

# RAASEPORIN KAUPUNKI

## Dönsby West

### KORTTELIT 301- 334



RAKENNUSTAPAOHJEET 17.10.2011

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson  
Seppo Lamppu T:mi

SISÄLTÖ

1	RAKENNUSTAPAOHJEIDEN TARKOITUS .....	3
2	ALUEEN KUVAUS.....	3
3	RAKENTAMISELLE ASETETTAVAT YLEISET TAVOITTEET .....	3
3.1	Asuinrakennukset.....	3
3.2	Piha-, autotalli- ja varastorakennukset .....	4
3.3	Katu- ja piha-alueet.....	4
4	RAKENNUSPAIKAN OLOSUHTEIDEN HUOMIOON OTTAMINEN .....	5
4.1	Rakennuksen sijoittaminen maastoon.....	5
4.2	Kerros-luku ja enimmäiskorkeus .....	6
5	OSA-ALUEIDEN KUVAUS JA NIITÄ KOSKEVAT ERITYISOHJEET .....	7
5.1	Osa-alue A .....	7
5.2	Osa-alue B .....	8
5.3	Osa-alue C .....	9
5.4	Osa-alue D.....	10
5.5	Osa-alue E.....	11
5.6	Osa-alue F.....	12
6	RAKENNUSTEN SUUNNITTELU.....	13
6.1	Katot.....	13
7	PALOTURVALLISUUS JA PELASTUSTIET.....	14

## **1 RAKENNUSTAPAOHJEIDEN TARKOITUS**

Rakennustapaohjeet tarkentavat asemakaavassa annettuja yleisiä mm. rakennusten toteuttamista ja niiden sijoittelua, sekä piha- ja katualueita koskevia määräyksiä. Ohjeissa pyritään neuvojen ja esimerkkien kautta opastamaan rakentajaa onnistuneeseen lopputulokseen. Lisäksi rakennustapaohjeet tarjoavat tuleville asukkaille käsityksen alueen suunnitellusta yleisilmeestä.

Väljemmillä pientaloalueilla, jolla myös kasvillisuus muodostaa tärkeän maisemaa yhtenäistävän elementin, voidaan harmoniaa rikkomatta sallia enemmän vaihtelua yksittäisten rakennusten toteutuksessa. Toisaalta toteutuksen yhteydessä voi pieneltäkin tuntuva detalji muuttaa kokonaisvaikutelmaa merkittävästi; esimerkiksi jos värivalinta epäonnistuu täysin, tai jos alueen luonteelle vieraat yksityiskohdat korostuvat liialti.

Ohjeiden tarkoitus on opastaa rakentajaa oman tontin ja koko alueen kannalta onnistuneeseen lopputulokseen, jolla Dönsby Westistä rakentuu omaleimainen ja viihtyisä asuinalue.

## **2 ALUEEN KUVAUS**

Nämä rakentamistapaohjeet liittyvät Dönsby West asemakaavaan. Dönsby Westin uusi asuinalue on pientaloalue, jolla rakentamisen tehokkuus vaihtelee reuna-alueiden väljempien kortteleiden tehokkuusluvusta  $e=0.20$ , keskusta-alueen tiiviimmin, enimmillään  $e=0.45$  tehokkuusluvulla totutettaviin kortteleihin.

Kumpuilevaan kalliomaastoon sijoittuva alue jakautuu kaupunkimaisemmin toteutettavaan keskusta-alueeseen sekä sen ympärille sijoittuviin maaston ja kaavarakenteen erottamiin osa-alueisiin. Tavoitteena on muodostaa identiteeteiltään erilaisia osa-alueita kuitenkin siten, että Dönsby West muodostuu omaleimaiseksi pientaloalueeksi.

## **3 RAKENTAMISELLE ASETETTAVAT YLEISET TAVOITTEET**

### **3.1 Asuinrakennukset**

Asemakaava sallii kaksikerroksisen rakentamisen koko alueella, lukuun ottamatta kortteleita joissa esim. rakentamisen sovittaminen rinnemaastoon edellyttää porrastamista ja asuintilojen sijoittamista myös kellari-kerrokseen. Osalla aluetta on myös mahdollista sijoittaa asuintiloja kolmanteen kerrokseen.

Yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi tulisi rakennusten muodoltaan olla rehtejä ja yksinkertaisia välttäen liiallisia ulokkeita ja koristeaihteita.

