksen ja aukotusten suhteen.
Tontilla 3 pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan tontille.



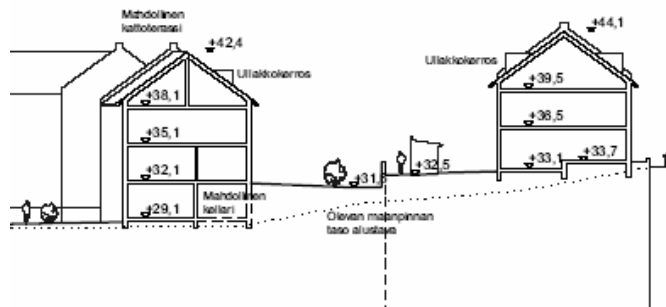
A-1

Kortteli 41295

Tontit 2, 3



Asuinkortteliin on tehty arkkitehti Petri Rouhaisen laatima viitesuunnitelma.
Rakennusten värimaailma on monipuolinen ja runsas.
Talojen päätyjä korostetaan muurimaisina, vesikaton yläpuolelle menevinä aiheina.



Arkkitehti Petri Rouhaisen luonnoksia korttelista.



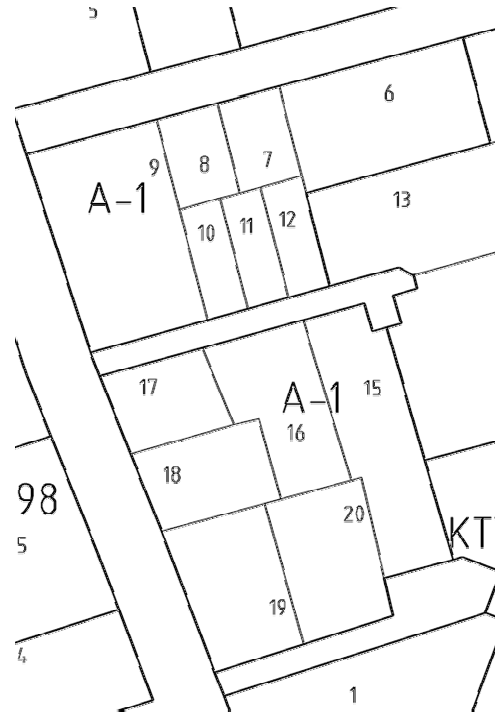
A-1

Kortteli 41296

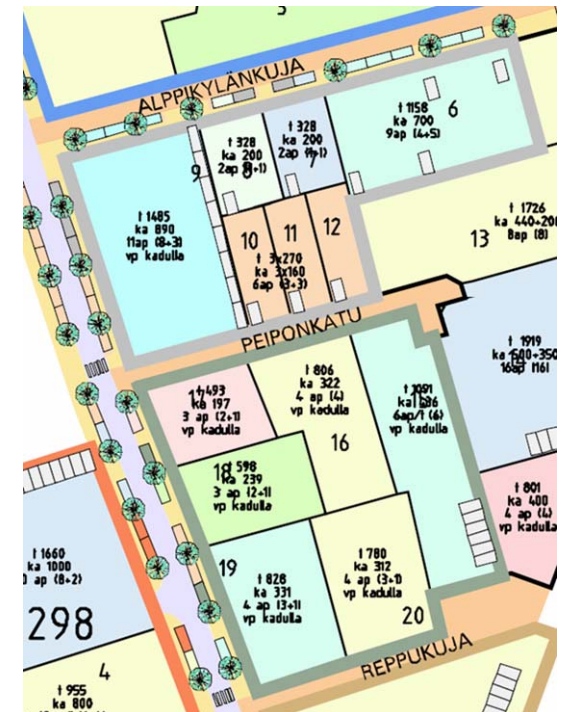
Tontit 6-12, 15-20

Tontit 7-12 kaupungin omistuksessa

Tontit 6, 15-20 yksityisessä omistuksessa

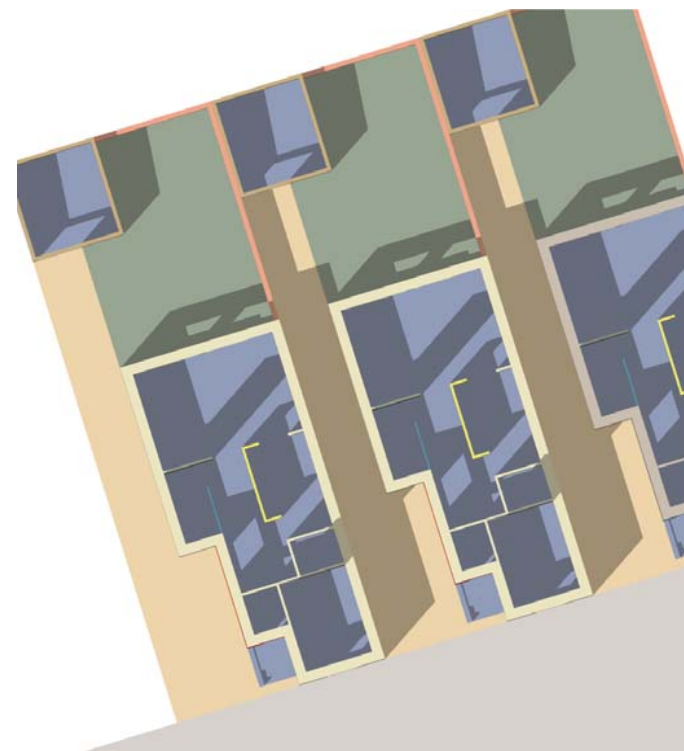


Vanhat yksityisomistuksessa olevat palstat on muutettu tonteiksi. Asemakaavaan merkityt rakennusalat on merkitty siten että kaikille tonteille jää käyttökelpoinen oleskelupiha hyvään ilmansuuntaan ja siten, että asuinhuoneiden pääikkunoiden eteen jää riittävä etäisyys. Eri tonttien rakennusalat on ovat yleensä 4:n metrin päässä viereisen tontin rajasta. Tämä siksi, että olemassa olevat talot on rakennettu tonteille varsin