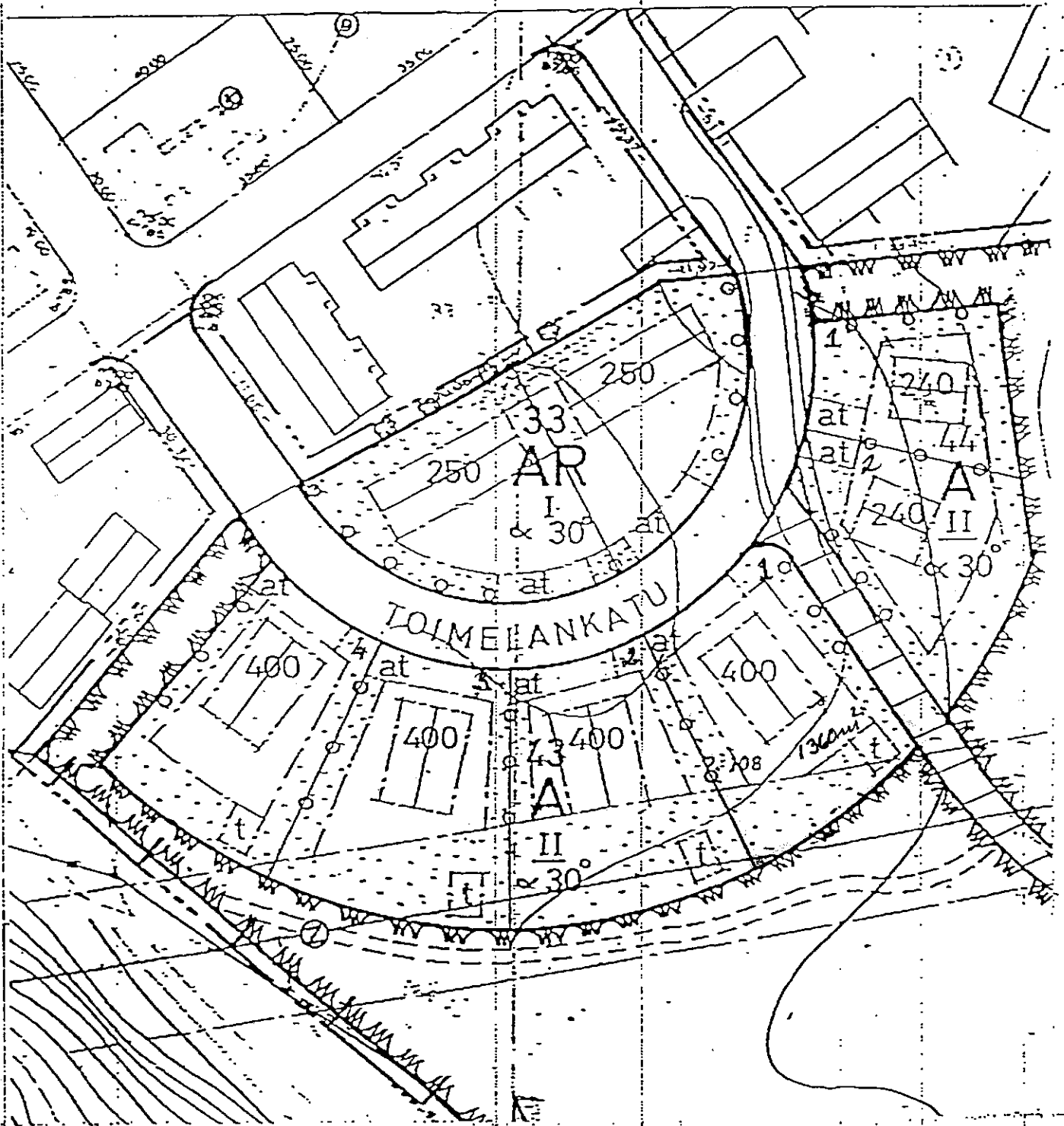


NIKKIMÄEN RAKENTAMISOHJEET

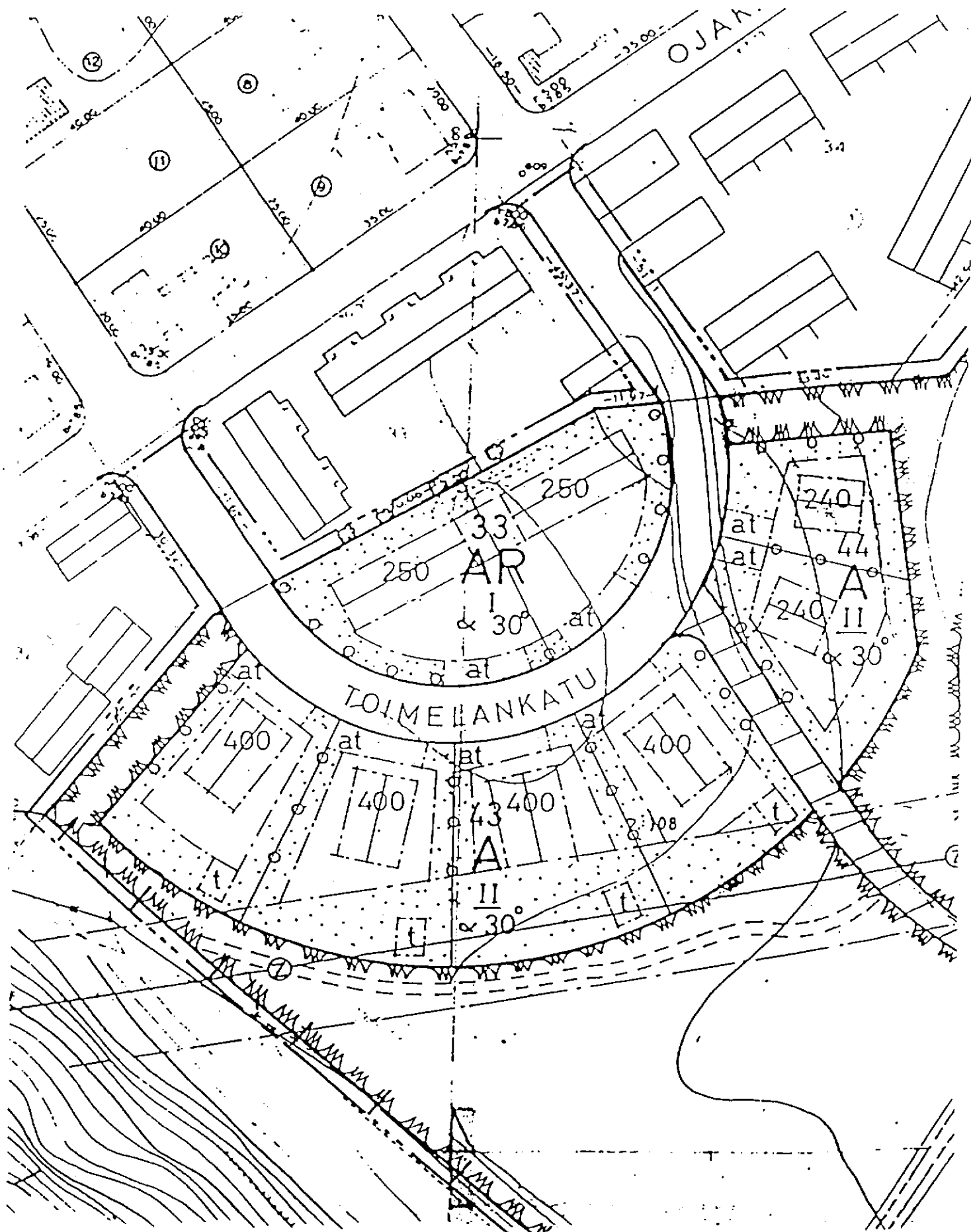
ALUE2 (Kortteli 43) JA ALUE3 (Kortteli 44)

NIKKIMÄEN RAKENTAMISOHJEET

ALUE 2



TOIMELANKADUN KERROSTALOT, 6. KAUP.OSA, KORTTELI 43



TOIMELANKADUN KORTTELIT, ASEMAKAAVAN OTE 1:1 000.

RAKENTAMISOHJEET

ALUE 2 TOIMELANKADUN PIENKERROSTALOT 6. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 43

YLEISKUVAUS

Alue sijaitsee Kantoniitynkatua ja Korpiniitynkatua yhdistävän Toimelankadun ulkokaareissa. Siihen kuuluu neljä pienkerrostalotonttia tasamaalla. Puoliympyrän muotoinen taloviuhka avautuu kahden kaupunginosan väliselle peltoaukealle.

