



RAASEPORIN KAUPUNKI

Dragsvikinrannan asemakaava LÄHIYMPÄRISTÖ- JA RAKENTAMISTAPAOHJE

18.9.2013

Pöyry Finland Oy

1	YLEISTÄ.....	3
1.1	Johdanto	3
1.2	Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet.....	3
2	LÄHIYMPÄRISTÖOHJE.....	4
2.1	Katualueet	4
2.1	Katupuut.....	4
2.2	Pysäköinti.....	5
2.3	Jäte- ja sadevesiviemärointi	5
2.4	Luonnonsuojelualue.....	5
2.5	Esteettömyys.....	5
3	RAKENTAMISTAPAOHJE	7
3.1	Olemassa oleva rakennuskanta	7
3.2	Uudisrakentaminen.....	7
3.3	Materiaalit.....	7
3.4	Rakennusten perustaminen ja kellaritilat pohjavesialueella.....	7
3.5	Asuinkerrostalot.....	8
3.6	Kytkeytyt pientalot	11
3.7	Suojeltavat rakennukset.....	12

1 YLEISTÄ

1.1 JOHDANTO

Tämä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje koskee Dragsvikinrannan asemakaava-alueen kortteleita. Noin 13,5 hehtaarin kokoinen kaava-alue sijaitsee kolmen kilometrin etäisyydellä Tammisaaren keskustasta koilliseen. Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Raaseporintiehen sekä Dragsvikin varuskunta-alueeseen, etelässä Dragsvikinlahden rantaan, lännessä Tammiharjun sairaala-alueeseen ja idässä Dragsvikin varuskunta-alueeseen.

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje täydentää ja selventää asemakaavan ympäristöä ja rakentamista koskevia määräyksiä ja merkintöjä. Ohjeen tarkoituksena on ohjata suunnittelijoita, rakentajia ja viranomaisia Dragsvikinrannan alueen toteuttamisessa, jotta alueesta muodostuisi yhtenäinen, ehjä ja viihtyisä kokonaisuus ja jotta alueen historialliset arvot voitaisiin turvata.

Ohje koostuu kahdesta osasta: lähiympäristöohjeesta sekä rakentamistapaohjeesta. Lähiympäristöohje käsittelee katualueita, katupuita, pysäköintiä, hulevesiä, luonnonsuojelualuetta ja esteettömyyttä. Rakentamistapaohje sisältää ohjeita esimerkiksi alueen uudisrakentamiseen, pihajärjestelyihin tai suojeltaviin rakennuksiin liittyen.

Rakentamistapaohjeen laatimisesta on annettu sitova määräys Dragsvikinrannan asemakaavan yleismääräyksissä. Ohje käsittää asemakaava-alueen kokonaisuudessaan.

1.2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

Alueelle on tarkoitus toteuttaa yhdyskuntarakennetta täydentävää asuinrakentamista, joka sijoittuu varuskunnalta vapautuvalle alueelle. Nykyiset rakennukset on tarkoitus säilyttää, mikäli ne siihen kuntosaa ja olosuhteidensa puolesta soveltuvat.

Asemakaavassa on osoitettu korttelialueita asuinkerrostaloille (AK/s-1), asuinkerros- ja rivitaloille (AKR/s-1), autopaikoille (LPA) sekä toimitilarakennuksille (KTY-1). Alueen eteläosaan on osoitettu luonnonsuojelualuetta (SL-1), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä vesialuetta (W). Alueelle saavutaan pohjoisesta Kasarmikatua pitkin. Kokoojajakatuna toimii rannan suuntainen Varuskunnankatu, joka päättyy idässä varuskunta-alueen porttiin ja lännessä Tammiharjun sairaala-alueeseen. Pihakatuna osoitettu Pioneerinkatu yhdistää alueen eteläisimmät tontit Varuskunnankatuun.

Asemakaavan suunnittelussa on noudatettu mahdollisimman hyvin alueen olemassa olevien rakennusten ja sisäisten kulkureittien rakennetta sekä alueen henkeä. Asemakaava-alueella sijaitsee useita rakennuksia, jotka on asemakaavamääräyksissä osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaina rakennuksina (sr-1 ja sr-2). Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee toteuttaa olemassa olevaa rakennuskantaa kunnioittaen.



Kuva 1. Alueen olemassa olevaa rakennuskantaa.



Kuva 2. Alueen kasvillisuutta.