vapaasti ja asuinhuoneiden ikkunoiden eteen vaadittava 8:n metrin sääntö toteutuisi eikä naapuritonttien rakennettavuus heikkenisi. Poikkeuksia tästä 4:n metrin etäisyydestä on joillakin tonteilla, jossa lähemmäksi rajaa rakentaminen ei aiheuta haittaa naapuritonttien rakentamismahdollisuuksille ja ilman suunnat oleskelupihojen valoisuuden kannalta ovat edulliset. Tontilla 9 on säilytettäväksi merkittyjä puita, joiden juuristo ei saa vahingoittaa rakennustöiden yhteydessä.



Rakennusten sijoitus ja mahdollinen toteutustapa tonteilla 10, 11, 12.

Palomuuuri rakennetaan kaikkiin asuntoihin tontin itäisivulle, Tämä mahdollistaa rakennuksen länsipuolen vapaamman toteutuksen (käyttämällä esim. sekundäärisiä ikkunoita) Autopaikka voidaan sijoittaa tontille suoraan sisäänkäynnin eteen.



ATY

Kortteli 41296

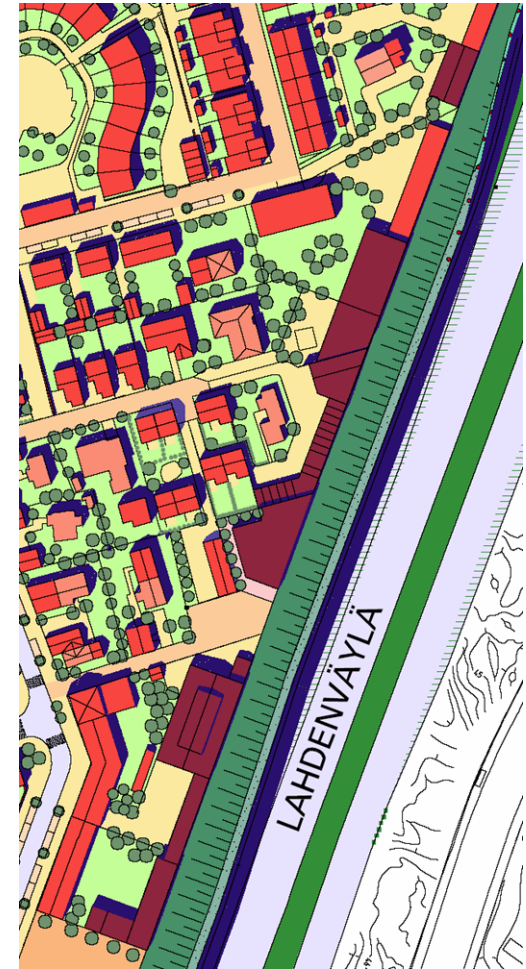
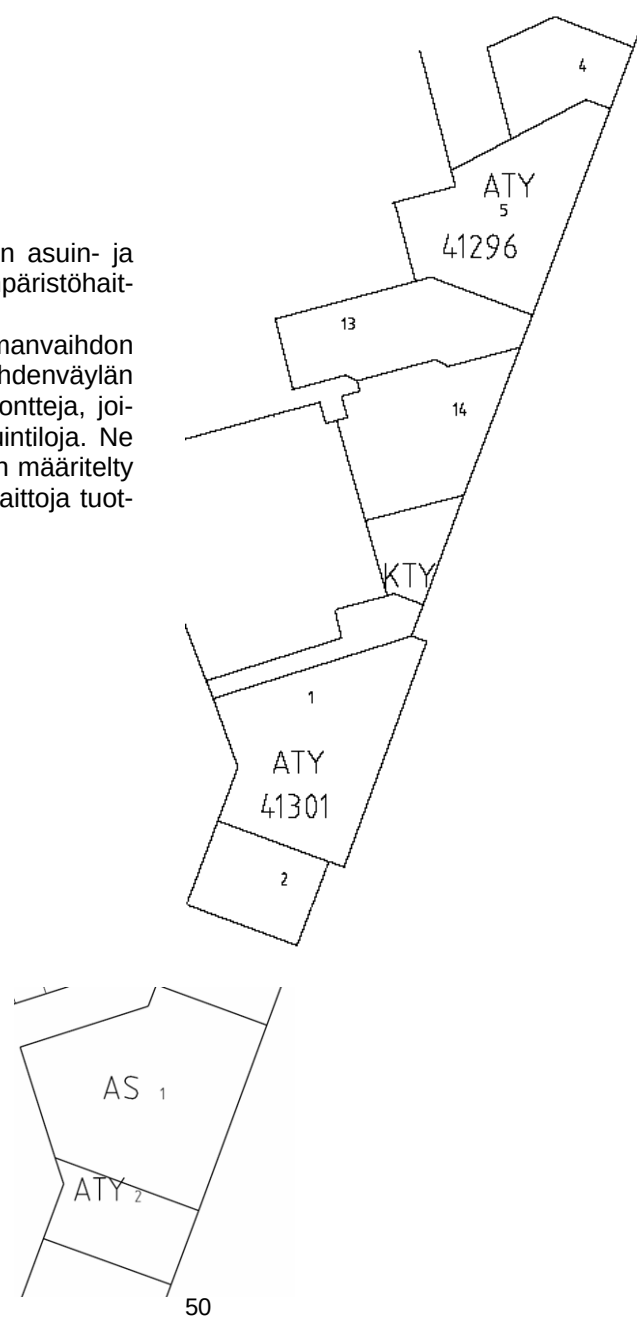
Tontit 4, 5, 13, 14

Kortteli 41301

Tontit 1, 2

Lahdenväylän viereen rakennetavan melumuurin katveessa on asuin- ja työpaikkarakennusten korttelialueita. Tonteille saa sijoittaa ympäristöhaittaa tuottamattomia työ- ja liiketiloja.

