

An abstract painting featuring a vibrant red house with three white rectangular windows. The house is set against a background of blue and yellow brushstrokes, suggesting a sky or a stylized landscape. The overall style is expressive and modern.

TUOMARINKARTANON SPELTTIPUISTON OMAKOTITONTTIEN RAKENTAMISTAPA OHJEET

SISÄLTÖ

Asemakaava	3
Yleisperiaatteet	3
Alueen erityisvaatimuksia	4
Ajo tonteille	6
Siliuksentie	6
Liikennemelu	6
Rakennustyyppi ja pohjaratkaisu	7
Julkisivut	8
Ikkunat, parvekkeet	9
Kellarikerros	9
Rakennusten vähimmäis- ja enimmäiskorkeudet	10
Esteettömyyden huomioonottaminen omakotitalojen rakennussuunnittelussa	10
Korttelit 35080 - 35085	11-12
Pihojen suunnitteluperiaatteita	13
Autotallit ja pysäköimispaikat	13
Aidat	14
Alueen nimistö	14
Ohjeen laatijat	14

LIITTEET:

- 1- Asemakaavan muutoskartta nro 11115
- 2- Esimerkkejä hyväksytyistä värisävyistä Speltti- puiston omakotitalojen julkisivuihin
- 3- Esimerkkiluonnos Spelttipuiston talon asema- ja pohjapiirustukseksi.



Asemakaavaa nro 11115 (Itä-Pakilan pohjoisosa) ja tätä rakentamistapaohjetta on noudatettava kaikissa suunnitelmissa. Kaiken rakennussuunnittelun tulee pohjautua asemakaavaan, ja suunnittelutyö tulee aloittaa asemakaavaan ja tähän rakentamistapaohjeeseen tutustumisella.

Asemakaavamääräykset on esitetty tekstissä lihavoidulla kursivilla.

Kaikkia määräyksiä ei ole kuitenkaan tähän ohjeeseen kirjattu, vaan samalla tulee tarkastella asemakaavaa.

Yleisperiaatteet

Nykyaikaisessa rakennussuunnittelussa arvostetaan suomalaiselle omakotitaloille ominaista muotojen ja materiaalien vähälukuisuutta ja harmoniaa. Ulkomaisia tyyliilainoja, lavastevaikutelmia ja ns. uusvanhoja yksityiskohtia tulee välttää.

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten massoittelu, yleisilme, värit ja materiaalit tulee suunnitella keskenään yhdenmukaisiksi.

Alueen erityisvaatimuksia

Spelttipuisto on kaksikerroksisten punaisten puutalojen alue muistuttaen Puu-Käpylää. Yksikerroksisia taloja ei alueelle voi rakentaa, lukuun ottamatta yksikerroksisia siipirakennuksia, sillä kerrosala 170 k-m^2 ei mahdu tarkasti rajatuille rakennusaloille yhdessä tasossa.

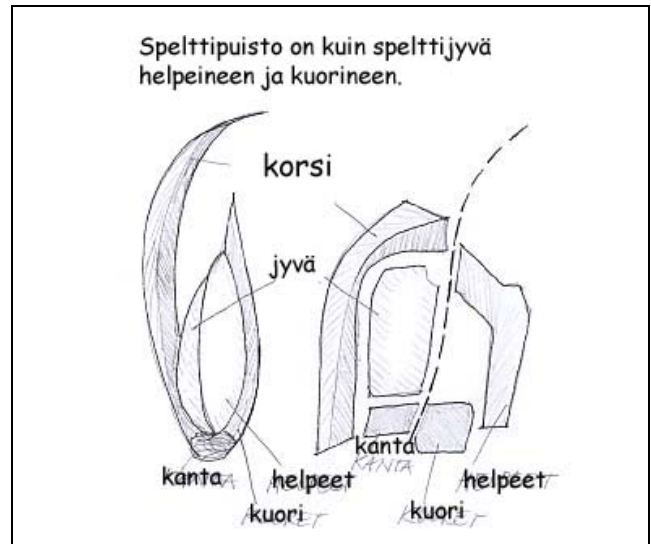


Syyt tiukkoihin rakennusaloihin ovat melusuojaus, joka ei ole riittävä matalia rakennuksia käyttämällä ja se tosiasia, että tonttimaaksi sopivien alueiden niukkuuden vuoksi on tontit jouduttu kaavoittamaan niin pieniksi, vain n. 420 m^2 , ettei vapaata maa-alaa ja vehreyttä jäisi juurikaan tonteille yksitasoisella ja vapaalla rakentamisella. Kolmas peruste on tavoite, jonka mukaan Spelttipuiston omakotitalot muodostaisivat tiiviin yhtenäisen kylän, jollainen ei synny matalilla rakennuksilla.

Motto: Spelttipuisto on kuin spelttijyvä, jonka ympärillä ovat speltin helpeet, kuoret, kanta ja korsi.

Jos yksi osa speltistä poikkeaa muusta, kärsii kokonaisuus heti. Jokaisella tontin-haltijalla on unelmatalonsa, mutta yksittäisistä unelmataloista ei synny harmonista miljöötä, joka olisi kaikille asukkailleen viihtyisä.

Yhtenäisyys on koko Spelttipuiston omakotitonttien etu. Siitä tuntee Spelttipuiston.



