

29.5.2012

ROVANIEMEN KAUPUNKI  
ASEMAKAAVAN MUUTOS 3.KAUPUNGINOSA,KORTTELISSA 306  
RAJAVARTIOSTON ALUE



**JULKISTEN ULKOTILOJEN YLEISSUUNNITELMA JA RAKENTAMISTAPAOHJE**

# Sisällysluettelo

|                                                                         |          |                                              |           |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------|-----------|
| <b>Yleistä</b>                                                          | <b>3</b> | <b>Rakentamistapaohje</b>                    | <b>13</b> |
| Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma                                  | 5        | 1. Asemakaavan lähtökohtia                   | 13        |
| 1. Katualueet                                                           | 5        | 2. Korttelialueet AR ja AK 3060              | 14        |
| 1.1 Katuverkosto                                                        | 5        | 2.1 Rakennustyytit                           | 14        |
| 1.2 Walleniuksenväylä                                                   | 7        | 2.2 Katot ja julkisivut                      | 15        |
| 1.3 Etelärinne, Pennasenpolku, Willamonkuja, Fanninrinne ja Fanninpolku | 7        | 2.3 Piha-alueet ja pysäköinti                | 15        |
| 2. Lähivirkistysalueet                                                  | 8        | 2.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon  | 16        |
| 2.1 Virkistysalueyhteydet                                               | 8        | 3. Korttelialueet AR ja AK 3061              | 17        |
| 2.2 Ruokolampi                                                          | 8        | 3.1 Rakennustyytit                           | 17        |
| 2.3 Hulevesien hallinta                                                 | 9        | 3.2 Katot ja julkisivut                      | 18        |
| 2.4 Muuntamot                                                           | 11       | 3.3 Piha-alueet ja pysäköinti                | 20        |
| 3. Valaistus                                                            | 12       | 3.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon  | 20        |
| 3.1 Valaistuksen teknisiä ohjeita                                       | 12       | 4. Korttelialue AP 3062                      | 21        |
| 3.2 Puistoalueiden valaistus                                            | 12       | 4.1 Rakennustyytit                           | 21        |
|                                                                         |          | 4.2 Katot ja julkisivut                      | 21        |
|                                                                         |          | 4.3 Piha-alueet ja pysäköinti                | 22        |
|                                                                         |          | 4.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon  | 22        |
|                                                                         |          | 5. Korttelialueet AK ja A 3063               | 24        |
|                                                                         |          | 5.1 Rakennustyytit                           | 24        |
|                                                                         |          | 5.2 Katot ja julkisivut                      | 24        |
|                                                                         |          | 5.3 Piha-alueet ja pysäköinti                | 26        |
|                                                                         |          | 5.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon  | 26        |
|                                                                         |          | 6. Korttelialue AR 3064                      | 27        |
|                                                                         |          | 6.1 Rakennustyytit                           | 27        |
|                                                                         |          | 6.2 Katot ja julkisivut                      | 27        |
|                                                                         |          | 6.3 Piha-alueet ja pysäköinti                | 28        |
|                                                                         |          | 6.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon  | 28        |
|                                                                         |          | 7. Korttelialue AK 3065                      | 29        |
|                                                                         |          | 7.1 Rakennustyytit                           | 29        |
|                                                                         |          | 7.2 Katot ja julkisivut                      | 29        |
|                                                                         |          | 7.3 Piha-alueet ja pysäköinti                | 29        |
|                                                                         |          | 7.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon  | 30        |
|                                                                         |          | 8. Korttelialue AR 3066                      | 32        |
|                                                                         |          | 8.1 Rakennustyytit                           | 32        |
|                                                                         |          | 8.2 Katot ja julkisivut                      | 32        |
|                                                                         |          | 8.3 Piha-alueet ja pysäköinti                | 33        |
|                                                                         |          | 8.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon  | 33        |
|                                                                         |          | 9. Asumiseen liittyviä toimintoja            | 34        |
|                                                                         |          | 9.1 Asukkaiden harraste- ja kokoontumistilat | 34        |
|                                                                         |          | 9.2 Jätehuolto                               | 34        |
|                                                                         |          | <b>Yhteystiedot</b>                          | <b>35</b> |
|                                                                         |          | <b>Liitteet</b>                              | <b>36</b> |
|                                                                         |          | Liite 1 Asemakaavaehdotus                    | 36        |
|                                                                         |          | Liite 2 Havainnekuva                         | 38        |
|                                                                         |          | Liite 3 Autopaikkojen mitoitus               | 39        |
|                                                                         |          | Liite 4 Liikennesuunnitelma                  | 40        |
|                                                                         |          | Liite 5 Rakentamisen vaiheittaisuus          | 41        |
|                                                                         |          | Liite 6 Ohjeellinen värityssuunnitelma       | 42        |