2 LÄHIYMPÄRISTÖOHJE

2.1 KATUALUEET

Alueen olemassa oleva katuverkko noudattelee lähes alueen alkuperäisiä linjauksia. Suoria katuja rytmittävät rakennusten korostetut sisäänkäynnit sekä alueen runsas puusto (Kuva 3).

Täydennysrakentamisen yhteydessä katualueiden pintamateriaalina käytetään asfalttia. Kevyenliikenteen väylät erotetaan ajoväylästä reunakivellä, joka on luonnonkiveä. Kasarmikadulla voidaan ajokaistan ja kevyen liikenteen väylän välille istuttaa nurmikaista. Katualueiden reunoille tulee jättää riittävä lumitila.

Jalankululle tarkoitetut ajoväylän ylityskohdat toteutetaan korotettuina hidasteina (Kuva 4). Korotetut alueet tulee erottaa asfaltista luonnonkivellä, esimerkiksi noppa- tai nupukivillä.

Pioneerinkatu on asemakaavassa osoitettu pihakatuna. Pihakadun sisääntulokohtaan tulee rakentaa korotettu hidaste. Korotetut alueet tulee erottaa asfaltista luonnonkivellä, esimerkiksi noppa- tai nupukivillä. Pihakadun reunat tulee rajata luonnonkivisellä reunakivellä.

Asemakaava-alueen eteläosan luonnonsuojelualueelle on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja katuja/teitä, joilla huoltoajo on sallittua. Nämä väylät toteutetaan kivituhkapintaisina.

Katualueista laaditaan alueen jatkosuunnittelun yhteydessä yksityiskohtaiset suunnitelmat asemakaavan periaatteita noudattaen.

2.1 KATUPUUT

Alueelle ovat ominaisia mm. puukujanteet, jotka korostavat alueen sotilaallista ja aksiaalista ilmettä. Täydennysrakentamisen yhteydessä puukujanneaiheita tulee vaalia katujen varsilla.

Asemakaavassa Pioneerinkadun reunoille on osoitettu kaupunkikuvan ja maiseman kannalta tärkeä säilytettävä puukujanne (Kuva 5). Olemassa olevaa puukujannetta tulee täydentää ja uusia tarpeen vaatiessa samalla puulajilla siten, että yleisilme säilyy yhtenäisenä.

Rakentamisen aikana olemassa olevien, säilytettävien puiden rungot suojataan yhtenäisellä laudoituksella alaoksiin asti. Pehmikkeenä voidaan käyttää esimerkiksi vaahtomuovia tai kumilettoa. Juuristo suojataan tiivistymiseltä esimerkiksi rakentamalla aita tai 200 mm:n sorakerroksella, joka poistetaan rakennustöiden päätyttyä. Mikäli maanpintaa korotetaan puun juuristoalueella, on juuriston hapen ja veden saannista huolehdittava.

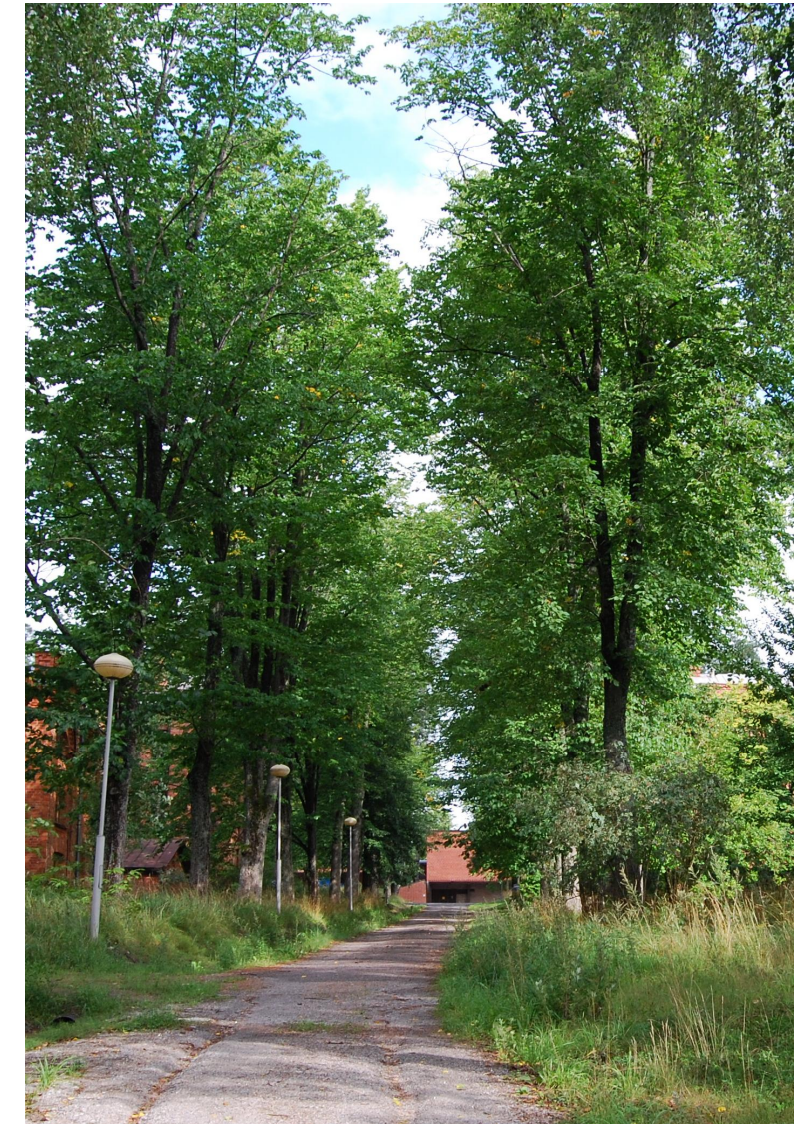
Uusi istutettava puurivi on osoitettu Varuskunnankadun ja varteen sekä osalle Kasarmikadun vartta. Uusien kadunvarsipuiden lajina suositellaan käytettäväksi esimerkiksi tammia, puistolehmäksi tai jalavia.