Asuinrakennukset sijoitetaan tonteille siten että asuntojen ilmanvaihdon vaatima raitisilma otetaan vähintään 55 metrin etäisyydeltä Lahdenväylän uloimmasta ajokaistasta. Lahdenväylän tuntumassa on asuintontteja, joiden väylän puoleiselle osalle voi sijoittaa vain muita kuin asuintiloja. Ne voivat olla työtiloja, varastoja, autotalleja yms. Nämä korttelit on määritelty asuinrakennusten korttelialueiksi, joille saa sijoittaa ympäristöhaittoja tuottamattomia työtiloja (ATY)



A-1

Kortteli 41297

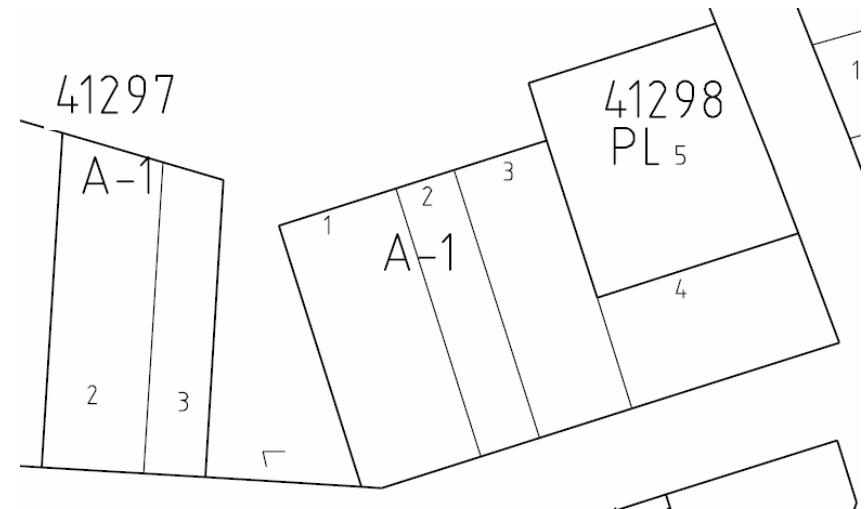
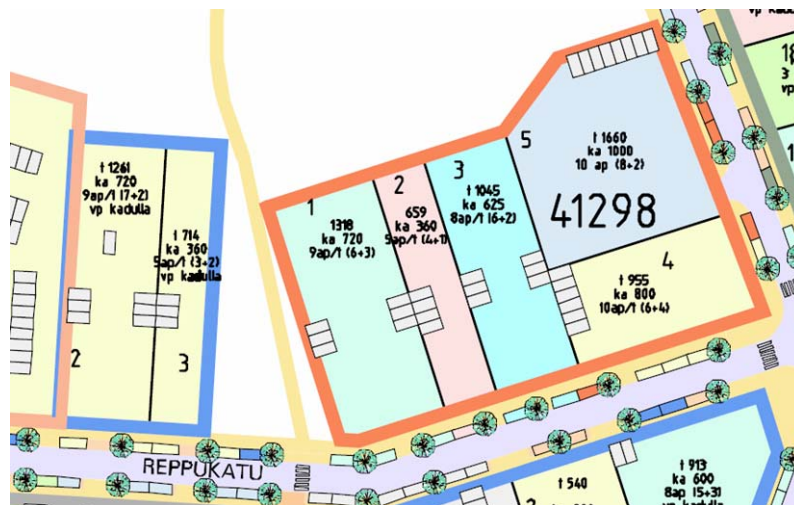
Tontit 2, 3

Kortteli 41298

Tontit 1 - 4



Vaihtelevan kokoiset tontit on tarkoitettu useammalle, osittain yhteen rakennetulle ja mielellään yksilöllisesti suunnitelluille talolle. Oleskelupihat sijoittuvat rakennusten väliin.