Asemakaavamääräyksen mukaan **asemakaavaan merkityn kerrosalan (170 k-m²) lisäksi saa rakentaa varasto-, sauna- tai vastaavia tiloja asuinrakennukseen ja talusrakennukseen yhteensä enintään 10 % sallitusta kerrosalasta sekä asuntoihin liittyviä viherhuoneita ja lasikuisteja rakennuksen kaikkiin kerroksiin ja ullakolle.** Lasikuistien ja viherhuoneiden rakentamista on haluttu asemakaavalla edistää, sillä ne lisäävät asunnon viihtyisyyttä ja yhdistävät asumisen ympäröivään luontoon. Lasikuistin ja viherhuoneen seinistä selvästi yli puolet on oltava lasia. Niiden tulee luonteeltaan poiketa asuinhuoneista; lasikuistia tai viherhuonetta ei saa käyttää asuinhuoneena. Pääpiirustukseen tulee lasikuistit ja viherhuoneet merkitä 'lasikuisti/aputila' ja 'viherhuone/aputila'.

Asemakaavaselostuksen mukaisesti tontille saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autosuojatilaa, eli autotalleja ja -katoksia, asemakaavan edellyttämiä varsinaisia autopaikkoja varten. Asemakaava edellyttää autopaikan rakentamista kutakin 100 k-m² kohden. Tällä kaava-alueella rakennusoikeus 170 k-m² edellyttää rakennusvalvontaviraston kanssa sovitun tulkinnan mukaan yhden autopaikan rakentamista. Tätä autosuojatilan lisärakennusoikeutta on kullakin tontilla 20 k-m², mikä on asemakaavoissa yleisesti käytetty enimmäisneliömetrimäärä autosuojan lisärakennusoikeudelle. Asemakaavan edellyttämät tilapäiset autopaikat eivät mitoiteta tonttien autosuojien lisärakennusoikeutta.

Lisäksi asemakaavamääräyksen mukaan **kaikki tilat**, mukaan lukien autotallit ja -katokset sekä viherhuoneet ja lasikuistit, **on sijoitettava rakennusaloille lukuun ottamatta korttelia 35080 ja korttelin 35083 tontteja 3 – 6, joissa lisätilat voidaan sijoittaa rakennusalojen ulkopuolelle.** Näillä edellä mainituilla tonteilla lisäkerrosaloihin laskettavia tiloja ja katoksia sisältävät rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa vähintään 2 metrin päähän tontin rajasta. Naapurin suostumuksella saadaan rakentaa tontin rajaan kiinni.

Ajo tonteille

Asemakaavan mukaan ajo tonteille tapahtuu Koivumäentien, Vilkmanintien ja Sahtikujan kautta. Koivumäenpolku ja Spelttipolku ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja, joista Koivumäenpolkua ja Spelttipolkua pitkin saa ajaa ainoastaan asuntotonteille, läpiajo niitä pitkin ei ole sallittu.

Ohrahuhdantie on rakennettu teollisuustonteille ajoa varten, eikä sitä tule käyttää asuntotonteille ajoon. Ohrahuhdantietä käyttää raskas liikenne, suuret rekka-autot, ym. jotka tuovat tavaraa Spelttipuiston lounaispuolisille teollisuustonteille. Raskaan liikenteen ja asuntotonttien liikenteen sekoittumisesta on alueelle aikaisemmin aiheutunut paljon haittaa ja vaaratilanteita usein. Sen vuoksi ei ole suotavaa, että asuntotonteille ajoon käytetään raskaan liikenteen reittiä.

Siliuksentie

Siliuksentie on muinaismuistolain perusteella suojeltu, I maailmansodan aikaiseen Helsingin linnoitusvyöhykkeeseen kuulunut tykkitie. Siliuksentie toimii ainoastaan ulkoilutienä eikä sen kautta saa ohjata ajoneuvoliikennettä lukuun ottamatta Sahtikujan ja Vilkmanintien yhtymäkohtaa, jossa välttämätön läpiajo esim. jäteautolla on sallittava.

Asemakaavamääräyksen mukaan **ajoyhteys on rakennettava muinaisen tykkitien kivipinta säilyttäen**. Tien pinta on tehty ns. macadamia –murskekiviä, kolmionmuotoisia kiviä käyttäen. Pinta on nykyisin tosin peittynyt hiekkaan, mutta se on tavoitteena ottaa esille katujen rakennusvaiheessa.

Liikennemelu

Tuusulanväylän liikenne aiheuttaa alueelle liikennemelua, jonka keskiarvomelutaso on 55–60 dB. Koivumäentien ja Ohrahuhdantien risteyksen ympäristössä melu nousee jopa yli 60 dB:n.

Asuntoalueen melusuojaus Tuusulanväylän melulta tapahtuu paitsi väylän varteen rakennetun meluesteen myös rakennusten sijoittelun avulla. Tuusulanväylän puoleiset rakennukset korttelin 35081 tonteilla 3 - 10 on rakennettava vähintään 7 metriä korkeina II-kerroksisina ja yhtenäisinä rakennuksina. Rakennusten väliin saa jäädä ainoastaan 2 + 2 = 4 metriä leveät aukot. Lisäksi korttelin pohjoisimmilla tonteilla 11, 12 ja 13 rakennukset saavat olla III –kerroksisia, ne on rakennettava kiinni toisiinsa tai ne on yhdistettävä toisiinsa vähintään 5 metriä korkeilla melua estävillä aidoilla tai talousrakennuksilla kaavakartan osoittamilla kohdilla.

Yhtenäistä liikennemelulta suojaavaa rakennusrivistöä edellyttävän kaavamääräyksen korkeusvaatimus 7 metriä tarkoittaa rakennuksen harjakorkeutta. Yhtenäisyys tarkoittaa sitä, että päärakennuksen massan tulee olla koko rakennusalan pituinen.