Rakennusten sijoittelussa noudatetaan osa-alueittain ja rakennusryhmittäin yhtenäisiä periaatteita ja ne tulee huolella sovittaa maastoon. Rakennukset tulee suunnitella kunkin osa-alueen kokonaisuuteen sopivaksi ja sitä täydentäväksi osaksi.

Rakennuksen ja sen huonejärjestyksen sekä piha-alueiden suunnittelun lähtökohtina tulee asemakaavamääräysten lisäksi huomioida luonnolliset maastonmuodot, sekä pihojen ja katujen suhteet, ilmansuunnat ja näkymät ympäröivään maisemaan.

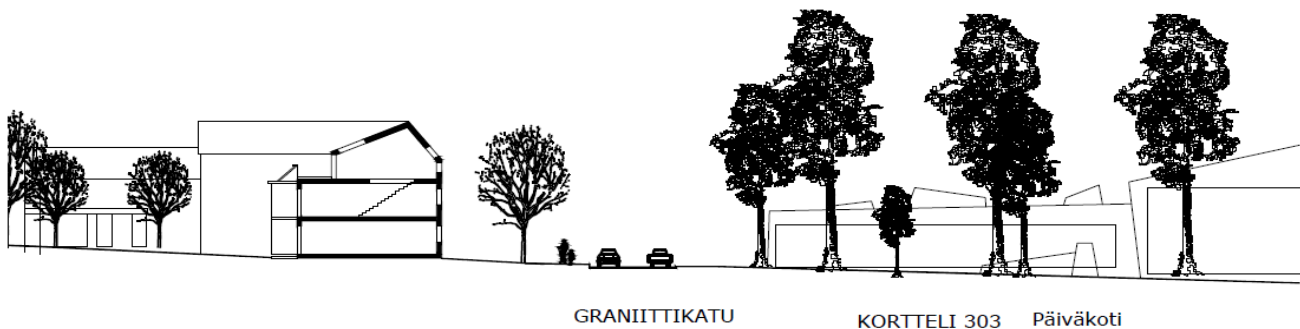
Rakennuslupaa haettaessa julkisivupiirroksessa esitetään sekä nykyiset että suunnitelman mukaiset tulevat maanpinnan korot.

### 3.2 Piha-, autotalli- ja varastorakennukset

Erillisen autotalli- ja varastorakennuksen rakentaminen on suositeltavaa, sillä se tarjoaa hyvät mahdollisuudet mm. pihan rajaamiseen ja muuhun tontin jäsentelyyn. Mikäli autotalli- ja varastorakennusta ei heti rakenneta, kannattaa sille varata paikka jo tontin käyttösuunnitelmassa.

Autotalli-talousrakennus tulee erillispientalojen AO-korttelialueilla sijoittaa kadun varteen rakennusalan rajaan kiinni. Autotallit ja autokatokset tulee suunnata siten että sisäänajo tapahtuu ensisijaisesti tontin puolelta, jolloin avonaiset katokset tai autotallin ovet eivät korostu katukuvassa

Autotalli- ja varastorakennuksen on oltava ulkomitoiltaan selvästi päärakennukselle alisteinen. Tämä on huomioitava etenkin kahden auton talleissa, jotka pyrkivät muodostumaan helposti liian hallitseviksi. Autotalli- ja varastorakennuksissa voidaan käyttää asuinrakennuksen kattoa loivempaa pulpettikattoa. Kattokulma on syytä tehdä asuinrakennusta loivemmaksi, jotta rakennuksesta ei tule häiritsevän korkea suhteessa asuinrakennukseen.



Kuva 2. Graniittikadun varteen tulee istuttaa puurivi.

### 3.3 Katu- ja piha-alueet

Istutuksissa tulee vastaavasti suosia kotoisia puulajeja. Olevaa puustoa tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

Osa katualueista tulee rajata istutuksin. Lopullisissa rakennustapaohjeissa annetaan tarkempia katualueita, ja kadun reunojen istutuksia koskevia ohjeita. Suurimmille AP-korttelialueille tulee laatia pihasuunnitelmat toteutettaessa alueet tiiviinä pari- ja rivitalokortteleina.