Kuva 3. Nykyinen pääkatu.



Kuva 4. Esimerkki korotuksesta, joka on erotettu asfaltista luonnonkivellä.



Kuva 5. Säilytettävä jalavien muodostama puukujanne Pioneerinkadun varressa.

2.2 PYSÄKÖINTI

Pysäköinti on pääasiallisesti keskitetty autopaikkojen korttelialueille (LPA). Paikoin pysäköintiä on osoitettu myös korttelien sisäisille pysäköimispaikoille (p) sekä Varuskunnankadun itäpäässä kadunvarsipysäköintinä.

Kaikki autopaikat ja niihin liittyvät ajoväylät tulee asfaltoida. Autopaikat tulee jäsenellä pienempiin osiin puu- ja pensasistutuksilla vähintään 20 metrin välein. Istutettavat osat tulee erottaa alueesta luonnonkivisellä reunakivellä tai matalalla muurilla.

Korttelissa AKR/s-1 559 autopaikkojen korttelialueilla maasto viettää selvästi kohti etelää. Maastonmuotojen takia autopaikkojen korttelialueet suositellaan kyseisessä korttelissa toteutettavaksi terassointien avulla (Kuva 6). Tällöin pysäköintikampojen väliin rakennetaan tukimuurit. Muurin materiaalina suositellaan käytettäväksi luonnonkiveä. Betonikiveä ja valettuja muureja tulee välttää.

Autopaikkojen alustava sijoittuminen on esitetty pysäköintikaaviossa (Kuva 8). Lopulliset autopaikkamäärät riippuvat mm. lopullisesta asuntojen määrästä. Pientalorivistöissä pysäköinti on mahdollista toteuttaa vaihtoehtoisesti myös rakennuksiin integroituina autotalleina.

Pysäköinnin suunnittelussa tulee lisäksi huomioida alueella esiintyvien perhoslajien kannalta tärkeät alueet. Korttelissa AKR/s-1 559 on tonteilla 8 ja 11 osoitettu osin päällekkäisinä pysäköinnin kanssa merkintä per-2, joka tarkoittaa alueen osaa, jolla esiintyvien perhoslajien vuoksi alueen jalavia tulee pyrkiä pääosin säilyttämään (Kuva 15).

2.3 JÄTE- JA SADEVESIVIEMÄRÖINTI

Kaava-alueella on otettava huomioon jäte- ja sadevesiviemäroinnin aiheuttamat riskit pohjaveden laadulle. Viemäriakenteiden suunnittelu, rakentaminen ja rakentamisen valvonta on hoidettava asiantuntevasti. Jätevesiviemärien osalta voidaan pohjavedelle aiheutuvaa riskiä pienentää mm. seuraavasti:

- Jätevesiviemärien rakentaminen toteutetaan yhteenhitsattavilla PEH SN 8-luokan putkilla ja niihin sopivilla muovikaivoilla.
- Rakennuttaja vastaanottaa viemärit vasta hyväksytyjen tiiviyskokeiden jälkeen.
- Raskaasti kuormitettujen teiden alitukset tehdään suojaputkirakenteella.
- Rakennettaessa viemäriä pohjavedenpinnan alapuolelle estetään mahdollinen pohjaveden purkautuminen viemärikaivantoa pitkin virtaussuluin.