# Yleistä

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan korttelia 306 ja siihen välittömästi liittyviä viheralueita. Kortteli on ollut Rajavartioston käytössä, jonka tilantarve on pienentynyt olennaisesti. Rajavartioston tulevaisuudessa tarvitsema alue määritellään kaavassa. Vapautuneet alueet kaavoitetaan asuinrakentamisen korttelialueiksi ja tonteiksi samalla kun nykyisiä tielinjauksia alueella muutetaan tai tarkennetaan. Samalla viheralue täsmentyy.

Kaavassa esitettävä rakentaminen koostuu useista erityyppisistä korttelialueista, joiden tehokkuus ja luonne vaihtelee topografian ja maisemallisten lähtökohtien mukaan. Suuri osa uudisrakentamisesta on luonteeltaan täydennysrakentamista. Suurin osa Rajavartioston käytössä olleista varasto- ja huoltorakennuksista puretaan huononkuntoisina uudisrakentamisen tieltä. Muut alueella sijaitsevat rakennukset jäävät nykyiseen käyttöön.

Kaavamuutoksella muodostetaan asuinrakennusten kortteleita ja tonttialueita sekä yksi kortteli, jossa on sekä yleisille rakennuksille että asuinrakennuksille varattuja tontteja.

Luonnonmukaisten hulevesirakenteiden tulee olla toimintakunnossa rakennusten rakentamisen käynnistyessä. Tässä rakennustapaohjeessa on esitetty hulevesirakentamista koskevia toimenpiteitä myös kaavamuutosalueen pohjoispuolelle.

Havainnekuva 1:3333



Uudisrakennuksiin sijoittuu asuntoja ja niihin liittyviä huolto- ja varastotiloja. Osa kortteleista soveltuu palveluasumisen tarpeisiin. Kaavamuutosalueen autopaikat on osoitettu toteutettavaksi pääosin maanpäällisiin pysäköintitaskuihin tonttialueille rakennusten läheisyyteen. Noin puolet autopaikoista voidaan joko kattaa tai sijoittaa pysäköintikellareihin. Muutamissa kortteleissa maastonmuodot ja rakentamisen tehokkuus suosivat rakenteellista pysäköintiä, josta osa sijoittuu nykyisen maanpinnan tason alapuolelle.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 179 500 m<sup>2</sup>. Olemassa olevan rakennuskannan laajuus on yhteensä 13 880 k-m<sup>2</sup> ja purettavien rakennusten laajuus yhteensä 2830 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakentamisen tavoite on 44750 k-m<sup>2</sup>, josta asumista on 42 670 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi on osoitettu tonttikohtaisesti auto- ja huoltorakennuksille tarkoitettua rakennusoikeutta. Alueelle syntyy uusia asuntoja noin 600 kpl.

Asemakaavamuutos 1:3333



# Julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma

## 1. Katualueet

### 1.1 Katuverkosto

Liikennejärjestelyt eivät muutu olennaisesti suunnittelualueen ympäristössä. Ajoneuvoliikenteen liikenneyhteydet kaava-alueelle toteutetaan pääosin Santamäentien kautta. Asemakaava-alueelle johtava kokoojaku on Santamäentieltä erkaneva Walleniuksenväylä. Suunnittelualueen sisäisiä tonttikatuja ovat Pennasenpolku, Willamonkuja, Fanninrinne, Fanninpolku ja Etelärinne, jonka kautta säilytetään yhteys suunnittelualueen itäosaan. Santamäentielle rakennetaan lisäksi kaksi tonttiliittymää, jotka johtavat asuinkortteleiden pysäköintialueelle.