Talot ovat lähellä kadunvartta. Etelään suuntautuvat oleskelupihat liittyvät suoraan peltoaukeaan. Talojen sijainti luo kadulle kaupunkimaista tunnelmaa. Toisaalta tonttien liittyminen virkistysalueeseen antaa niille maaseutumaista väljyyttä ja tarjoaa komeat näkymät.

Kaksikerroksiset puutalot ovat kaikki punamullattuja, katot ovat punaista tiiltä. Punamultaväritys liittää rakennusryhmän alueen vanhaan maatalousmaisemaan.

Talot tulisi toteuttaa yhtenä kokonaisuutena. Mikäli ne toteutetaan tonttikohtaisesti, niillä tulee olla yhteinen suunnittelija.

Tässä rakentamissuunnitelmassa on esitetty asiakohdittain asemakaavan asettamat sitovat rajoitukset otsikolla "MÄÄRÄYS".

Otsikolla "Ohje" esitetään asemakaavaa täydentäviä ohjeita, jotka ympäristölupalautakunta on hyväksynyt lupakäsittelyn pohjaksi.

Otsikolla "NEUVO" annetaan suunnittelua helpottavia neuvoja, joiden noudattaminen on vapaaehtoista.

A. RAKENNUKSEN SUUNNITTELU

A.1. RAKENNUKSEN KOKO

MÄÄRÄYS

Enintään 400 kerrosalaneliömetriä. Asuntojen lukumäärä vapaa.

Ohje

NEUVO

Asuntohallituksen ohjeiden mukaisia asuntojen enimmäiskokoja on aihetta noudattaa.

A.2. KERROSLUKU, ULLAKOT, KELLARIT

MÄÄRÄYS

Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on II.

Kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa.

Ohje

Vesikaton alle jäävää ullakotilaa saa käyttää varastotilana.

Kellaria ei pidä rakentaa, koska pohjaveden pinta on lähellä.

NEUVO

Yläkerran asuntoihin johtavat portaatoideaan tehdä myös rakennusmassan ulkopuolisena kylmänä rakenteena.

A.3. KATOT**MÄÄRÄYS**

Kattokaltevuus on 30 °. Katon harjan tulee olla kohtisuorassa katulinjaan nähden.

Ohje

Katon harjan tulee olla suora. Sopimattomia ovat pulpettikatto ja aumakatto ja harjan mutkittelut.

Kattomateriaalin tulee olla punaista tiiltä.

Kaltevuus- ja suuntamääräys koskee myös talousrakennusta.

NEUVO

Sopivia materiaaleja ovat kattotiilien lisäksi niitä muistuttavat kiviaineksiset mattapintaiset tuotteet, kuten betonikattotiilet.

Vesikatto kannattaa rakentaa julkisivusta ulkonevaksi. Häyryästä lisäävät rakennuksen säänkestoa ja usein myös parantavat sen ulkonäköä.

A.4. ULKOSEINÄT**MÄÄRÄYS**

Julkisivun enimmäiskorkeus on 7,0 m.

Kadun puoleiset päädyt eivät saa olla umpinaisia, vaan niissä tulee olla asuinhuoneiden ikkunoita.

Ohje

Julkisivun tulee olla punamullan sävyyn peittomaalattua puuta. Listat ym. koristeaiheet peittomaalataan vaalealla värisävyllä.

Sokkelin korkeus enintään 0,6 m.

NEUVO

Julkisivut kannattaa malata aidolla punamullalla. Perinteinen punamultamaalaus on halpa, kestävä ja kaunis ja se on myös helposti uusittavissa.

A.5. KUISTIT, KATOKSET YMS

MÄÄRÄYS

Kylmiä portaita, kuisteja, parvekkeita tai pergoloita voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Niitä ei lasketa tontin kerrosalaan.

NEUVO

Kuistit ja parvekkeet kannattaa sijoittaa talon etelä- ja länsiseinälle.

A.6. TALOUSRAKENNUS

MÄÄRÄYS

Tontille on merkitty yhden erillisen talousrakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa kerros-alaltaan enintään 35 neliömetrin suuruisen, julkisivultaan enintään 3,5 metrin korkuisen talousrakennuksen. (Huom!

Talousrakennuksen ja autotallin lisäksi kullakin tontilla on 400 neliömetrin asuinrakennusoikeus.)

Ohje

Talousrakennuksessa käytetään samoja materiaaleja ja väritystä sekä samaa kattokaltevuutta kuin päärakennuksessa. Katon harjan tulee olla päärakennuksen kanssa samansuuntainen.