2.4 LUONNONSUOJELUALUE

Alueen eteläosassa sijaitseva luonnonsuojelualue on luonteeltaan kosteaa rantametsää. Rantametsikkö ja sen tervaleppäluhta muodostavat poikkeuksena alueen muuhun maisemaan pääosin suljettua ja kasvillisuudeltaan rehevää maisematilaa (Kuva 7). Luonnonsuojelualueen rajautuminen on osoitettu kuvassa 13.

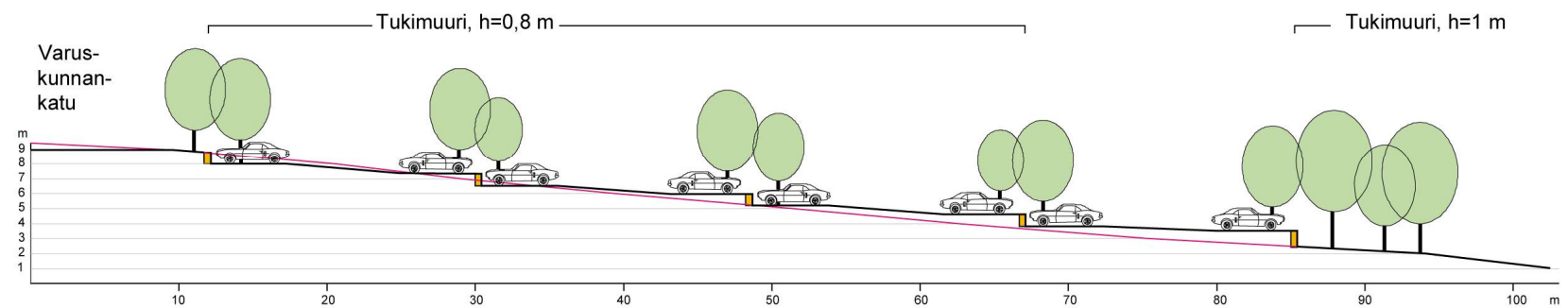
Luonnonsuojelualueen suunnittelusta ja hoidosta ohjeistetaan tarkemmin alueelle laadittavassa hoito- ja käyttösuunnitelmassa. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa tulee huomioida esimerkiksi alueen virkistyskäytön järjestäminen ja venevalkaman edustan pysäköintialue.

2.5 ESTEETTÖMYYS

Alueen viettävä maasto asettaa haasteita esteettömyysvaatimusten toteuttamiselle. Toisaalta rinnemaasto tarjoaa hyvin suunniteltuna mahdollisuuden toteuttaa esteettömyysvaatimukset varsin huomaamattomasti. Suunnitteluvaiheessa tonttien ulkoalueet, sisäänkäynnit ja asuntojen sisätilat tulee suunnitella esteettömyysvaatimusten mukaisesti.



Kuva 7. Rantametsän rehevää kasvillisuutta.



Kuva 6. Periaateleikkaus terrassoidusta autopaikkojen korttelialueesta. Leikkauskohta on osoitettu seuraavalla sivulla (Kuva 8).



Kuva 8. Pysäköintikaavio. Lopulliset autopaikkamäärät riippuvat mm. lopullisesta asuntojen määrästä ja toteutustavasta. Edellisen sivun leikkauskohta (Kuva 6) on osoitettu mustalla katkoviivalla.

3 RAKENTAMISTAPAOHJE

3.1 OLEMASSA OLEVA RAKENNUSKANTA

Dragsvikin varuskunta-alue on historiallisesti merkittävä venäläisajan varuskuntakokonaisuus. Varuskunta-alue suunniteltiin ja rakennettiin 1910-luvulla. Alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

Kasarmialueen rakennukset on rakennettu puhtaaksimuuratusta punatiilestä. Rakennukset ovat usein hammasfriisein ja koristeellisin päädyin varustettuja. Ikkunajakojen rytmi on tasainen, sisäänkäyntejä ja päätyjä on korostettu (Kuva 9).

3.2 UUDISRAKENTAMINEN

Uudisrakentaminen muodostuu alueen rakennetta täydentävästä kerrostalorakentamisesta sekä rannan läheisyyteen sijoittuvista rivitaloista.