Melun vuoksi asemakaavamääräyksen mukaan **ulkoseinien kokonaisääneneristävyyden ajoneuvoliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB asuinrakennuksissa ja vähintään 30 dB muissa rakennuksissa**.



Rakennustyyppi ja pohjaratkaisu

Rakennustyyppin oikealla valinnalla voidaan vaikuttaa huomattavasti maansiirtotöiden laajuuteen samalla säilyttäen tontin ominaispiirteitä. Selkeä ja yksinkertainen perusmassa, suorakaiteen tai L:n muotoinen, antaa hyvät lähtökohdat suunnittelulle. Yksikerroksisen osan tulee olla kooltaan ja ulkonäöltään 2-kerroksista päämassaa vaatimattomampi. Vaihtelua saadaan täydentävillä kuisteilla ja katoksilla. Sisätilojen valaistukselle ja toimivuudelle on eduksi, että rakennusmassa on riittävän kapea (noin 7,5 – 8 m). Rakennuksen sisätilojen järjestelyissä on tontin luonne otettava huomioon. Mm. ilmansuunnat, tonttiliittymän sijainti, maaston viettosuunta vaikuttavat tilojen sijoitukseen.

Asunnon ulko-oleskelutilat ja sisäänkäynnit asuntoon on suositeltavaa sijoittaa aurinkoiselle puolelle eli rakennuksen etelä- tai länsipuolelle. Pohjoissivulle ei ole mielekästä sijoittaa asunnon ulko-oleskelutiloja, sillä pohjoissivu on yleensä varjoisa ja kylmä.



Julkisivut

Julkisivumateriaalina tulee asemakaavan mukaan **käyttää punamullanväriseksi peit-tomaalattua lautta**. Alue on kuulunut Tuomarinkylän kartanon maihin ja samassa suur-korttelissa Yhdyskunnantien puolella sijaitsee yksi kartanon torpista, joka nykyisin on suo-jeltu. Tuomarinkylän kartanon alueella on julkisivuväriytyksen suhteen selvä hierarkia: kar-tanon päärakennus ja sivurakennukset ovat rapatut, päärakennus pastellisävyiseksi rapat-tu, sivurakennukset keltamullattuja sekä kaikki "arkirakennukset" eli asuinrakennukset, maatalousrakennukset, vajat ja tallit punamullattuja tai muuten punamullan värisiä. Spelt-tipuiston talot kuuluvat selvästi jälkimmäiseen ryhmään ja niiden tulee historiallisista syistä olla punamullanvärisiä.

Rakennusten ei suinkaan tarvitse olla täsmälleen samanvärisiä, vaan punamullan sävyt voivat vaihdella tummanpunaisesta okrahtavaan, violetin sävyisestä oranssiin. Talot tulee voida värisävyjensä avulla erottaa toisistaan. Liitteenä esimerkkejä hyväksytyistä vä-risävyistä.

Julkisivujen tulee olla yksinkertaisia seinäpintoja, mieluummin pystylaudoitettuja. Julkisivu-pinnan tulee olla vain yhtä materiaalia ja värisävyä. Samassa julkisivussa ei saa käyttää useanlaista tai useansuuntaista laudoitusta eikä pintaa jakavia listoja. Julkisivuverhouk-sessa eivät mahdolliset elementtisaumat saa olla näkyvissä.

Päädyn enimmäisleveys on 8 metriä lukuun ottamatta alle 8 m etäisyydellä toisistaan sijaitsevia päätyjä. Päädyt ovat myös rakennuksen julkisivuja ja ne tulee käsitellä muun julkisivun tapaan. Päätyihin tulee sijoittaa varsinaisia asuinhuoneen ikkunoita, jos ne sijaitsevat yli 8 metrin päässä lähimmästä rakennuksesta ja pieniä ikkunoita, jos ne sijaitsevat yli 4 metrin päässä lähimmästä rakennuksesta. Rakennuksen runko voi olla leveämpi kuin pääty.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai pulpettikatto, jonka kaltevuuden on oltava 15 – 30 astetta. Aumakattoa ei sallita alueella. Kateaineena ovat sallittuja kattotiili, ri-visaumattu pelti tai huopa. Värisävyn tulee olla tumman harmaa, musta tai tummanpunainen.

Rakennuksissa tulee olla selvät räystäät, jotka ulottuvat vähintään 30 cm seinälinjojen yli rakennuksen päädyssä ja yleensä lappeiden sivuilla, sekä vähintään 40 cm seinälinjojen yli lappeen alareunassa ja pulpettikattoisen osan yläreunassa. Räystäiden tulee olla alta avoimia, koteloimattomia eli ns. avoräystäitä, jottei räystääs näyttäisi raskaalta. Räystäään otsalaudan enimmäiskorkeus on 20 cm. Erillisen autotallin ja talousrakennuksen kattokaltevuus voi olla päärakennuksen kaltevuutta loivempi ja räystäään pituus rakennuksen mitasuhteet huomioon ottaen hiukan pienempi.

Kattokaltevuuden tulee olla yhtenäinen samassa korttelissa ja samalla katuosuu-
della.

Räystäsdetaljit on esitettävä pääpiirustuksissa.

Mikäli asuin- tai talousrakennuksen räystääs ulottuu lähemmäksi kuin 2 m naapuritontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin. Määräyksen tarkoitus on estää veden ja lumen putoaminen naapurin tontille.