NEUVO

Talousrakennukset voidaan sijoittaa yhteiset sauna ja pesutilat. Ne voivat myös toimia yhteisinä askarteluhuoneina, kokoontumistiloina, leikkimökkeinä jne.

A.7. AUTOKATOS JA AUTOTALLI

MÄÄRÄYS

Tonteilla on autokatosten ja autotallien rakennusalat. Julkisivun korkeus enintään 3,5 m.

Ohje

Tonteille tulee rakentaa puiset, kadun puolelta valkoiseksi peittomaalatut ja nosto-ovin varustetut autotallit. Autotallien katot ovat punatiiltä tai tiilenpunaista kattohuopaa, samanlaisia kaikilla tonteilla. Pulpettikattojen kallistuskulma on 15°. Kallistus tehdään kadulle päin laskevaksi.

B. TONTIN KÄYTTÖ

B.1. ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSALA

MÄÄRÄYS

Tonteilla on suppeat rakennusalat, jotka on keskitetty lähelle tontin etureunaa. Asuinrakennusten rakennusallalla on 400 neliömetrin rakennusoikeus. (Tämän lisäksi tonteilla on rakennusoikeus autokatokselle ja talousrakennukselle.)

B.2. TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALA

MÄÄRÄYS

Tontille on merkitty yhden erillisen talousrakennuksen rakennusala. Merkitylle paikalle saa rakentaa kerrosaltaan enintään 35 neliömetrin suuruisen talousrakennuksen.

B.3. LIIKENNE TONTILLA, PAIKOITUS

MÄÄRÄYS

Tonttiliittymät ovat Toimelankadulta.

Autopaikkoja on varattava yksi autopaikka 70 kerrosneliötä kohti, kuitenkin vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Ohje

Autopaikat on sijoitettava merkityille autokatosten ja autotallien rakennusaloille.

B.4. PIHAJÄRJESTELYT

MÄÄRÄYS

Oleskelu- ja leikkipihaa on oltava 15 % asuntojen kerrosalasta. Tontilla tulee olla näkösuojatut jätteidensäilytys-, tomutus- ja pyykinkuivatuspaikat.

Oleskelupiha on rakennusten eteläpuolella- ja tonttien takaosassa.

Ohje

Jokaiseen asuntoon tulee liittyä näkösuojattu ulkotila, joka saa olla parvekkeella tai maan tasossa.

Näkösuojattu jätteidensäilytyspaikka järjestetään autotallin yhteyteen.

NEUVO

Suunnittelussa kannattaa pyrkiä asuntojen mahdollisimman suureen yksityisyyteen.

Pyykinkuivatukselle ja tomutukselle löytyy sopiva paikka talojen välistä. Leikkipiha kannattaa järjestää yhteisenä kahden tai useamman tontin kesken.

B.5. MAASTONMUOKKAUS, ISTUTUKSET

MÄÄRÄYS

Tonttien reunoilla ja perällä on istutettavat alueet.

Ohje

Tontin maanpinnan korkeuksia ei saa muuttaa täytöin eikä leikkauksin.

NEUVO

Tontin pintamaa sopii sellaisenaan puutarhan pohjaksi, massat kannattaa ottaa talteen.

B.6. AITAAMINEN

MÄÄRÄYS

Tontit on aidattava katua vastaan matalalla, harvalla puuaidalla, virkistysaluetta vastaan pensasaidalla ja tonttien välissä matalalla harvalla puuaidalla tai pensasaidalla.

Tonttien väliin ja reunoille on istutettava puurivi.