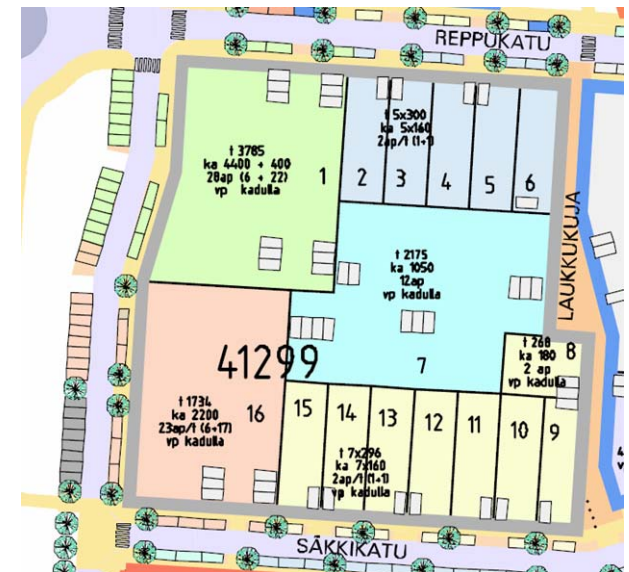
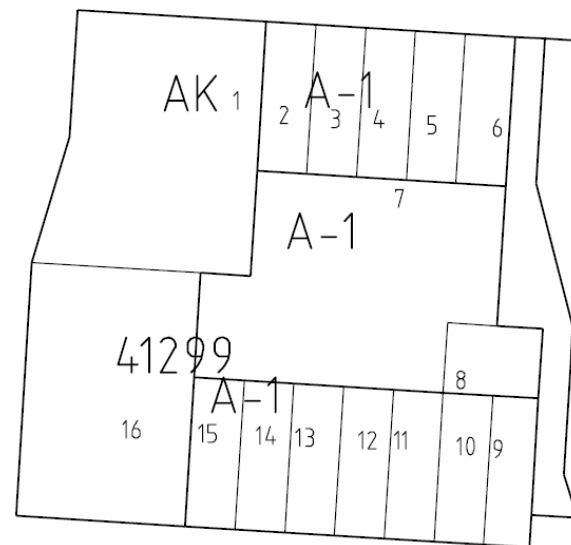
A1

Kortteli 41299

Tontit 2 - 15, 8 - 15

- Tontit 2 - 6 ja 8 - 15 ovat yhdelle asunnolle tarkoitettuja tontteja

- Tontti 7 on useammalle asunnolle varattu tontti

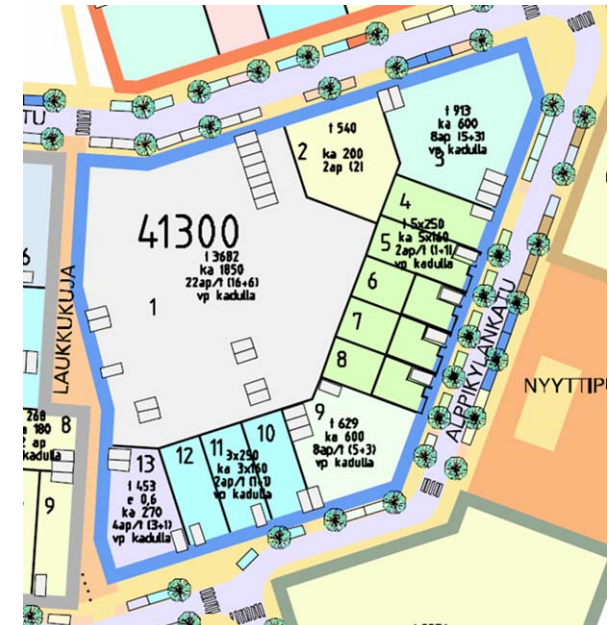
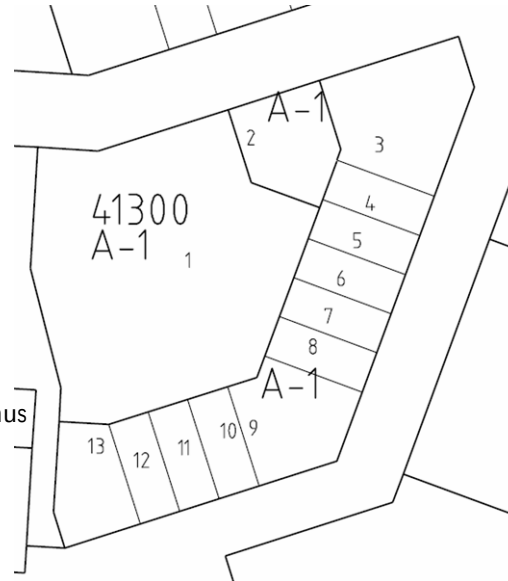


A1

Kortteli 41300

Tontit 1 - 13

- Tontit 2 - 13 on tarkoitettu yhtä asuntoa varten
- Tontti 1 on yhtiömuotoinen kytkettyjen pientalojen tontti
- Korttelin 41300 tontilla 1 on suojeltavaksi määrätty rakennus