Parvekkeita ei sallita, sillä omakotitalossa niitä ei tarvita. Ulko-oleskeluaikaa voi pidentää lasikuistien avulla. Pienen ranskalaisen parvekkeen saa rakentaa tuuletusparvekkeeksi.

Ikkunat on suositeltavaa avata valoisiin ja hyviä näkymiä tarjoaviin ilmansuuntiin päin suurina ruutuina, mutta pohjoisen suuntaan ja ei-toivottaviin näkymiin päin pieninä valoaukkoina. Päätyihin on kaupunkikuvallisesti ja huonetilojen valaistuksen kannalta suositeltavaa sijoittaa aukkoja ja ikkunoita. Tonttien välisiin rajaseiniin ikkunoita sijoitettaessa on paloturvallisuus- ja näkymäasioista sovittava naapurin kanssa. Aukon rakentaminen tontin rajalla olevaan seinään edellyttää rakennusrasitteen perustamista.

Julkisivuissa ikkunaa saa reunustaa sivu- ja yläreunoilla ainoastaan enintään 30 mm leveä smyygilauta tai muu ulkoasultaan vastaava rakenne.

Ikkunadetaljit on esitettävä pääpiirustuksissa.

Kellarikerroksen saa alueelle rakentaa, mutta rakennettavien kellarien tulee täyttää kellarin tunnusmerkit.

Rakennusten ja rakennusten osien vähimmäis- ja enimmäiskorkeudet :

- 1-kerroksiset rakennukset ja rakennelmat (autosuojat ja varastot) 2 – 3,5 metriä
- meluesteenä toimivat rakennukset korttelissa 35081 5 – 6 metriä
- 1-kerroksiset rakennukset (asuintilat) 3 – 4,5 metriä
- 2 -kerroksiset rakennukset 5,5 – 8 metriä
- 3 -kerroksiset rakennukset 8 – 12,5 metriä.

Edellä mainitut korkeudet tarkoittavat julkisivupinnan ja vesikattopinnan leikkauskohdan korkeutta maaston keskikorkeudesta rakennusosalalla. Jos rakennuksessa on erikorkuisia osia, joissa mahdollisesti kerroslukukin vaihtelee, lasketaan korkeus kullekin rakennuksen osalle erikseen.

Esteettömyyden huomioonottaminen omakotitalojen rakennussuunnittelussa

Koska rakennuksia ei voida toteuttaa yksikerroksisina, tulee rakennussuunnittelussa kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin:

- ei muodosteta tasoeroja asunnon sisälle enempää kuin on välttämätöntä. Keittiön, oleskelutilan, WC:n, peseytymistilan ja ainakin yhden makuutilan tulee sijaita siten, että ne ovat pyörätuolia käyttävän henkilön ja muiden liikkumisesteisten saavutettavissa ilman apua.
- esteetön pääsy ulkoa sisälle voidaan useimmissa tapauksissa järjestää pihatasoja huomaamattomasti korottamalla piha- tai takaoven kautta tai esitetään pääpiirustuksissa järjestely, jonka myötä kulkuyhteys rakennukseen on ilman vaativia rakennustoimenpiteitä tehtävissä liikkumisesteettömäksi.

Kortteli 35080 tontit 2 – 7 ”Speltin helpeet”

Korttelin uudet tontit 2 – 7 sijoittuvat kiinni olemassa olevaan tonttiin 35080/1, jossa on Maunulan kiinteistöjen asuntoja kaksikerroksisissa rivitaloissa. Rivitalotonttia vasten on asemakaavan mukaan istutettava 5 metriä leveä **puista ja pensaista tiheä kaupunkikuvaan sopiva reunavyöhyke**.

Koska asemakaavassa ei ole katsottu tarpeelliseksi osoittaa kaikille tonteille erikseen 1-kerroksisen rakennuksen rakennusala, voidaan **korttelin 35080 tonteilla 3 – 6 lisätilat (enintään 10 % sallitusta kerrosalasta) sekä asuntoihin liittyviä viherhuoneita ja lasikuisteja sijoittaa myös rakennusalojen ulkopuolelle. Rakennuksen ja rakennelmien vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 2 metriä. Naapurin suostumuksella saadaan rakentaa tontin rajaan kiinni**.

Eteläisimmällä tontilla 35080/2 olisi suositeltavaa sijoittaa yksikerroksinen talousrakennus tontin eteläreunaan heti pensasaidan taakse, sillä muuten tontin oleskelupiha aukeaa suoraan Koivumäentielle, alueelle tulosuuntaan ja teollisuustontille päin. Näin menehtellen talousrakennus suojaa pihaa ympäristön häiriötekijöiltä eikä yksikerroksisena varjosta kuitenkaan pihaa liiaksi.

Tällä tontilla voidaan asemakaavan rakennusosalasta poiketa, ja rakennus sijoittaa tontilla eri paikkaan, sillä viereisen olemassa olevan rivitalotontin autopaikat sijaitsevat kiinni tontin rajassa. Ilmansuojelumääräyksen mukaan asunnon ikkunoiden etäisyyden autopaikoista on oltava vähintään 8 metriä.

Kortteli 35081 tontit 3 – 13 ”Speltin korsi”

Korttelin pitkä yhtenäinen talorivistö on rakennettava siten, että näiden vähintään 7 metriä korkeiden asuinrakennusten väliin jää vain $2 + 2 = 4$ m leveä tila. Korkeus vaatimus tarkoittaa rakennuksen harjakorkeutta. Yhtenäisyys tarkoittaa sitä, että päärakennuksen massan tulee olla koko rakennusalan pituinen.