Ohje

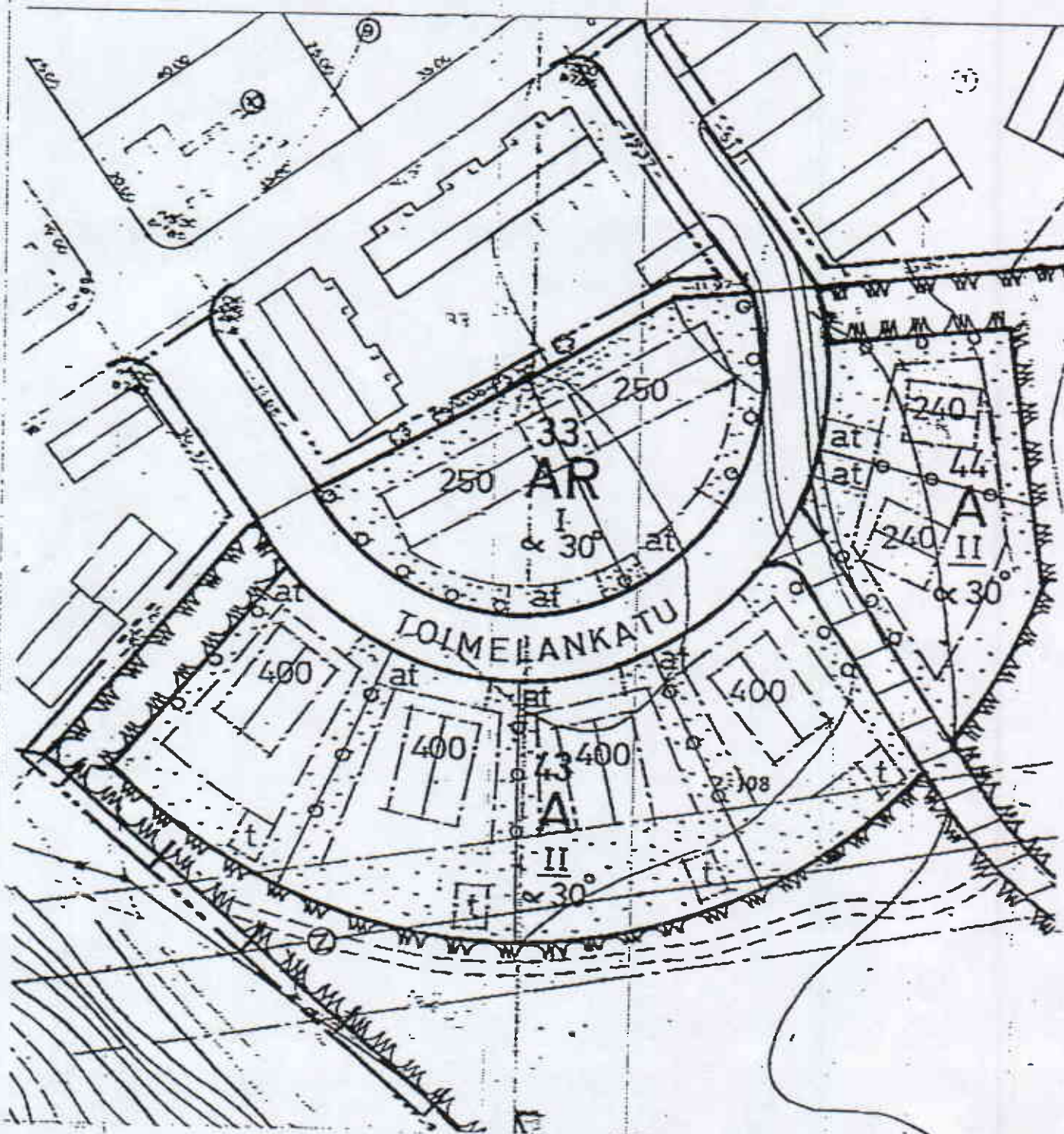
Tonttien pitkien sivujen puuriveissä käytetään pikkupuita. Tonttien välissä puurivi istutetaan molemmille tonteille kahden puolen matalaa puuaitaa. Puut istutetaan lomittain ja istutusetäisyys on 4 - 6 metriä lajista riippuen. Lajeina käytetään hedelmäpuita, kuten omena-, luumu- ja kirsikkapuita, tai koristepuita, kuten orapihlajat, koristeomenapuut ja koristekirsikat. Puistoon rajautuva pensasaidanne tehdään sinisestä syreenistä (ei leikata muotoon.)

NEUVO

Ruukin vanhaan maatalousmaisemaan liittyvään ympäristöön sopivat perinteiset puutarhakasvit. Erityisen suositeltavia ovat ns. vanhat ruusut, kuten juhannusruusut, mustialanruusu tai valamonruusu, sekä syreenit ja perinteiset hedelmätarhojen lajikkeet.

NIKKIMÄEN RAKENTAMISOHJEET

ALUE 3



RAKENTAMISOHJEET

ALUE 3, TOIMELANKADUN OMAKOTITALOT 6. KAUPUNGINOSA, KORTTELI 44

YLEISKUVAUS

Alue sijaitsee Kantoniitynkatua ja Korpiniitynkatua yhdistävän Toimelankadun ulkokaarella aivan Nikkimäentien uuden omakotialueen kyljessä. Siihen kuuluu kaksi pientalotonttia. Omakotitaloista ja viereisistä pienkerrostaloista muodostuu puoliympyrän muotoinen taloviuhka päätteeksi Vattolan rivitaloasutukselle.