## **4 RAKENNUSPAIKAN OLOSUHTEIDEN HUOMIOON OTTAMINEN**

Dönsby Westin maasto on kallioista ja topografialtaan vaihtelevaa. Laajimmat kallioselännealueet on osoitettu kaavassa viher- ja vapaa-alueina. Loivimmat tontit ovat alueen länsiosassa. Rakennusten ja pihojen huolellinen sovittaminen rinne- ja maastoon on laadukkaan lopputuloksen saavuttamisessa tärkeä.

Jokainen rakennus ja tontti pihoineen tulee osaksi maisemaa ja vaikuttaa syntyvään ympäristöön. Rakennusten ja pihojen yhteensovittaminen vierekkäisten tonttien kesken, on oleellisesti alueen viihtyisyyteen ja arvonmuodostukseen vaikuttava tekijä. Pientaloalueilla on kasvillisuudella erityisen tärkeä vaikutus maisemaan. Kasvillisuus toimii pehmentävänä ja sitovana aiheena erikseen toteutettavien pientalojen välissä ja oikein valittuna se toimii myös yhdistävänä linkkinä ympäröiviin metsäalueisiin.

### **4.1 Rakennuksen sijoittaminen maastoon**

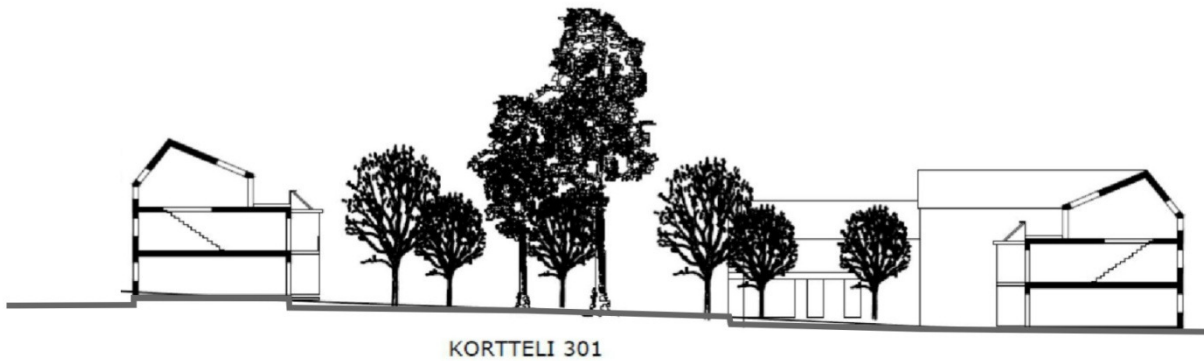
Rakennusten sijoituksen ja pihan rakentamisen lähtökohtana on nykyinen maanpinta tasoeroineen. Maanpinnan muotoilulla ei saa heikentää naapuritonttien piha- tai rakentamisolosuhteita.

Pengertämisen tai upottamisen vaihtoehtona suositellaan rakennuksen porrastamista maaston mukaisesti. Mahdollisen kellarikerroksen näkyvän ulkoseinän on oltava ilmeeltään, materiaaleiltaan ja väreiltään sekä pintakäsittelyltään yhtenäinen rakennuksen muun julkisivun kanssa. Korkeaa ”sokkeliä” ei sallita, vaan talon varsinaisen julkisivumateriaalin on myötäiltävä maan pinnan muotoja siten, että sokkelin näkyviin jäävä osa on maksimissaan 800 mm korkeudella valmiista maanpinnasta.

## 4.2 Kerrosluku ja enimmäiskorkeus

Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat seuraavat (korkeus lasketaan maanpinnasta ulkoseinän ja yläpohjan leikkauspisteeseen):

1 krs asuinrakennus	4,5 metriä
2 krs asuinrakennus	7,3 metriä
talousrakennus/autotalli	2,8 metriä



Kuva 5. Korttelissa 301 saadaan sijoittaa asuinkerrosalaa myös kolmanteen kerrokseen. (Kerrosluku II u1/2.)

Dönsby Westin alueella on käytössä seuraavat kerrosluvut:

### II u1/2

Kaksikerroksinen rakennus, jonka ullakkokerrokseen voidaan sijoittaa 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta. Merkintä mahdollistaa kerroskorkeuden vaihtelun 2 ja 3 kerroksen välillä rakennuksen pituus tai syvyysuunnassa, ja esimerkiksi kattoterassien toteuttamisen osalle rakennusta (kuva 5).