Uudisrakentamisen tulee kunnioittaa alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa ja miljöötä, mutta historistisia aiheita tulee välttää. Uudisrakennusten muotokielen tulee olla moderni ja pelkistetty. Kaavamääräyksen mukaan uudisrakennusten mittasuhteet, kattokulma, värit ja julkisivut on sopeutettava korttelialueiden suojeltuihin rakennuksiin.

3.3 MATERIAALIT

Kaikkien asuinrakennusten julkisivujen päämateriaalin tulee olla alueen rakennuskannalle luonteenomainen poltettu punatiili. Julkisivut tulee toteuttaa paikalla muuraten.

Päämateriaalin rinnalla voidaan käyttää hallitusti ja vähäisissä määrin tehostemateriaalia tai -väriä erottamaan haluttuja rakennuksen osia tai jäsentämään julkisivuja. Tehostemateriaaliksi suositellaan kuultokäsiteltyä puuta

3.4 RAKENNUSTEN PERUSTAMINEN JA KELLARITILAT POHJAVESIALUEELLA

Pohjanvahvistuksessa ei ole suositeltavaa käyttää menetelmiä, jotka voivat aiheuttaa haitallista pohjaveden purkautumista pohjaveden pinnan ollessa korkeimmillaan. Pohjanvahvistuksessa ei pidä käyttää ainakaan mahdollisen paineellisen pohjaveden alueella pora- tai kaivinpaaluja. Teräs- ja betonipaalutusta sekä kalkkipilaristabilointia voidaan käyttää huolellisesti suunniteltuina.

Mikäli alueella esiintyy paineellista pohjavettä rakentamissyvyyydessä, on vältettävä kellaritilojen rakentamista. Jos kuitenkin näille alueille halutaan rakentaa pohjaveden pinnan alapuolelle ulottuvia rakenteita, on rakentaminen toteutettava asiantuntijan laatiman tutkimukseen perustuvan vesienhallintasuunnitelman mukaan. Rakentamisen on perustuttava tiivisrakenteisiin. Pohjaveden pitkäaikainen alentaminen pumppaamalla sekä muut kuivanaipitopumppaukset saattavat aiheuttaa pohjaveden

painetason alenemista, pohjavesialueen antoisuuden pienentymistä ja olemassa olevien rakennusten painumista.



Kuva 9. Tyypillinen julkisivu alueen olemassa olevassa rakennuksessa.



Kuva 10. Esimerkki sileäksi valetusta sokkelista.

3.5 ASUINKERROSTALOT

Uudet asuinkerrostalot on kaavassa merkitty 3-4 -kerroksisiksi. Uudisrakennusten suunnittelussa tulee erityisesti huomioida olemassa olevaan rakennuskantaan liittyminen.

Rakennusten sijoittuminen tontille ja maastoon

Asemakaavassa on osoitettu uudisrakennusten rakennusalat ja määritelty nuolimerkinnällä rakennusalan sivu, johon rakennus tulee rakentaa kiinni. Rakennusalat on määritelty siten, että uudisrakennukset täydentävät olemassa olevia korttelialueita ja pihapiirejä.

Massoittelu ja julkisivut

Rakennusten massoittelussa lähtökohtana on pidetty vanhan rakenteen suorakaiteista muotoa. Räystäskorko ja räystäslinja tulee sovittaa viereiseen vanhaan rakennuskantaan.

Julkisivut tulee toteuttaa paikalla puhtaaksimuuratusta tiilestä. Tiilen tulee olla poltettua punatiiltä. Tiilen tyyppi, sävy ja ladonta tulee yhteen sovittaa olemassa olevaan suojeltuun rakennuskantaan.

Julkisivuissa suositellaan pääosin noudatettavan alueen rakennuskannalle tyyppillistä symmetrisyyttä. Julkisivujen ilmeen tulee olla selkeä ja rauhallinen. Historistisia aiheita tulee välttää.

Ikkunoiden tulee olla luontevin puitejakosuhtein jäseneltyjä. Puitejaon tulee noudattaa rakenteellista puitejakoa eikä ulkopuolisia irtoristikoida sallita. Julkisivujen jäsentelyperiaatteiden sekä aukotuksen tulee olla pienimittakaavaista toisin sanoen nauhaikkunoita tai –kenttiä ei sallita.

Katot ja räystäät

Kattomuodon tulee olla kaikissa rakennuksissa symmetrinen harjakatto. Auma- tai mansardikattoja ei sallita. Rakennusten pääharjansuunta on osoitettu asemakaavassa. Kattokulman on noudatettava vanhan rakennuskannan kattokulmaa (Kuva 12).

Katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä. Väriltään kate tulee olla tummanharmaa tai musta.

Ulkonevat räystäät tulee tehdä siroina avoräystäinä.

Mahdolliset ilmanvaihtokonehuoneet ja muu tekniikka on sijoitettava vesikaton sisäpuolelle siten, että yhtenäinen kattomuoto ja –korkeus säilyvät.

Sokkelit

Sokkelit toteutetaan alueella vallitsevan rakennustavan mukaisesti punertavasta graniitista tai puhdasvaletusta betonista.



Kuva 11. Yllä leikkaus Varuskunnankadulta etelään ja alla Varuskunnankadulta pohjoiseen.

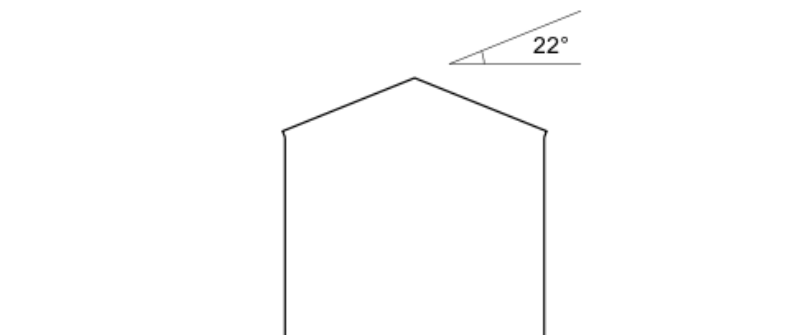
Sisäänkäynnit ja parvekkeet

Parvekkeiden tulee olla yksittäisiä parvekkeita. Julkisivupinnasta ulkonevia rakennuksen korkuisia parvekelinjoja ei sallita, eikä myöskään enempää kuin kahta rinnakkaista parvekettä. Katujen puoleisilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.

Parvekekaiteiden tulee olla ilmeeltään kevyitä. Myös sisäänvedettyjen parvekkeiden tulee olla ilmeeltään kevyitä sekä osa julkisivupinnan aukotusta ja/tai osa julkisivupintaa. Parvekkeita ei saa tukea maasta.

Talousrakennukset ja katokset

Talousrakennusten ja katosten tulee olla yksinkertaisia ja pelkistettyjä sekä mittasuhteiltaan sopuisia ympäröivään miljööseen. Julkisivumateriaalina käytetään tummaksi sävytettyä puuta. Kattomuoto on loiva pulpettikatto avoräystäillä.



Kuva 12. Kattokulman tulee noudattaa vanhan rakennuskannan suhteita.

Pihat

Alueelle luonteenomaista ovat suuret ja avoimet korttelipihat. Piholla vuorottelevat avoimet nurmi- ja niitypinnat sekä puu- ja pensasryhmät. Täydennysrakentamisen yhteydessä alueen avointa ja puistomaista ilmettä tulee vaalia. Maiseman yleisilme tulee olla avoin tai puoliavoin, aukeaa nurmipintaa säilyttäen.

Asuinkerrostalojen pihojen nurmi- ja niitypinnat sekä istutusalueet on suositeltavaa rajata yhtenäisesti ajoteiden, autopaikkojen ja jalkakäytävien suhteen luonnonkivireunakivellä. Korttelien rajavyöhykkeellä suositetaan näkösuojana ja tilanjakajana jatkossakin puu- ja pensasryhmiä, puukujanteita tai pensasaidanteita. Aitoja ei rakenneta.

Asuinkerrostalojen piholle voidaan sijoittaa tarvittavia piharakenteita ja toimintoja kuten pyykinkuivaus- ja tamppaustelineitä, jäte- ja pyöräkatoksia, hiekkalaatikoita, keinuja, penkkejä, viljelypalstoja, perennapenkkejä jne. Toimintojen tulee olla ilmeeltään ja materiaaleiltaan yhtenäisiä sekä huomioida alueen luonteenomaiset piirteet. Piharakennusten ohella ne tulee sijoittaa alueelle ominaisen aksiaalisesti sekä suosia toimintojen ryhmittämistä yhteen, lähelle rakennuksia. Näin vapaata puistomaista ja avointa aluetta jää verrattain enemmän piholle. Toimintojen yhteiskäyttöä tulee suosia. Leikki- ja oleskelualueille on osoitettu kaavassa ohjeellinen alue (le).