Talot ovat keskellä tonttia. Etelään suuntautuvat oleskelupihat liittyvät suoraan puistoon.

Kaksikerroksiset puutalot ovat punamullattuja, katot ovat punaista tiiltä. Punamultaväritys ja kaksikerroksisuus liittää rakennusryhmän viereisiin pienkerrostaloihin.

Talojen tulisi olla ulkonäöltään saman perusratkaisun variaatioita. Mikäli ne toteutetaan tonttikohtaisesti, niiltä edellytetään suunnitelmaa, jossa osoitetaan julkisivujen yhteensopivuus.

Tässä rakentamisohjeessa on esitetty asiakohdittain asemakaavan asettamat sitovat rajoitukset otsikolla "MÄÄRÄYS".

Otsikolla "Ohje" esitetään asemakaavaa täydentäviä ohjeita, jotka ympäristölupalautakunta on hyväksynyt lupakäsittelyn pohjaksi.

Otsikolla "NEUVO" annetaan suunnittelua helpottavia neuvoja, joiden noudattaminen on vapaaehtoista.

A. RAKENNUKSEN SUUNNITTELU

A.1. RAKENNUKSEN KOKO

MÄÄRÄYS

Enintään 240 kerrosalaneliömetriä. Asuntojen lukumäärä vapaa.

Ohje

NEUVO

Asuntohallituksen ohjeiden mukaisia asuntojen enimmäiskokoja on aihetta noudattaa.

A.2. KERROSLUKU, ULLAKOT, KELLARIT

MÄÄRÄYS

Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on II.

Kokonaan tai pääosin maanpäällistä kellaria ei saa rakentaa.

Ohje

Kellariin ei pidä järjestää autotallia, koska se vaatisi ajoluiskan leikkaamista.

NEUVO

Osa rakennusoikeudesta voidaan rakentaa ensin kylmänä ullakkona ja muuttaa myöhemmin asuintiloiksi.

Yläkerran portaat voidaan tehdä myös rakennusmassan ulkopuolisena kylmänä rakenteena.

A.3. KATOT**MÄÄRÄYS**

Kattokaltevuus on 30 °. Katon harjan tulee olla kohtisuorassa katulinjaan nähden.

Ohje

Katon harjan tulee olla suora. Sopimattomia ovat pulpettikatto ja aumakatto ja harjan mutkittelut.

Kattomateriaalin tulee olla punaista tiiltä.

Kaltevuus- ja suuntamääräys koskee myös talousrakennusta.

NEUVO

Sopivia materiaaleja ovat kattotiilien lisäksi niitä muistuttavat kiviaineksiset mattapintaiset tuotteet, kuten betonikattotiilet.

Vesikatto kannattaa rakentaa julkisivusta ulkonevaksi. Häyryä lisäävät rakennuksen säänkestoa ja usein myös parantavat sen ulkonäköä.

A.4. ULKOSEINÄT**MÄÄRÄYS**

Julkisivun enimmäiskorkeus on 7,0 m.

Kadun puoleiset päädyt eivät saa olla umpinaisia, vaan niissä tulee olla asuinhuoneiden ikkunoita.

Ohje

Julkisivun tulee olla punamullan sävyyn peittomaalattua puuta. Listat ym. koristeaiheet peittomaalataan vaalealla värisävyllä.

Sokkelin korkeus enintään 0,6 m.

NEUVO

Julkisivut kannattaa maalata aidolla punamullalla. Perinteinen punamultamaalaus on halpa, kestävä ja kaunis ja se on myös helposti uusittavissa.

A.5. KUISTIT, KATOKSET YMS

MÄÄRÄYS

Kylmiä portaita, kuisteja, parvekkeita tai pergoloita voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Niitä ei lasketa tontin kerrosalaan.

NEUVO

Kuistit ja parvekkeet kannattaa sijoittaa talon etelä- ja länsiseinälle.

A.6. TALOUSRAKENNUS

MÄÄRÄYS

Erillistä talousrakennusta ei saa rakentaa.