Kortteli rajoittuu lännessä suureen varikkotonttiin 35081/2, jolle on asemakaavan mukaan mahdollista rakentaa matalahkoja, 5 - 7 metriä korkeita rakennuksia 10 metrin päähän omakotitaloista.

Korttelissa **liikenteen melun torjumiseen tarkoitettu aita saa olla korkeampi kuin 120 cm**, näin erityisesti eteläisimmän tontin 35081/3 sekä pohjoisten tonttien 35081/11,12 ja 13 kohdalla, jossa melusuojauksen on oltava riittävä.

Jos autotallin ovet muodostavat katujulkisivua, niitä koskee määräys, jonka mukaan **autotallin oven tulee olla puuta tai puuverhottu**.

Kattokaltevuuden tulee olla yhtenäinen korttelissa ja samalla katuosuudella.

Korttelin pohjoispäähän tonteille 10, 11, 12 ja 13 saa rakentaa myös 3-kerroksisia taloja. Säännösten mukaan 3-kerroksista rakennusta ei saa rakentaa puurunkoisena vaan rungon tulee olla kiviainesta ja vain ulkoverhous puuta.

Kortteli 35083 ”Spelttijyvä”

Alueen keskellä sijaitsevan korttelin kohdalla rakennusten sijoittaminen on muita vapaampaa, sillä melusuojaus ei ole siellä välttämätön. Koska asemakaavassa ei ole katsottu tarpeelliseksi osoittaa kaikille tonteille erikseen 1-kerroksisen rakennuksen rakennusala, voidaan **korttelissa 35083 lisätilat (enintään 10 % sallitusta kerrosalasta) sekä asuntoihin liittyviä viherhuoneita ja lasikuisteja sijoittaa myös rakennusalojen ulkopuolelle. Rakennuksen ja rakennelman vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 2 metriä. Naapurin suostumuksella saadaan rakentaa tontin rajaan kiinni.**

Kortteli 35084 ”Speltin kanta”

Korttelin kaksi tonttia sijaitsevat Sahtikujan ja Spelttitien välissä siten, että niille voidaan saapua kummasta tahansa suunnasta. Asemakaavamääräyksen mukaan **rakennuksista tulee olla suora uloskäynti myös Sahtikujalle**, vaikka se onkin pohjoispuolella, sillä suljetut, ovettomat julkisivut tekevät katunäkymästä ikävän ja epäviihtyisän. Ajoaukkoja saa olla vain yksi ja se on perusteltua sijoittaa Koivumäenpolulle päin. Koivumäenpolku on kevyen liikenteen katu, jolla asuntotonteille ajo on henkilöautolla sallittu. Ajo raskailla ajoneuvoilla, esim. rakentamisvaiheessa, on kuitenkin suoritettava pohjoispuolelta Sahtikujalta.

Kortteli 35085 ”Speltin kuori”

Korttelin kolme taloa voidaan rakentaa kiinni toisiinsa tai jättää tontin rajalle muutaman metrin väli, josta julkisivua päästään maalaamaan tai kunnostamaan. Rakentamisen paloturvallisuusratkaisut tulee joka tapauksessa tehdä rakentamismääräyskokoelman määräysten mukaisesti. Tonttien 7 metriä leveä eteläosa on entistä Koivumäentien katualuetta, jossa on maanalaisia putkia. Tälle vyöhykkeelle ei voi istuttaa pensaita suurempia kasveja eikä rakentaa mitään, sillä putkia huollettaessa on kaikki maanpäällinen purettava.

Asemakaavamääräyksen mukaan **rakennuksista tulee olla suora uloskäynti myös Sahtikujalle**, vaikka se onkin pohjoispuolella, sillä suljetut, ovettomat julkisivut tekevät katunäkymästä ikävän ja epäviihtyisän.

Ajoaukkoja saa olla vain yksi ja se on perusteltua sijoittaa Koivumäenpolulle päin. Koivumäenpolku on kevyen liikenteen katu, jolla asuntotonteille ajo on henkilöautolla sallittu. Ajo raskailla ajoneuvoilla, esim. rakentamisvaiheessa, on kuitenkin suoritettava pohjoispuolelta Sahtikujalta.

Pihojen suunnitteluperiaatteita

Asemakaavan mukaan **tonteille tulee istuttaa yksi hedelmäpuu tontin 100 m² kohti** eli 4 hedelmäpuuta paitsi muita hiukan suurempi tontti 35080/5, jolle tulee istuttaa 5 hedelmäpuuta.

Tontit tulee aidata enintään 120 cm korkealla pensasaidalla tai pystysäleaidalla, jota voidaan käyttää vain jos pensasaita ei ole mahdollinen. **Ajoaukkoja pensasaidassa saa olla yksi asuntoa kohti.** Mikäli joudutaan rakentamaan säleaitoja, tulee niiden olla ulkonaöltään keveitä, ja näkemäesteinä käyttää kasvillisuutta, pensaita tai puita. Mikäli käytetään säleaitoja, tulee niiden mitoitus ja väritys tulee sovittaa naapuritonttien ratkaisuihin. Säleaidat tulee maalata, painekyllästettyjä aitoja ei tule rakentaa.

Asemakaavassa mainittu liikennemelua torjuva korkeampi aita on mahdollinen ainoastaan korttelialueella 35081, korttelialueen Tuusulanväylän puoleisella sivustalla.