Walleniuksenväylälle rakennetaan erillinen kevyen liikenteen raitti. Pennasenpolulle ja Willamonkujalle rakennetaan itä-länsisuuntainen, reunakivellä ajoradasta erotettu kevyen liikenteen väylä. Evakkotieltä rakennetaan suunnittelualueelle johtava virkistysreitti nykyisen tonttiliittymän paikalle. Lisäksi rakennetaan erillinen kevyen liikenteen yhteys Fanninrinteestä Asemieskadun ja Evakkotien risteykseen, jossa on linja-autopysäkki. Muutoin suunnittelualueella ei varauduta tässä vaiheessa linja-autoyhteyksiin.

Ruokolammen ympärille ja sen purkuojan varrelle on asemakaavamuutoksessa esitetty virkistysreitti, jolla on niin

Liikennekaavio



ikään tärkeä rooli viheralueen ja siihen liittyvien hulevesijärjestelmien ylläpidossa. Keväisin voidaan joutua poistamaan puroon palkkautunutta lunta ja jäätä, ettei lampi ala tulvia.

Nykyinen tieverkko voi toimia vielä asemakaavamuutoksen jälkeen. Tavoitteena on että uudisrakentamisen edistyessä katualueet rakennetaan ja parannetaan suunnitelman mukaiseksi verkostoksi, jossa ajoväylät ja kevyen liikenteen väylät on erotettu toisistaan. Myös muuta infrastruktuuria joudutaan parantamaan. Viemäri- ja kaukolämpöverkosto vaatii laajentamista ja peruskorjausta. Yleisten katujen päätteenä on kääntöpaikat. Pysäköintialueet on sijoitettu rakennusten läheisyyteen tonttien sisäpuolelle.

Kadunvarsipysäköintiä voitaisiin harkita paikoitellen ainakin kesäaikaan, jolloin lumi ei ole esteenä. Tonteille ei ole varattu varsinaisia vieraspaikkoja.

*Yleiset katualueet ja pysäköinti 1:3333*

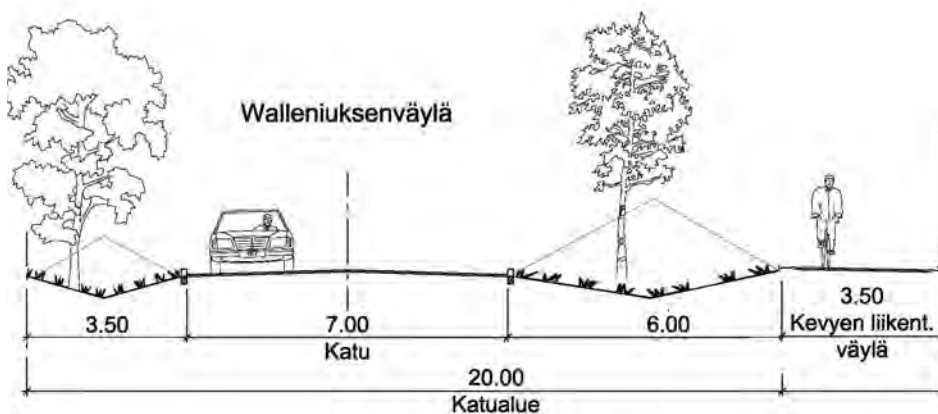


## 1.2 Walleniuksenväylä

Walleniuksenväylä toimii alueen kokoojakatuna. Kadun keskeinen asema asettaa vaatimuksia katutilan suunnittelulle ja katupinnan jäsennoinnille. Katutila jakautuu sitä reunustaviin viheralueisiin, sekä länsireunalla olevaan kevyenliikenteen väylään. Jalakulkijoiden turvallisuutta parannetaan erottamalla pyöräily jalankulusta. Kadun molemmille puoleille, viherkaistaleille, istutetaan puurivistöt. Viheralueiden painanteita käytetään kadun hulevesien imeytykseen. Katulaukeen kokonaisleveys on 20m. Lumen läjitykseen on runsaasti tilaa kadun ja kevyen liikenteen väylän välissä

### Päämateriaalit

Ajokaista ja kevyenliikenteen väylä asfaltoidaan. Ajoväylä erotetaan viheralueista upotettavalla luonnonkivisellä reunakivellä. Viherkaistat ovat nurmea joihin istutetaan puurivistöt. Puut istutetaan säännöllisesti 7-9 metrin välein. Tontin rajalle rakennettavien talojen ja asfaltoidun kevyen liikenteen väylän välinen alue kivetään.