A.7. AUTOKATOS JA AUTOTALLI

MÄÄRÄYS

Tonteillaon autokatosten ja autotallien rakennusalat. Autotalleja ei lasketa kerrosalaan. Julkisivun korkeus enintään 3,5 m.

Ohje

Tonteille tulee rakentaa puiset, kadun puolelta valkoiseksi peittomaalatut ja nosto-ovien varustetut autotallit, joilla on yhteinen takaseinä. Autotallien katot ovat punatiiltä tai tiilenpunaista kattohuopaa, samanlaisia kaikilla tonteilla. Pulpettikattojen kallistuskulma on 15°. Kallistus tehdään tontille päin laskevaksi.

NEUVO

Mikäli korttelia ei jaeta tonteiksi, autotalli voidaan rakentaa yhteisenä.

Tällöin ratkaisun tulee olla samanlainen kuin pienkerrostalotonteilla.

B. TONTIN KÄYTTÖ

B.1. ASUINRAKENNUKSEN RAKENNUSALA

MÄÄRÄYS

Tonteilla on suppeat rakennusalat, jotka pakottavat rakennukset samaan rivistöön pienkerrostalojen kanssa. Asuinrakennusten rakennusallalla on 240 neliömetrin rakennusoikeus. (Huom! Tämän lisäksi tonteilla on rakennusoikeus autokatokselle tai autotallille.)

B.2. TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALA

MÄÄRÄYS

Tontilla ei ole rakennusallaa talousrakennuksell

B.3. LIIKENNE TONTILLA, PAIKOITUS

MÄÄRÄYS

Tonttiliittymät ovat Toimelankadulta.

Autopaikkoja on varattava yksi autopaikka 70 kerrosneliötä kohti, kuitenkin vähintään 1,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Ohje

Autopaikat on sijoitettava merkityille autokatosten ja autotallien rakennusaloille.

B.4. PIHAJÄRJESTELYT

MÄÄRÄYS

Oleskelu- ja leikkipihaa on oltava 15 % asuntojen kerrosalasta. Tontilla tulee olla näkösuojatut jätteidensäilytys-, tomutus- ja pyykinkuivatuspaikat.

Oleskelupiha on rakennusten eteläpuolella- ja tonttien takaosassa.

Ohje

Jokaiseen asuntoon tulee liittyä näkösuojattu ulkotila, joka saa olla parvekkeella tai maan tasossa.

Näkösuojattu jätteidensäilytyspaikka järjestetään autotallin yhteyteen.

NEUVO

Suunnittelussa kannattaa pyrkiä asuntojen mahdollisimman suureen yksityisyyteen.

Leikkipiha kannattaa järjestää yhteisenä.

B.5. MAASTONMUOKKAUS, ISTUTUKSET

MÄÄRÄYS

Tonttien reunoilla on istutettavat alueet.

Ohje

Tontin maanpinnan korkeuksia ei saa muuttaa täytöin eikä leikkauksin.

NEUVO

Tontin pintamaa sopii sellaisenaan puutarhan pohjaksi, massat kannattaa ottaa talteen.

B.6. AITAAMINEN

MÄÄRÄYS

Tontit on aidattava katua vastaan matalalla, harvalla puuaidalla, virkistysaluetta vastaan pensasaidalla ja tonttien välissä matalalla harvalla puuaidalla tai pensasaidalla.

Tonttien väliin ja reunoille on istutettava puurivi.

Ohje

Tonttien pitkien sivujen puuriveissä käytetään pikkupuita. Tonttien välissä puurivi istutetaan molemmille tonteille kahden puolen matalaa puuaitaa. Puut istutetaan lomittain ja istutusetaisyys on 4 - 6 metriä lajista riippuen. Lajeina käytetään hedelmäpuita, kuten omena-, luumu- ja kirsikkapuita, tai koristepuita, kuten orapihlajat, koristeomenapuut ja koristekirsikat. Puistoon rajautuva pensasaidanne tehdään sinisestä syreenistä (ei leikata muotoon).

NEUVO

Mikäli korttelia ei jaeta tonteiksi, voidaan kaksinkertaisesta puurivistä kehittää yhteinen hedelmäpuutarha marjapensaineen.

Ruukin vanhaan maatalousmaisemaan liittyvään ympäristöön sopivat perinteiset puutarhakasvit. Erityisen suositeltavia ovat ns. vanhat ruusut, kuten juhannusruusut, mustialanruusu tai valamonruusu, sekä syreenit ja perinteiset hedelmätarhojen lajikkeet.