Rakentamattomat tontinosat tulee istuttaa tai päällystää kasvillisella ja/tai kivipintamateriaalilla. Asfaltointia tulee välttää. Pihojen materiaaleina tulee suosia kasvullisia materiaaleja. Pihakäytävät ja muut pinnat, joita ei istuteta, tulee päällystää kivituhkalla, soralla tai esim. nurmikävyllä (kivien saumat nurmetetaan). Reunakivien käyttöä vältetään, rajaukset tehdään puiden ja pensaiden avulla.

Kasveina suositetaan alueella jo kasvavia lajeja kuten orapihlajaa ja norjanangervoa. Suositeltavia hedelmäpuita ovat omena-, kirsikka- ja luumupuut, mutta myös koivua, lehmusta, vaahteraa, jalavaa voi istuttaa sekä kapeakasvuista pylväshaapaa. Suositeltavia pieniä puita ovat pihlaja, tuomipihlaja tai vastaavat. Sopivia pensaita ovat edellisten lisäksi mm. herukkapensaait, aroniat, koivuangervo ja muut angervot sekä pensasmaiset koivut, pajut, vaiverot, hortensiat, kanervat, juolukat, juhannusrusu ja muut ruusupensaait.

Autotallit ja pysäköimispaikat

Asemakaava edellyttää autopaikan rakentamista kutakin 100 k-m² kohden eli 170 k-m² edellyttää yhden varsinaisen autopaikan rakentamista tällä kaava-alueella. Lisäksi tulee rakentaa yksi autopaikka auton tilapäistä pysäköintiä varten kutakin asuntoa kohden, eli ns. vierasautopaikka. Kadulle ei autopaikkoja voi sijoittaa. **Auto- ja pyykinkuivauspaikat sekä jätehuollon pisteet on suojattava** katualueeseen ja **naapuritonttiin päin tiheällä pensasaidalla**, etteivät ne aiheuttaisi häiriötä.

Mikäli autotalli on tontin rajassa kiinni, tulee myös autotallin oven olla puuta tai puuverhottu. Määräys koskee erityisesti tilanteita, kuten korttelissa 35081, joissa autotallin ovi muodostaa osan korttelin katujulkisivua. Jos autotallin ovi on tontille päin, oven ei tarvitse olla puuta tai puuverhottu.

Ajoliittymän leveys saa olla enintään 3 metriä. Julkinen katutila ja yksityinen piha tulee pyrkiä visuaalisesti erottamaan toisistaan.

Aidat

Tonttien välisten aitojen tulee olla pensasaitoja. Suositeltavia pensaita ovat orapihlaja, angervot (esim. norjanangervo), aroniat.

Alueen nimistö

Vilkmanintie ja **Siliuksentie** ovat saaneet nimensä Tuomarinkylän kartanon torpista, jotka ovat sijainneet näillä main.

Spelttitie, **Spelttipuisto** ja **Sahtikuja** ovat vilja-aiheisia nimiä kuten naapurissa sijaitsevat Ohrauhdantie, Kylvöpolku ja Oraspolku.

Ohjeen laatijat

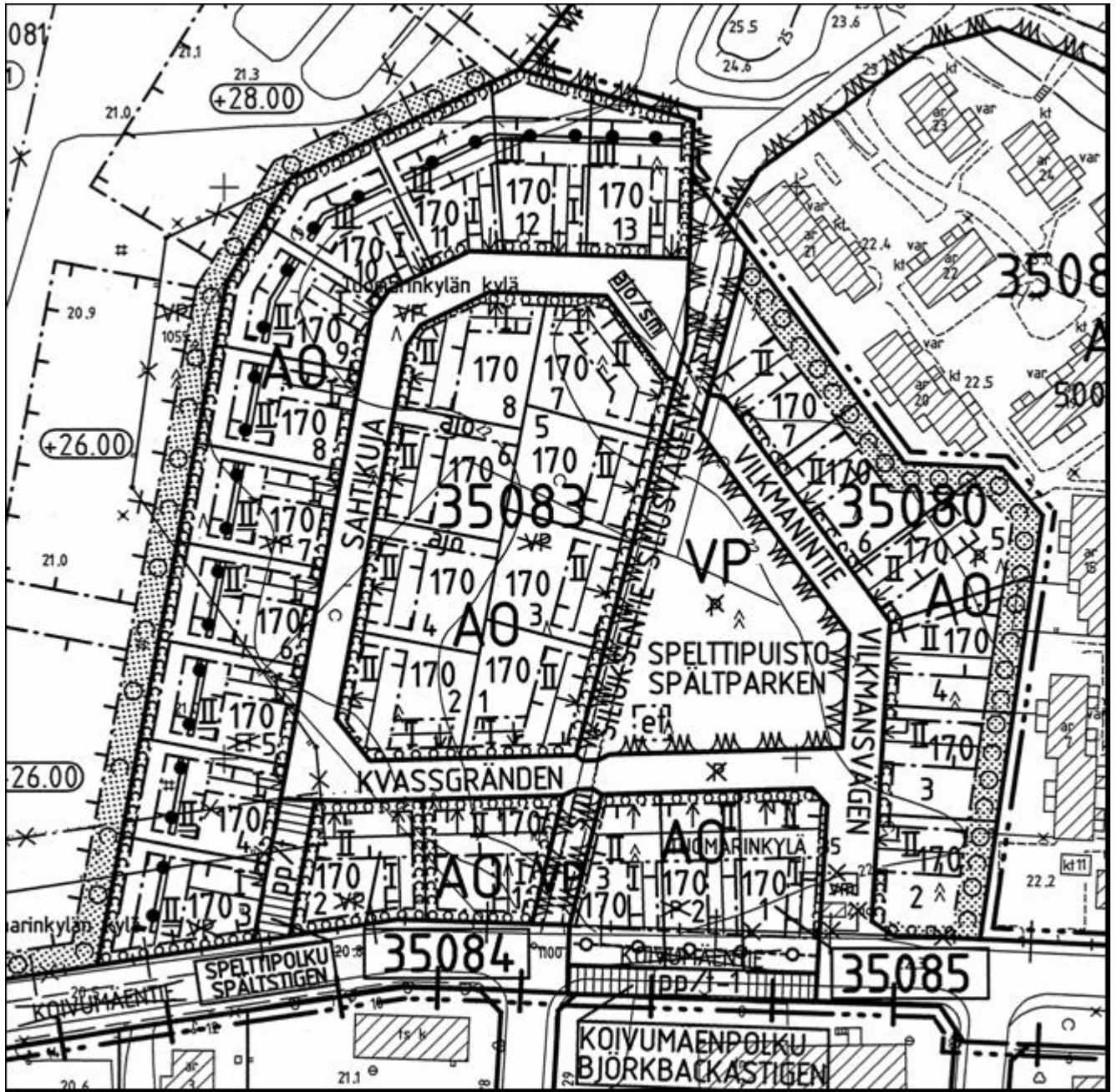
Ohjeen on laatinut arkkitehti Päivi Sarmaja, karttoja on piirtänyt suunnitteluavustaja Marketta Takamäki kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolta. Suunnittelutyöhön ovat sen eri vaiheissa lisäksi osallistuneet liikennesuunnittelijat, insinööri Jari Laaksonen ja diplomi-insinööri Seppo Jaakonaho liikennesuunnitteluosastolta, rakennusvalvoja, arkkitehti Hannu Litovuo rakennusvalvontavirastosta ja katusuunnittelija, insinööri Jorma Rajala HKR:n katuosastolta.