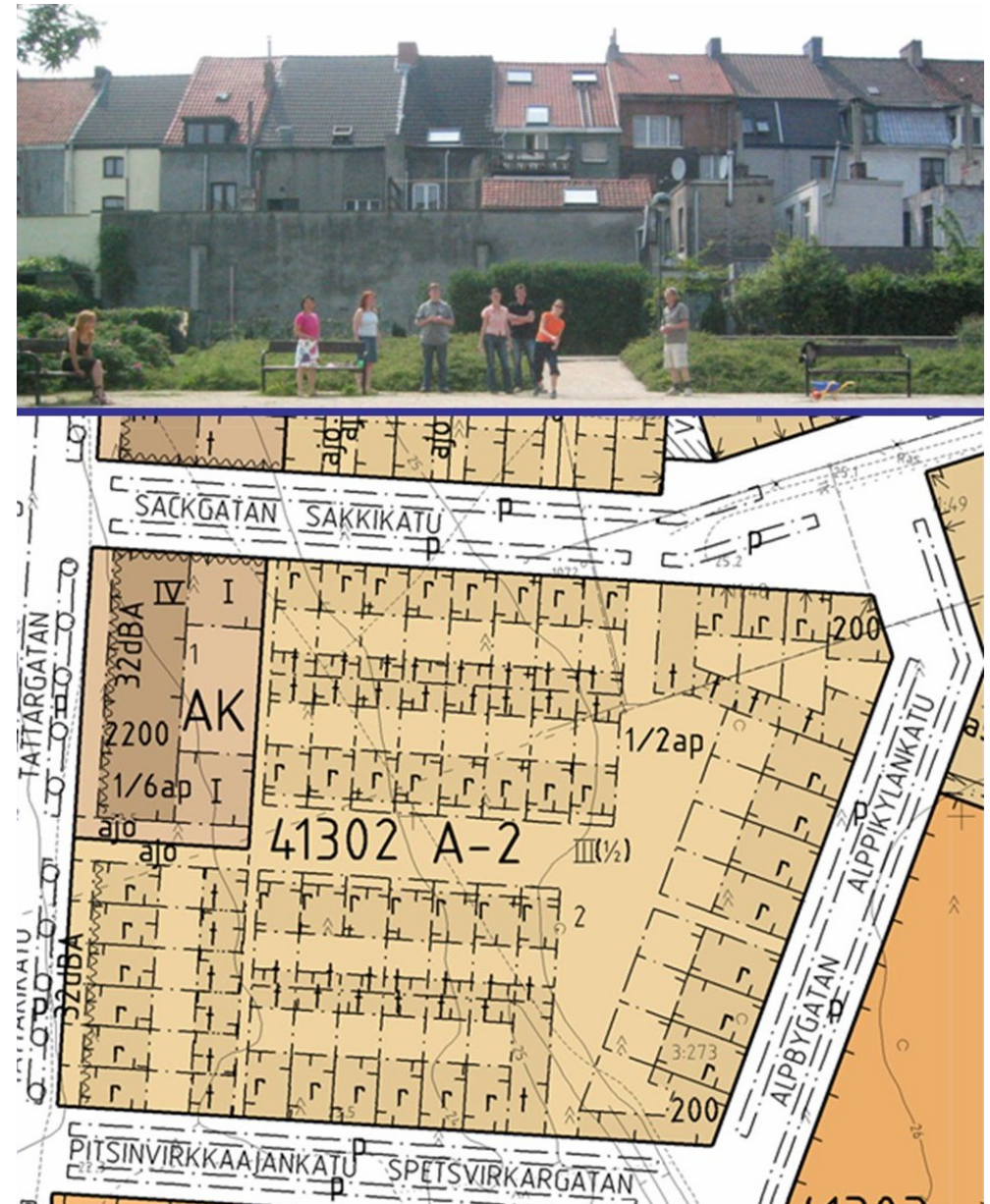
A-2

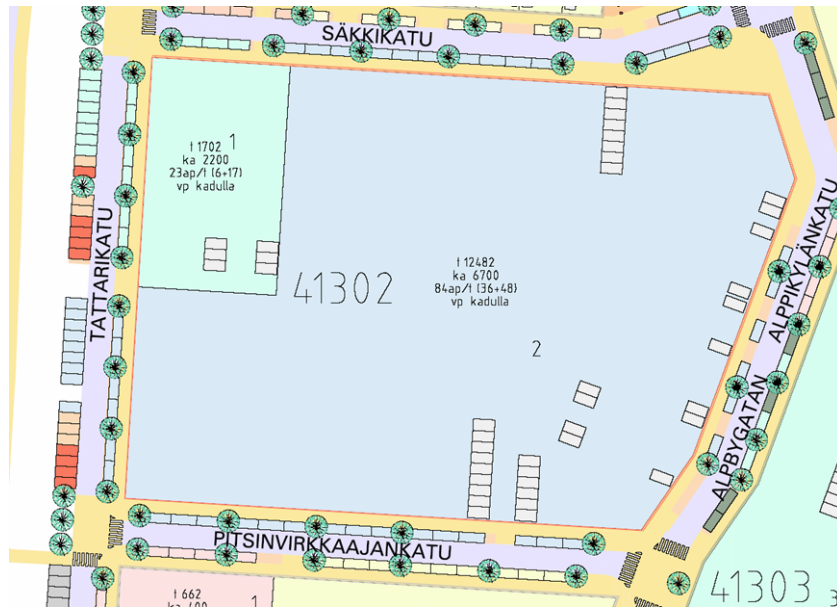
Kortteli 41302

Tontit ,2

"Alppikylän kaavaehdotuksessa tontti 41302/2 on esitetty sellaiselle rakentamiselle (A-2), jossa ihmisten mielikuvissa myönteinen "oma tupa, oma lupa" -ominaisuus yhdistyisi suuren tontin hyviin ominaisuuksiin. Kaavamääräyksen perusteella "korttelialueesta määräaloiksi erotetuilla tontin osilla saa olla omakotitaloja, joilla saa olla yhteiskäyttöistä aluetta ja muita yhteisjärjestelyjä". Kaupungilta tontin toteuttaminen edellyttää sen varaamista asiasta kiinnostuneelle yhtiölle tai yhdistykselle."

Tontti tai mahdollisesti korttelialueen useammat tontit vuokrataan asunto-osakeyhtiölle tai yhdistykselle, joka vastaa sopimuksista ja suhteista ulkopuolisiin suuntiin (maanvuokrasopimukset, liittymiset kunnallistekniikkaan, jätehuolto ym.) ja tontille tulevien yhteisten rakenteiden rakentamisesta hoidosta ja ylläpidosta. Kukin rakennuspaikka määritellään rajoiltaan määräalaksi. Rakennuspaikan hallinnasta tulee tehdä hallinnonjakosopimus. Määräalat ovat kiinnityskelpoisia ja määräala ei ole vastuussa muiden yhteisomistajien lainoista. Hallinnonjakosopimus on pysyvä ja sitoo myös seuraavaa omistajaa.