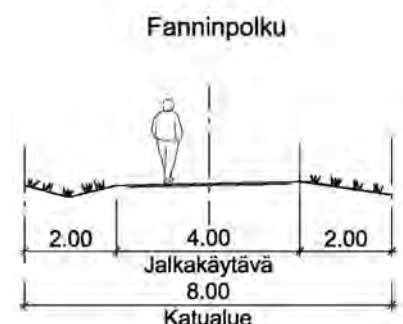
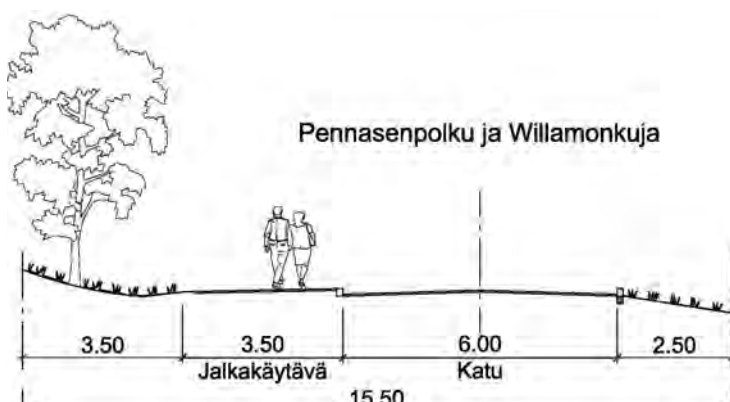


## 1.3 Etelärinne, Pennasenpolku, Willamonkuja, Fanninrinne ja Fanninpolku

Etelärinne, Pennasenpolku, Willamonkuja, Fanninrinne ja Fanninpolku ovat suunnittelualueen sisäisiä tonttikatuja. Ajoväyliä reunustavat viherkaistat, lisäksi Pennasenpolkuun ja Willamonkujaan sisältyy jalkakäytävät joita reunustavat puurivistöt niiden pohjoispuolella. Fanninpolku liittyy olemassaolevaan kevyenliikenteen reittiin ja on sen vuoksi luonteeltaan jalkakäytävämäinen. Viherkaistojen painanteita käytetään katujen hulevesien imeytykseen.

### Päämateriaalit

Ajoradat ja jalkakäytävät / pyörätiet asfaltoidaan. Ajoradat erotetaan viherkaistoista ja jalkakäytävistä / pyöräteistä upotettavalla luonnonkivisellä reunakivellä. Viherkaistat nurmetetaan. Pennasenpolun ja Willamonkujan puurivistöt istutetaan säännöllisesti 7-9 metrin välein. Tontin rajalle rakennettavien talojen ja asfaltoidun kevyen liikenteen väylän välinen alue kivetään.



## 2. Viheralueet

### 2.1 Viheralueet

Viheralueille rakennetaan hulevesien imeytys- ja viivytysaltaita. Niiden tulee olla toimintakunnossa rakennusten rakentamisen käynnistyessä. Viheralueiden pintavesiurat rakennetaan luonnonmukaisiksi puroiksi. ne varustetaan virtausesteille, jos puron pituuskaltevuus on yli 4,5 %. Ruokolammen ympäri ja sen purkuojan varrelle rakennetaan kivituhkapintainen virkistysreitti, joka mitoitetaan riittävän leveäksi ja kantavaksi rakenteeksi kunnossapidon tarpeisiin. Reittiä ei valaista ja talvisin se voi toimia esimerkiksi latuna.

Alueella on metsäpolkuja, jotka säilytetään luonnonmukaisina. Niitä ei valaista tai aurata talvisin.

### 2.2 Ruokolampi

Ruokolampi on tärkeä vesielementti ja sillä on suuri merkitys viheralueiden viihtyisyyden kannalta. Hulevesien käsittelyllä varmistetaan veden hyvä laatu ja estetään lammen rehevöityminen.