Kannen kuva Sofia Sarmaja



LIITE 1

Osa asemakaavan muutoskarttaa nro 11115 (Ei mittakaavassa)



	Erillispientalojen korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa huoltoaseman.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia.
	Yleisen tien alue. Tien pengerialukset ja sivuotjat voivat ulottua alueen ulkopuolellemuulle yleiselle alueelle.
	Puisto.
	Suojajärvialue.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Kadun tai virkistysalueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuustuku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti noudatettavan määräyksen.Kaksikerroksaisen rakennuksen vähimmäisharjakorkeus on 7 metriä.
	Rakennuksen vesikatton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun. Johon rakennus on rakennettava pääosin kiinni.
	Merkinnän osoittamalla rakennusosalalla tulee olla yhtenäinen vähintään 7 m korkea rakennus tai rakennukset on liitettävä toisiinsa vähintään 5 m korkealla rakennusosalla, melua estävällä

	Puin istutettava alueen osa.
	Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä kaupunkikuvaan sopiva reuna-työhyke.
	Istutettava pensasaita.
	Katu. Katu on rakennettava muinaisen tykkitieen kivipintaa säilyttäen.
	Ajoyhteys. Ajoyhteyden kohdalle saadaan sijoittaa maanalaisia johtoja.
	Ajoyhteys, joka on rakennettava muinaiseksi tykkitieen kivipintaa säilyttäen.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla asutontonteille ajo on henkilöautolla sallittu.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei se järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueelle on rakennettava melueste. Merki osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen korkeuden ajoradan tasosta.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen kiinteä muinaisjäänös.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

- ulkoseinien kokonaisääneneristävyyden ajoneuvoliikenteen melua vastaan on oltava vähintään 35 dB asuinrakennuksissa ja muissa rakennuksissa vähintään 30 dB.

AO - KORTTELIALUEILLA:

- rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää punamullanväriseksi peittomaalattua lautaa

- rakennuksissa tulee olla harjakatto tai pulpettikatto, jonka kaltevuus on 15 - 30 astetta. Kateaineen on oltava tummaa tai punaista kattotiiltä, peltiä tai huopaa

- päädyn enimmäisleveys on 8 m lukuun ottamatta alle 8 m etäisyydellä toisistaan sijaitsevia päätyjä

- saa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa varasto-, sauna- tai vastaavia tiloja asuinrakennukseen ja talousrakennukseen yhteensä enintään 10 % sallitusta kerrosalasta sekä asuntoihin liittyviä viherhuoneita ja lasikuisteja rakennuksen kaikkiin kerroksiin ja ullakolle

- kaikki tilat on sijoitettava rakennusaloille lukuunottamatta korttella 35080 ja korttelin 35083 ohjeellisia tontteja 3 - 6, joissa lisätilat voidaan sijoittaa rakennusalojen ulkopuolelle. Rakennuksen vähimmäisetäisyyden tontin rajasta on oltava 2m. Naapurin suostumuksella saadaan rakentaa tontin rajaan kiinni

- mikäli asuin- tai talousrakennuksen räystääs ulottuu lähemmäksi kuin 2 m naapuritontin rajasta, lape ei saa kallistua tontin rajalle päin

- mikäli autotalli on tontin rajassa kiinni, tulee myös autotallin oven olla puuta tai puuverhottu

- tonteille tulee istuttaa yksi hedelmäpuu tontin 100 m2 kohti

- tontit tulee aidata enintään 120 cm korkealla pensasaidalla tai pystysäleaidalla. Liikenteen melun torjumiseen tarkoitettu aita saa kuitenkin olla korkeampi kuin 120 cm

- ajoaukkoja saa olla yksi asuntoa kohti

- pysäköinti- ja pyykinkuivauspaikat sekä jätehuollon alueet on suojattava naapuritonttiin päin tiheällä pensasaidalla

- kortteleissa 35084 ja 38085 tulee olla suora uloskäynti rakennuksista myös Sahtikujalle.