Asuinkerrostalojen pihojen maastonmuotoilussa vältetään terassoiteja ja ylimääräisiä rakenteita sekä vaalitaan soljuvaa ja kumpuilevaa ilmettä. Pihakäytävien olemassa olevat linjaukset säilytetään. Uudet käytävät rakennetaan sorapintaisina. Asfalttia ja betonikivipintoja vältetään.

Olemassa olevia komeita ja hyväkuntoisia yksittäispuita ja puuryhmiä tulee pyrkiä säilyttämään. Säilytettävissä puissa suositaan eritoten isoja jalopuita ja hyväkuntoisia puuryhmiä. Istutettavissa puissa suositaan yksittäispuina isoja jalopuita sekä puuryhmissä esimerkiksi mäntyjä ja jalopuita omina ryhminään. Pensaiden ja perennojen osalta suositaan vanhoja lajeja. Istutettavan kasvillisuuden lajivalinnoissa tulee vaalia monilajisuutta ja kasvillisuuden kerroksellisuutta.

Kasvillisuuden suhteen tulee erityisesti huomioida alueella esiintyvien perhosten tai muiden luontokohteiden kannalta tärkeät alueet. Asemakaavassa on osoitettu alueen osia, joilla esiintyvien perhoslajien vuoksi alueen niittykasvillisuutta tulee pyrkiä säilyttämään (per-1) sekä alueen osia, joilla esiintyvien perhoslajien vuoksi alueen jalavat tulee pyrkiä säilyttämään (per-2). Nämä alueet on osoitettu kuvassa 14.



Kuva 13. Näyttäviä yksittäispuita tulee pyrkiä säilyttämään.



Kuva 14. Täydennysrakentamisen yhteydessä alueen avointa ja puistomaista ilmettä tulee vaalia.



Kuva 15. Kasvillisuuden kannalta huomionarvoiset suojeltavat tai säilytettävät kohteet.

3.6 KYTKETYT PIENTALOT

Kytkeytyt pientalot sijoittuvat kortteleiden AKR/s-1 559 ja 564 eteläosaan. Rakentaminen on kaavassa merkitty kaksikerroksiseksi.

Rakennusten sijoittuminen tontille ja maastoon

Kaltevassa maastossa rakennusten sisätiloissa on mahdollista avata korkeampia tiloja alarinteeseen. Pihojen tasoeroja tulee tasata. Tarvittaessa pengerrykset hoidetaan kivimuurein. Muurit suositellaan toteutettavaksi luonnonkivisinä. Betonikiveä ja valettuja muureja tulee välttää. Tukimuurin maksimikorkeus on 700 mm.

Massoittelu ja julkisivut

Rakennusten massoittelussa lähtökohtana on pidetty vanhan rakenteen suorakaiteista muotoa.

Julkisivut tulee toteuttaa pääosin paikalla puhtaaksimuuratusta tiilestä. Tiilen tulee olla poltettua punatiiltä. Tiilen tyyppi, sävy ja ladonta tulee yhteen sovittaa olemassa olevaan suojeltuun rakennuskantaan. Rapattua pintaa tai puuta voi käyttää julkisivussa alisteisessa asemassa, esimerkiksi sisäänkäyntien yhteydessä.

Julkisivujen ilmeen tulee olla selkeä ja rauhallinen. Historistisia aiheita tulee välttää.

Ikkunoiden tulee olla luontevin puitejakosuhtein jäsenelyjä. Puitejaon tulee noudattaa rakenteellista puitejakoa eikä ulkopuolisia irtoristikoida sallita.

Katot ja räystäät

Kattomuodon tulee olla kaikissa rakennuksissa symmetrinen harjakatto. Auma- tai mansardikattoja ei sallita. Kattokulman on noudatettava vanhan rakennuskannan kattokulmaa.

Harjan suunta tulee olla poikittainen rakennusalaan nähden.

Katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä. Väriään kate tulee olla tummanharmaa tai musta.

Ulkonevat räystäät tulee tehdä siroina avoräystäinä.

Sisäänkäynnit

Rakennusten sisäänkäynnit tulee järjestää rakennusten sivusta.

Talousrakennukset ja katokset

Talousrakennukset tulee suunnitella osaksi asuinrakennusta. Talousrakennusten tulee olla yksinkertaisia ja pelkistettyjä. Materiaalina käytetään tummaksi sävytettyä puuta.

Yhtiömuotoisen pientalon jätekatosten tulee olla yksinkertaisia ja pelkistettyjä sekä mittasuhteiltaan sopuisia

ympäröivään miljööseen. Julkisivumateriaalina käytetään tummaksi sävytettyä puuta. Kattomuoto on loiva pulpettikatto avoräystäillä.