Korttelin normin mukaisista pysäköintipaikoista suuri osa on katu-
alueilla.

A-3

Kortteli 41293

Tontit 1,2

Korttelialueesta atriumtaloille on tehty erillinen viitesuunnitelma:

Teksti ja kuvat viitesuunnitelmasta: Arkkitehtitoimisto Sami Vikström

Tavoitteena on ollut tiivis ja matala, luonteeltaan urbaani pientalokortteli, joka toteutetaan atriumtalojen avulla. Idästä ja lännestä kantautuva liikennemelu sekä merkittävien luonnonarvojen ja virkistysalueiden puuttuminen korttelin lähiympäristöstä tekee paikasta otollisen kokeilukentän normaalia sulkeutuneemmalle, oman yksityisen hoidetun pihansa ympärille kiertyvälle talotyypille.

Suunnitelmassa alue on jaettu neljään toisiinsa kytkeytyvien asuntojen muodostamaan kokonaisuuteen. Kukin sulkee sisäänsä oman pienen yhteispihansa. Tämä toimii ensimmäisenä lähipiirinä pienimpien lasten leikkejä varten ja tarjoaa tilan esim. maton tamppaukselle. Yhteispihan varrelle on mahdollista sijoittaa esim. kaikkia korttelinosan asukkaita palveleva kasvihuone.

Yhteispihoilta on yhteys korttelin keskellä sijaitsevaan laajempaan, julkisempaan puistotilaan, korttelin kaikkien asukkaiden yhteiseen olohuoneeseen. Syntyy asteittain kasvavien tilojen sarja. Järjestely mahdollistaa yhteyden reunimmaisistakin korttelin huoneistoista keskuspuistoon, ilman, että jouduttaisiin kiertämään kadun kautta. Samalla jokaiselta atriumpihalta on ulkoilureittiyhteys, joka on välttämätön myös pihojen lumenluonnin kannalta.

Pyrkimys kiinteään urbaaniin katutilaan on johtanut siihen, että rakentaminen on pääosin kiinni jalkakäytävän reunassa. Korttelin länsijulkisivu jakautuu selkeästi muuta sivuja pienemmiksi kokonaisuuksiksi: asuntojen sisäänkäyntikuistien yhteydessä, on 9-15m:n välein n. 4x4 m:n kokoinen syvennys esim. pihlajaa tai pensasta varten.

Korttelisuunnitelma luo edellytykset tiiviille pienelle yhteisölle, jossa sosiaaliset suhteet naapurustoon ovat kiinteät ja rikkaan asuntovalikoiman ansiosta myös monipuoliset: asutuskoko vaihtelee 37h-m²:sta 255h-m²:iin. Paitsi lapsiperheelle, kortteli tarjoaa asunnon myös opiskelijalle, yksineläjälle ja vanhukselle. Edellytykset elinikäiseen kotipaikkasuhteeseen ovat olemassa, kun tarve muuttaa suurempaan asuntoon ei välttämättä edellytä korttelin ulkopuolelle lähtemistä.

Myös asuinhuoneistojen mukautuminen vaihtuviin elämäntilanteisiin on pyritty ottamaan huomioon: Pohjaratkaisuissa esiintyy paikoin mahdollisuus erottaa



asunnosta sivuasunto vuokralle, perheen aikuistuvalla nuorella tai vielä verrattain itsenäisesti elävälle vanhukselle. Samoin U- muotoisen asunnon toinen siipi on helposti eristettävissä asunnon muusta elämänmenosta irralliseksi työhuoneeksi.

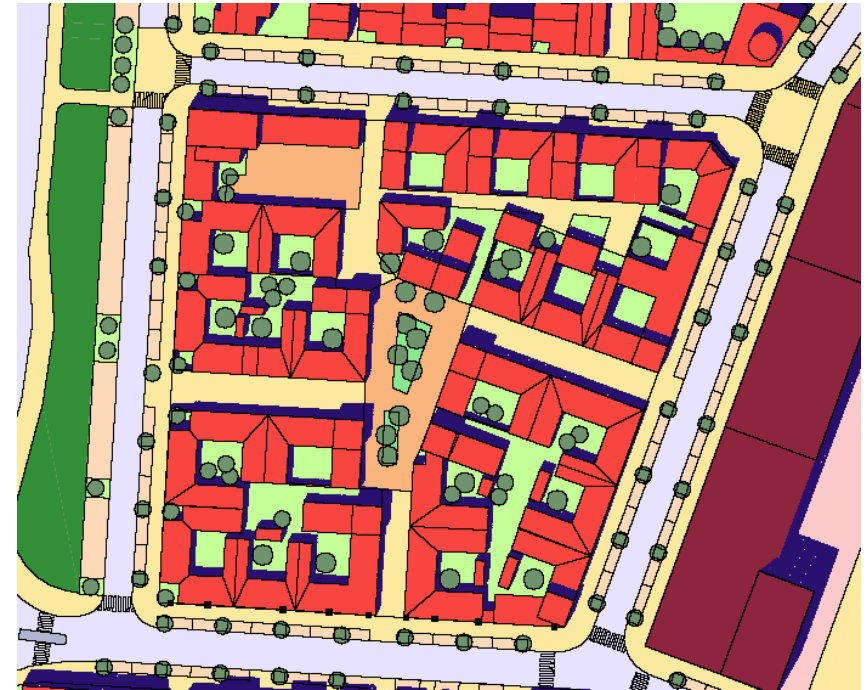
Atriumtalotyyppillä on vuosituhantinen, helleenisen ja roomalaisen antiikin ajoilta periytyvä historia. Se on kuitenkin suhteellisen harvinainen ilmiö suomalaisessa asuntotuotannossa -ilmeisesti osittain energiataloudellisesti rasittavan suuren ulkovaippansa ja noppamaista taloratkaisua suurempien rakentamiskustannuksiensa takia. Tunnetuimpia esimerkkejä lienevät Oiva Kallion loma-asunto Villa Oivala Helsingin Villingissä sekä Pentti Aholan 1964 valmistunut atriumtaloryhmä Tapiolassa.