KL-1- JA KTY- KORTTELIALUEILLA:

- korttelialueille ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä

- korttelialueelle saa sijoittaa vain tuotanto-toimintaan liittyviä varastotiloja, ulkovarastointi ei ole sallittu

- rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää punamullanväriseksi peittomaalattua lautaa lukuunottamatta KTY-korttella 35081, jossa voidaan käyttää myös punatiiltä.

LT- JA EV - ALUEILLA:

- tieympäristö tulee suunnitella esteettisesti korkeatasoisena kokonaisuutena, jossa otetaan huomioon paikan merkitys kulttuurimaiseman ja kaupungin reunan välisenä rajakohtana

- melueste tulee rakentaa ennen AO- korttelialueilla olevien asuinrakennusten käyttöönottoa

- meluesteen tulee olla kulttuurihistorialliseen miljööseen sopiva maavalli, punatiiliimuuri tai lauta-aita

- Tuusulanväylän viereisten kallioleikkausta täydentävien tukimuurien tulee olla luonnonkivipintaisia.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

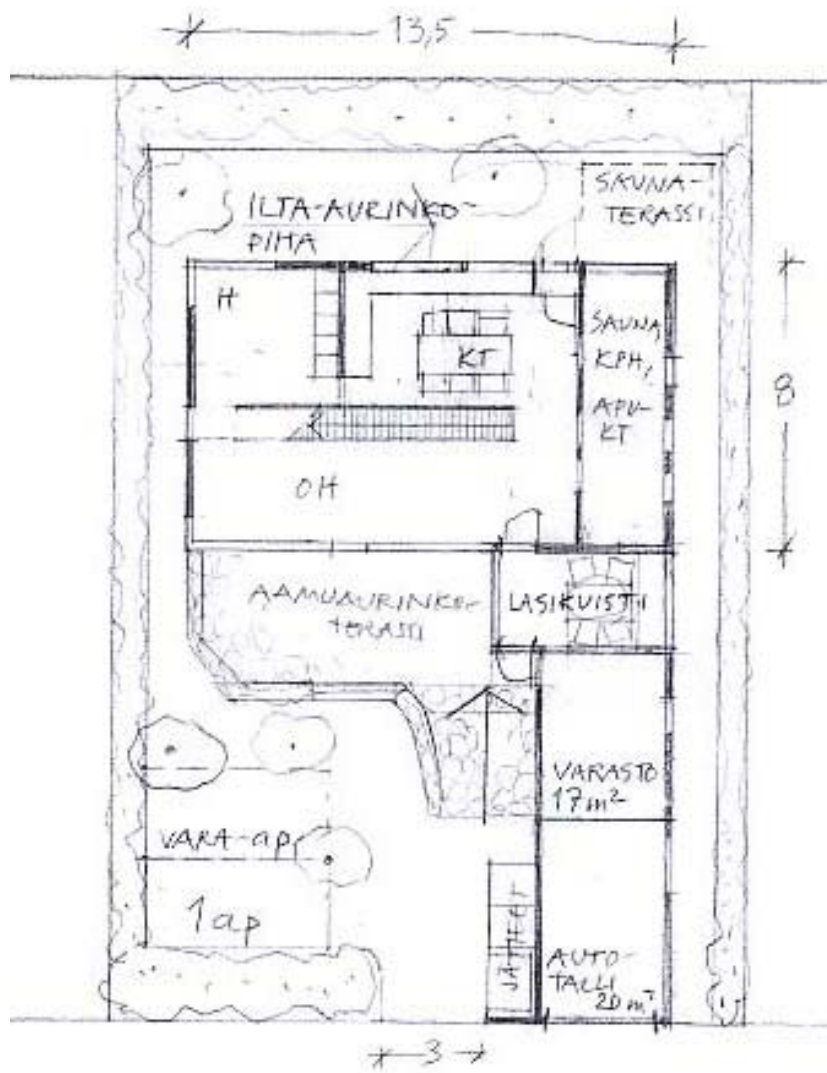
- asunnot pientaloissa 1 ap/100 k-m2 ja lisäksi yksi autopaiikka auton tilapäistä pysäköintiä varten asuntoa kohti
- liike- ja toimistotilat 1 ap/50 k-m2
- huoltoasemat 1 ap/50 k-m2
- yhdyskuntateknisen huollon tilat 1 ap/100k-m2

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

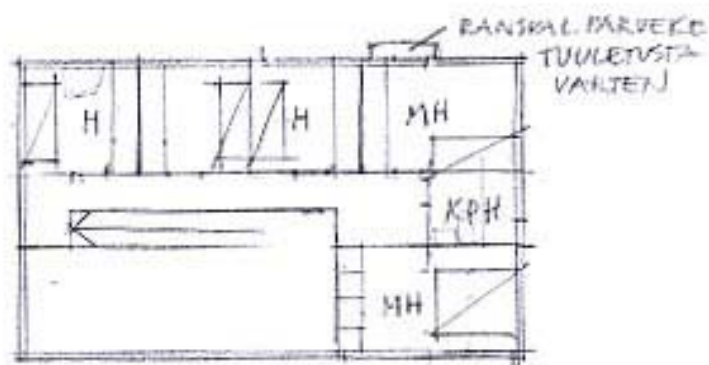
LIITE 2



LIITE 3



1.kerros



2.kerros