### II

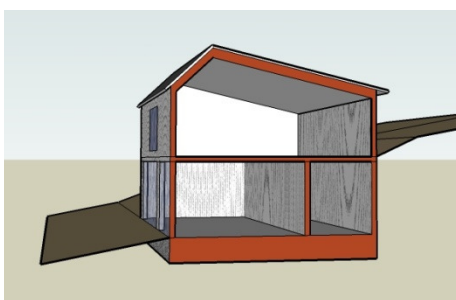
Suurin sallittu kerrosluku on 2 kerrosta, rakennukset suositellaan toteutettavaksi pääosin 2-kerroksisina, jolloin ne on helpompi sovittaa tontille, myös 1½ kerroksiset ratkaisut ovat sallittuja.

### Iu 1/2

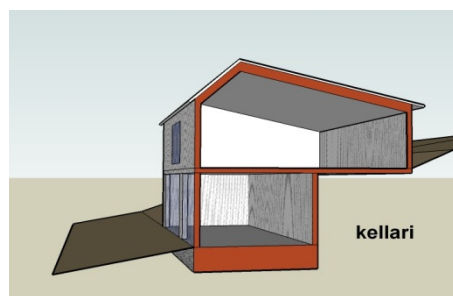
Yksikerroksinen rakennus, jonka ullakkokerrokseen voidaan sijoittaa puolet ensimmäisen kerroksen kerrosalasta.

### 1/2 k I

Yksikerroksinen rakennus, jonka kellarikerrokseen voidaan sijoittaa puolet ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. Rakennus suositellaan toteutettavaksi rinteeseen porrastaen maaston muotoja muuttamatta, pääsisäänkäynti osoitetaan tontista riippuen 1 kerroksesta tai kellaritasosta. Maaston korkeuserojen hallitsemiseksi voidaan jollain tonteilla joutua upottamaan rakennus ylärinteen puolella maastoon.



Kuva 6. Esimerkki 2-kerroksisesta rakennuksesta.



Kuva 7. Esimerkki kerrosluvusta 1/2k1.





Kuva 8. Keskusta-alue.

## 5 OSA-ALUEIDEN KUVAUS JA NIITÄ KOSKEVAT ERITYISOHJEET

### 5.1 Osa-alue A

Dönsby Westin keskusta-alue toteutetaan muusta alueesta erottuen tiiviisti rakennettuna ympäristönä, jossa suorakulmainen koordinaatisto, rakennettu katu-ympäristö, pieni torialue ja tiivis rakentaminen luovat kaupunkimaista tunnelmaa. Alueelle on varattu kortteli päiväkotia varten, muiden mahdollisten palvelujen ja liiketilojen sijoituessa asuinkorttelien maantasokerroksiin. P-merkinnällä osoitetun päiväkotikorttelin eteläreunassa on puistoalue, johon voidaan toteuttaa koko aluetta palveleva leikki-puisto.

Tiiveimmin toteutettavat AP-3 korttelit sijoittuvat torin ympärille. Korttelit voidaan toteuttaa muuta aluetta hieman korkeampina kaksi- ja puolikerroksisina kaupunkirivitaloina. Pysäköinti on havainnekuvas-  
sa esitetty toteuttavaksi kadun varteen keskitettynä ja autokatosten rajaamana, jolloin korttelialueista muodostuu autottomia. Rinnemaastossa on myös mahdollista sijoittaa osa pysäköinnistä kellarikerroksiin.

Keskustan ydinaluetta ympäröivät korttelit ovat suurikokoisia ja mahdollistavat täten monenlaisen toteutustavan. Korttelit on havainnekuvas-  
sa esitetty toteuttavaksi pääosin tiiviisti ryhmittävinä pieninä erillispientaloina ja paritaloina. Alueelle on myös mahdollista toteuttaa yhtenäisempää korttelitilaa muodostavia rivitalovaltaisia kortteleita tai muuta tiiviisti sijoittuvaa pientalorakentamista.

Alueelle tulee laatia korttelisuunnitelma.





Kuva 9. Alueen eteläreuna.