Suunnitelmassa on pyritty ratkaisuun jossa ulkoseinäpintaa on perinteistä suomalaista atriumtaloa vähemmän: Korttelialue koostuu pääosin rivitalomaisesti toteutetuista tai autotallein/katoksien toisiinsa kytketyistä atriumtaloista. Huoneiston muodostaa O-, U- L- tai I- muotoinen rakennuskokonaisuus, jonka joissain tapauksissa täydentää täysin suljetuksi atriumpihaksi puolilämmin kuisti, pihasauna tai ulkoverasto. Paikoittain U-muotoista atriumtaloa erottaa julkisemmasta pikkupuistosta tai ulkoilureitistä liikuteltava/ kokoon taitettava puuristikkoaita. Tällöin asukas pystyy itse säätelemään atriumpihansa yksityisyyden asteen. Lakisääteinen 8m:n vapaa tila asuinhuoneen pääikkunoista sekä pyrkimys kohtuullisiin asuntokokoihin on johtanut siihen, että yksittäisen asuntokohtaisen atriumpihan koko on n. 64-80m².

Atriumpihan yksityinen luonne antaa asukkaalle mahdollisuuden käsitellä pihaansa tavallista yksilöllisemmällä tavalla ilman, että alueen kokonaisilme olisi vaarassa muuttua sekavaksi. Tämä antaa yksittäisen rakennuksen suunnittelijalle suuria vapauksia esim. julkisivuvärien, aukotuksen määrän ja sijainnin sekä materiaalien käytössä atriumpihan puolella. On myös asukkaan harkinnan varassa päättää, onko piha klassisen pompeijilaisen perinteen mukaisesti katettu (tässä tapauksessa esim. pergolarakenteella tai läpinäkyvällä valokattomateriaalilla) ja sisätiloihin valoa heijastavalla vesialtaalla varustettu - tai haukkaako esim. lasitettu viherhuone tai pieni puutarha siitä tietyn suuruisen osan.

Rakennukset ovat atriumpihojen valoisuuden takaamiseksi pääosin yksikerroksisia. Kaksikerroksiset, laajempia maisemanäkymiä suovat tornimaiset osuudet on sijoitettu kohtiin, joissa ne päivän mittaan vähiten varjostavat atriumpihoja: korttelin pohjois- ja itä laidalle sekä alueen keskellä sijaitsevan puistotilan reunoille. Siellä ne samalla korostavat keskustilan julkisempaa luonnetta. Toisen kerroksen huone on paikoin kiinteästi sisäportaan välityksellä yhteydessä muihin asuintiloihin, paikoin taas ulkoportaan kautta lähestyttävä itsenäisempi työ- tai harrastetila. Kellaritiloja on ollut luontevaa sijoittaa loiviin rinnekohtiin, jolloin ne saavat myös luonnonvaloa (korttelin länsi- ja pohjoissivuille.) Kellarit toimivat varastoina sekä harraste- ja saunatiloina.

Paikoitus on hoidettu pääosin korttelia rajaavien katujen varteen sijoitettujen autopaikkojen avulla. Korttelissa sijaitsevien läntisen, pohjoisen ja itäisen kujan varrella



on lisäksi autotalleja ja katoksia. Korttelissa on kaksi jätteidenkeruupistettä, pohjoisen ja eteläisen kujan päässä. Väestönsuojatilat sijaitsevat toimitilarakennuksen kellaritiloissa ja tekniset tilat kuten lämmönjakohuone ja sähköpääkeskus korttelin eteläisen jätteidenkeruupisteen vieressä, kellaritiloissa

Pohjaratkaisuissa on käytetty pääosin 6:n ja 9.5 metrin sekä paikoin 5 metrin runkosyvyyttä. 5 metrin runko esiintyy enimmäkseen kohdissa joissa asunnon siivestä on mahdollista avata näkymiä vain yhteen suuntaan. 6 metrin rungossa esiintyy usein kaksi huoneiston sisäistä huonetta vierekkäin. 9.5 metrin osuuden jakaa aina kahdelle eri huoneistolle rungon keskellä sijaitseva perusmuuri, jonka varrelle on vapaasti sijoitettavissa tulisija. Olohuone- sekä keittiötilat avautuvat pääsääntöisesti etelään ja länteen. Lähes kaikista asunnoista avautuu myös pidempi näkymä: kujan, kadun tai keskuspuiston suuntaan