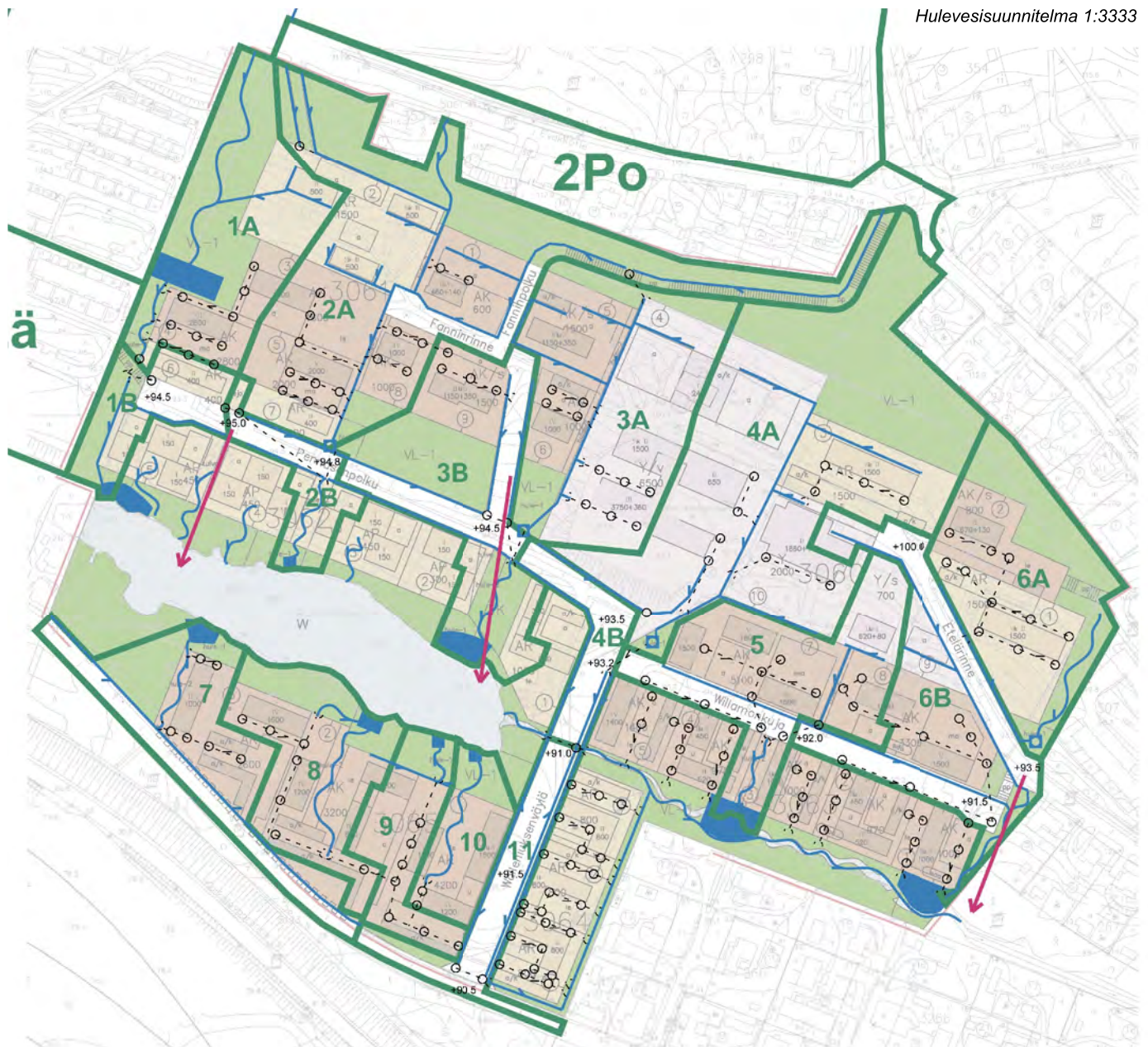
Ruokolammen purkuputki puretaan ja muotoillaan luonnonmukaiseksi puroksi.

Ainoastaan puhtaat kattovedet ja perustusten kuivatusvedet voidaan ohjata Ruokolampeen sellaisenaan. Muilta pinnoitteilta kertyvät hulevedet on käsiteltävä vähintään kertaalleen imeyttäen, suodattaen, viivyttäen ja/tai kasvillisuuden avulla puhdistuen.

Viheralueiden luonnonmukainen kasvillisuus pyritään säilyttämään, mutta se edellyttää myös varovaista harvennusta, jotta puustolla on tilaa kasvaa ja kehittyä. Walleniuksenväylältä ja Santamäentieltä raivataan lammelle avautuva näkymäakseli, joka perustetaan luonnonmukaiseksi niityksi.