## 5.2 Osa-alue B

Alueen eteläreunaan Graniittikadun varteen sijoittuva osa-alue muodostaa sisääntulon Dönsby Westin alueelle, ja on siksi kaupunkikuvallisesti erityisen tärkeä. Alue on etelään paikoin jyrkästikin viettävää rinnemaastoa. Pääosa kortteleista on 0,25 tehokkuudella toteutettavia erillispientalokortteleita. Kokoojakadun varressa on hieman tiiviimmin toteutettavia pientalokortteleita, joissa esim rivitaloratkaisut ovat mahdollisia. Havainnekuvasessa on esitetty kadun itäpuolisiin kortteleihin kiemurtelevaa rivitalotyyppeä, joka aiheena voi jatkua laajemminkin alueella. Rinnemaasto edellyttää alueella rakennusten huolellista sovittamista, siten ettei maisemaa häiritseviä turhia täyttöjä ja leikkauksia muodostu.

Erillispientalokortteleissa AO-1 ja AO-3 asuinrakennusten harjansuunnan tulee osa-alueittain tai rakennusryhmittäin olla yhtenäinen ja ensisijaisesti rinteen suuntainen. Asemakaavamääräysten mukaan kortteleiden 319-323 pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivuissa käytettävät julkisivujen värit tullaan määrittelemään näissä rakennustapaohjeissa.

AP- korttelialueille tulee laatia tarkempi korttelisuunnitelma.





Kuva 10. Alueen pohjoisreuna.

### 5.3 Osa-alue C

Alue sijoittuu kaava-alueen pohjoisreunaan loivasti koilliseen viettävään rinnemaastoon. Alue toteutetaan erillispientaloina muuta aluetta alhaisemmalla tehokkuusluvulla  $e=0,20$ .

Asuinrakennusten harjansuunnan tulee osa-alueittain tai rakennusryhmittäin olla yhtenäinen ja ensisijaisesti rinteeseen suuntainen. Julkisivuissa käytettävät värit tullaan määrittelemään näissä rakennustapaohjeissa



Kuva 11. Alueen itäosa.

#### 5.4 Osa-alue D

Alue sijoittuu Kvartsikadun itäpäähän mäen koillisrinteeseen. Ylemmällä tasolla on AP-1 merkinnällä osoitettu pientalokortteli. Kortteli on havainnekuvasa esitetty toteutettavaksi maastonmuotoja seurailevana kiemurtelevan rivitalona. Pysäköinti on sijoitettu osin sisäänkäynnin yhteyteen, osin rakennusten alarinteen puoleiseen kellarikerrokseen. AO-3 korttelissa on viisi metsäalueeseen rajautuvaa erillispientalotonttia.

#### 5.5 Osa-alue E

AO-4 korttelimerkinnällä merkitty erillispientaloalue sijoittuu mäenkumpareen laelle ja osin sen eteläreunaan. Rakennukset tulee sovittaa rinnemaastoon ympäristöä säilyttäen esim. porrasten.

AO-4 alueen eteläosaan, Liuskekadun varteen sijoittuvilla neljällä tontilla tulee asuinrakennusten harjat olla jouhevasti rinteen suuntaisia.





Kuva 12

## 5.6 Osa-alue F

Dönsby West alueen länsireunassa on kallioisten harjannealueiden rajaama loivapohjainen ja kattilamainen pientaloalue. Tontit rajautuvat puisto-/kalliometsäalueisiin. Alueelle pyritään luomaan omanlainen identiteetti mm julkisivumateriaalien valintaa ja väritystä säätelemällä.

Asuinrakennusten harjansuunnan tulee olla kadun suuntainen. Julkisivumateriaalina tulee käyttää rapattua tai muulla tavoin pintakäsiteltyä kivimateriaalia. Käytettävät julkisivujen värit tullaan määrittelemään näissä rakennustapaohjeissa. Alustavasti tavoitteena on vaaleat värisävyt seinissä.

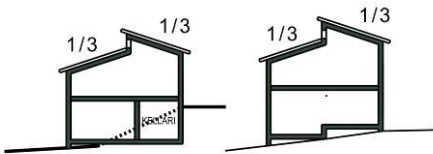
## 6 RAKENNUSTEN SUUNNITTELU

### 6.1 Katot

Rakennukset ovat harjakattoisia. Myös epäkeskeinen harja on suositeltava ratkaisu. Harjan suunta on AO-korttelialueilla määrätty rakennustapaohjeissa. Kattokaltevuu den tulee olla välillä 1:1,5 - 1:3. Taitettu pulpettikatto sallitaan erityisesti porrastettavien rakennusten yhteydessä.