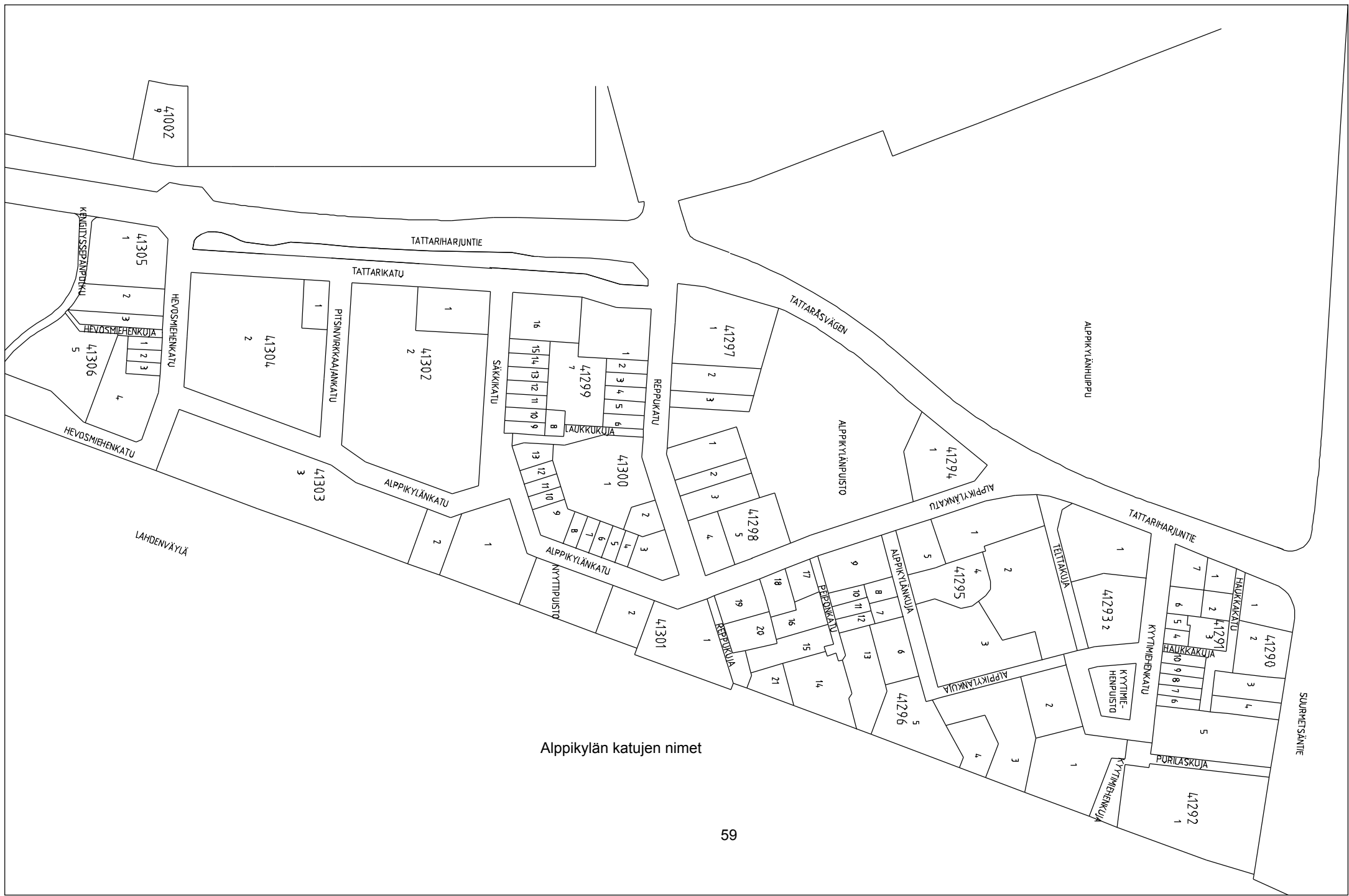
Atrium- tyyppiselle pohjaratkaisulle ovat luontevia paviljonkimaiset, avoimet tilaratkaisut; esim sivukäytävän varrella sijaitsevien makuuhuonetilojen kohdalla palje- tai taiteovin käytävätilasta erotettavissa olevat huonetilat. Tällöin käytävän varrellakin sijaitsevat huoneet on mahdollista tuoda sisäpihan piiriin.

Rakennukset toteutetaan alapohjiltaan ontelolaattarakenteisina ja paalutettuina kohdissa, joissa pohjaolosuhteet sitä vaativat. Ulkoseinät ovat puurakenteiset ja julkisten tilojen (katujen, kujien, aukoiden) vastaisilta sivuiltaan muuratut ja rapatut. Rapatut pinnat maalataan lämpimillä keltaisen/ valkoisen sävyillä. Atriumpihan yksityisyyttä ja intiimiä, huonemaista mittakaavaa korostetaan lämpimään sävyyn petsatuilla puupinnoilla. Niitä esiintyy ikkunoissa, niiden mahdollisesti umpinaisissa tai ritiläpeitteisissä tuuletusosissa, ulkoseinäverhouksessa sekä alapinnaltaan avonaisten räystäiden kannattajissa ja laudoituksissa. Pihan puolella räystäät toteutetaan n. 50-60 cm:n levyisinä.

Korttelialueen kujat ja polut ovat pääosin kivettyjä (esim. betoninen ruohokivielementti). Asuntokohtaiset atriumpihatasot toteutetaan joko kivettyinä tai esim. kes-topuupintaisina maasta korotettuina terassikansina, joiden lattiakorko noudattaa sisätilojen lattiakorkoa.

Katot toteutetaan julkista tiloja rajaavilta osuuksiltaan pulpettikattoisina ja atriumpihoja toisistaan erottavilla osuuksilla pääosin harjakattoisina. Kattokallistus (n.11-18 astetta) tehdään pääsääntöisesti atriumpihan suuntaan, niin että räystäskorkeus on pihan puolella noin 2,7- 3 metriä ;tällöin rakennusmassat varjostavat pihon mahdollisimman vähän eivätkä pienimmäkään atriumpihat muodostu mittasuhteiltaan ahdistaviksi.





Alppikylän katujen nimet