Pysäköinti

Autopaikat sijoittuvat rakennusten edustalle asemakaavassa osoitetulle pysäköimispaikalle.

Pihat

Asemakaavassa pientalojen etelään avautuvat pihat on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi. Piholla sopii korostaa kasvillisuudeltaan monikerroksellista ja metsäpuutarhamaista luonnetta. Pensaat istutetaan ryhmittäin. Soveltuvia kasvilajeja ovat esimerkiksi lehto- ja rusokuusama, herukat, heisiangervo, sysshortensia, pensassembra, mongolianvaahtera, tataarivaahtera, erilaiset pihlajat ja hedelmäpuut. Perennoja istutetaan pensasryhmien ja puiden yhteyteen.

Seinän vierustalle voidaan sijoittaa oleskelualue, jonka materiaalina käytetään esimerkiksi luonnonkiveystä tai puuta. Betonikiveyksiä vältetään.



Kuva 16. Esimerkkejä pientalojen mitoituksesta ja harjan suunnasta.



Kuva 17. Esimerkkejä pientalon piharatkaisusta.

3.7 SUOJELTAVAT RAKENNUKSET

Alueella sijaitsee rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, joiden suojelusta on määrätty kaavassa sr-1 ja sr-2 -merkinnöin. Lisäksi kaksi rakennusta on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla (lep-1). Kohteet on osoitettu kuvassa 20.

Kaikissa rakennuksissa on huomioitava, että niissä on voitu käyttää vesieristyksenä perustuksissa ja ulkoseinillä kivihiilitervaa (kreosoottipiki), joka voi aiheuttaa terveydelle haitallisia vaikutuksia ja sen poistaminen on huomioitava jatkosuunnittelussa. Myös rakenteissa esiintyvän kosteuden aiheuttamat sisäilmariskit ja mahdolliset asbestikohteet tulee selvittää.

Kaikissa rakennuksissa tulee huomioida sadevesijärjestelmät ja maanpinnan kallistukset pois päin rakennuksista. Maanpinta on myös noussut jonkin verran ja sitä tulee alentaa, jotta sokkelit saadaan esiin.

Mikäli rakennukset peruskorjataan esim. toimisto- tai asuinkäyttöön, edellyttää se kaikilta osin uudisrakentamiseen verrattavia rakennustoimenpiteitä, jolloin lähinnä rakennusten kantavat rakenteet ja olemassa oleva aukotus säilytetään mahdollisesti lisäten aukotuksia tarpeen mukaan.

Kantavilta rakenteiltaan rakennukset ovat korjauskelpoisia. Mikäli ullakkotiloja halutaan ottaa lämpimiksi käyttötiloiksi, on todennäköistä, että myös katot joudutaan uusimaan kokonaan, jotta voidaan tehdä terveitä rakenteita ja käyttökelpoisia tiloja.

Asemakaavoitustyön yhteydessä on pohdittu tarkemmin entisen kaalikellarin, tsasounan ja hevostallin tulevaa käyttöä.

Kaalikellari

Entinen kaalikellari (Kuva 18) soveltuu esimerkiksi varastokäyttöön tai työtiloiksi. Toisaalta se on mahdollista muuttaa myös asunnoksi. Tällöin ikkuna-aukkoja on suurennettava ja lisättävä. Tämä tulee tehdä harkitusti siten, että aukot ovat mittasuhteiltaan alueen vanhojen asuinrakennusten mukaisia.

Tsasouna

Entinen tsasounarakennus (Kuva 19) soveltuu esimerkiksi toimisto- tai muiksi työtiloiksi. Alkuperäisen käytön vuoksi olisi luontevaa selvittää myös mahdollisuus palauttaa rakennus takaisin rukoushuoneeksi.

Korjaamisen yhteydessä tulee huolehtia pintavesien poistosta rakennuksen ympäristöstä ja tarvittavin osin laskea maanpintaa rakennuksen ympäriltä.

Hevostalli

Entinen hevostalli (Kuva 20) soveltuu erilaisiksi työtiloiksi tai toimistokäyttöön. Sisätilojen osalta on suositeltavaa säilyttää ja

tarvittavin osin palauttaa alkuperäinen tilajäsennys, mikä tarkoittaa suhteellisen tiheää pilarijakoa.



Kuva 18. Entinen kaalikellari.



Kuva 19. Entinen tsasouna.



Kuva 20. Entinen hevostalli.



Kuva 21. Asemakaavassa osoitetut suojeltavat rakennukset.