Kuva: Epäkeskeinen harja suoralla ja vinolla yläpohjalla, symmetrinen harja- vino yläpohja



Kuva: Taitettu pulpettikatto on suositeltava rinteeseen rakennettaessa, rakennusmassa myötäilee rinte en muotoja, samalla saadaan sisätiloihin vaihtelevuutta ja valoa usealta suunnalta. Pulpettikaton yhteydessä on loivempi kattokaltevuus suositeltava.

Autotalli- ja varastorakennuksissa voidaan käyttää loivempaa pulpettikattoa kuin asuinrakennuksissa. Kattokulma on syytä tehdä loivaksi, jotta rakennuksesta ei tule häiritsevän korkea suhteessa asuinrakennukseen. Autotalli-/ varastorakennuksen Kattokaltevuu den tulee olla välillä 1:5- 1:8.

Räystäät tulee toteuttaa ilmeeltään keveinä avoräystäinä, jolloin kattokannattajat jäävät näkyviin. Räystäiden on ulotuttava pitkillä sivuilla vähintään 40 cm ja päädyissä vähintään 25 cm seinälinjan ylitse.

Katemateriaalin tulee olla musta tai harmaa pelti, huopa tai tiili. Suositeltavia ovat suuripintaiset selkeät materiaalit, kuten konesaumattu tai vastaava peltikate, kolmiorimakate, ja suorapintainen tai kevyesti muotoiltu betonikattotiili. Kiiltäviä ja tiiltä jäljitteleviä peltikattoja ei sallita.



Alueella suosittavia katemateriaaleja: sileä betonikattotiili, kolmiorimahuopakate, konesaumattu peltikate, sileä harmaabetonikattotiili

Näitä rakennustapaohjeita täydennetään julkisivuissa käytettäviä värisävyjä, katu- ja pihatiloja sekä piha- ja autotallirakennuksia koskevilla ohjeilla. Myös AP-korttelialueita koskevia rakennustapaohjeita tulee tarkentaa näissä rakennustapaohjeissa.



## 7 PALOTURVALLISUUS JA PELASTUSTIET

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen asemakaavaehdotuksesta antamana lausunnon mukaan (erityisesti) tiiveillä asuntoalueilla on otettava huomioon rakennusten sijoittelussa ja kulkuyhteyksissä palo- ja pelastustoimen erityisvaatimukset. Asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä on esitetty, että pelastuslaitoksen esittämät asiat otetaan huomioon rakentamistapaohjeita, korttelisuunnitelmia ja tonttijakoa ja tonttisuunnitelmia laadittaessa. Erityisesti on otettava huomioon seuraavaa:

- Uudisrakentamisessa on sovellettava ympäristöoppaan 39 määräyksiä rakennusten sijoittamisesta lähellä toisiaan. Rakennusryhmien yhden kerroksen kerrosala saa olla enintään 2400 m<sup>2</sup>. Jos ryhmässä on useampi kerrostalo, kerrosala saa olla enintään 1600 m<sup>2</sup>. Ryhmien välissä on oltava 12–15 metrin suojaetäisyys.
- Kaikkiin päättyviin kujiin on järjestettävä raskaiden ajoneuvojen kääntöpaikka (kääntösäde 12 m). Tämä on tarpeellista, jotta pelastusajoneuvot pystyisivät kääntymään, ja lisäksi tienpito, ennen kaikkea lumen auraaminen, helpottuu.
- Pelastustie palo- ja pelastuskalustolle on järjestettävä mahdollisimman lähellä alueen rakennuksia ja sammutusveden ottopaikkoja (pelastustie).
- Jotta tie voidaan luokitella pelastustieksi, on tien täytettävä seuraavat vaatimukset:
  - Pelastustie on rakennettava niin, että pelastusajoneuvot ovat vähintään 50 metrin etäisyydellä rakennuksista. Ajoneuvojen tulee myös pystyä kääntymään.
  - Ambulanssin on pystyttävä ajamaan mahdollisimman lähelle ulko-ovea, kuitenkin vähintään 25 metrin päähän.
- Alue on varustettava maahan asennetuilla vesiposteilla 500 metrin säteellä (1000 metriä välissä). Jokaisen vesipostin vedenmäärä on oltava vähintään 1200 litraa/minuutti.
- Pysäköinti sekä istutukset on otettava huomioon siten, että ne eivät estä pelastusajoneuvojen perille pääsyä.