## 2.3 Hulevesien hallinta



Asemakaava-alue on jaettu teknisiin valuma-alueisiin, joiden kuivatusratkaisu saattaa käsittää tontti-, katu- ja/tai viheralueita. Kuivatusratkaisuissa suositetaan pintavaluntaa aina, kun se on mahdollista. Viheralueilla ja tonttien istutettavissa osissa pintavesiura muotoillaan tavanomaisen ojan sijasta luonnonmukaiseksi puroksi. Lammen ja sen purkuojan rantaan tai kohtaan, missä pintavesiura alittaa kadun rakennetaan pieni imeytys- ja selkeytysallas. Kadut kuivatetaan pääosin viherpainanteisiin. Kasvillisuuden avulla puhdistaminen edellyttää ravinteita, öljyjä ja epäpuhtauksia sitovien kasvien istuttamista altaaseen. Tonteilla sijaitsevat pysäköintialueet kuivatetaan suodattamalla hulevesi pysäköintiruutujen vettä läpäisevän pinnoituksen ja rakennekerroksen läpi hulevesiverkkoon, johon ohjataan myös katto- ja perustusten kuivatusvedet.

Hulevesiverkko purkaa vastaavasti vetensä imeytys- ja selkeytysaltaan kautta Ruokolampeen tai sen purkuojaan.

Evakkotien pohjoispuolelle rakennetaan hulevesien imeytys- ja viivytysallas, jossa viivytetään Evakkotien pohjoispuolelta kertyvät hulevedet.

### RAJAVARTIOSTON ASEMAKAAVA-ALUE Hulevesien hallinta Kartta I

#### MERKINTÖJEN SELITYKSET

- 6B osavaluma-alueen rajaus ja numero
- luonnonmukaiseksi rakennettava pintavesiura
- oja
- hulevesiviemäri
- hulevesikaivo
- huleveden viivytys- ja imeytysallas sekä ylivuotokaivo
- huleveden viivytys- ja selkeytysallas
- kadun periaatteellinen taso
- tulvariski

ROVANIEMEN KAUPUNKI

**SITO**

21.3.2012



## 2.4 Muuntamot

Suunnittelualueen muuntamot toteutetaan puisto- ja kiinteistömuuntamona. Kiinteistömuuntamo sijoitetaan rakennusten maantasokerrokseen verkonhaltijan ohjeiden mukaisesti. Puistomuuntamo sijoitetaan havainnekuviissa osoitetuille paikoille, ne verhoillaan kuultokäsitellyllä puurimoituksella ja tummanharmaalla peltikatolla.

*Muuntamoiden ohjeellinen sijoitus 1:3333*



## 3. Valaistus

### 3.1 Valaistuksen teknisiä ohjeita

Alueen valaistuksessa tavoitellaan pääosin hillittyä ilmettä. Kaikki valaistus tehdään mahdollisimman häikäisemättömäksi ja siten turvataan katselumukavuus eikä luontoa ja tähtitaivasta valaista tarpeettomasti. Alueen katujen, jalankulku- ja pyöräteiden valaisimet ovat pylväsvalaisimia, korkeus 5-8 metriä. Pylväsiin voidaan kiinnittää myös useita eri tavoin suunnattuja valaisimia joilla voidaan valaista katuvalaistuksen ohella esimerkiksi puita tai julkisivuja.

### 3.2 Puistoalueiden valaistus

Leikkipuiston sekä Evakkotielle johtavan raitin valaistus toteutetaan häikäisemättömin puistovalaisin enintään 5 metrin korkuisissa pylväissä.

Puistoalueilla voi olla lisäksi erikoisvalaistuskohhteita esim. vesialueet, erityinen kivi tai puu, jotka määritellään rakennussuunnittelun yhteydessä.

*Valaistuksen periaate 1:3333*



# Rakentamistapaohje

## 1. Asemakaavan lähtökohtia

Asemakaavan muutoksella on merkittävä vaikutus alueen kaupunki- ja maisemakuvaan. Muutosalue on nykyisellään ympäristöään väljemmin rakennettua aluetta, joka on ollut viime vuosiin saakka kaupunkilaisilta suljettua aluetta. Kaavamuutosehdotuksen mukaisesti toteutuessaan asemakaava monipuolistaa kaupunkirakennetta ja tehostaa maankäyttöä.

Osittain pihakannen alle sijoitettava pysäköinti tekee mahdolliseksi tavallista tehokkaamman tonttitehokkuuden muutamissa kortteleissa. Ajoyhteyksiä ja kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan ja muutetaan turvallisemmiksi ja esteettömiksi kaavamuutosalueella

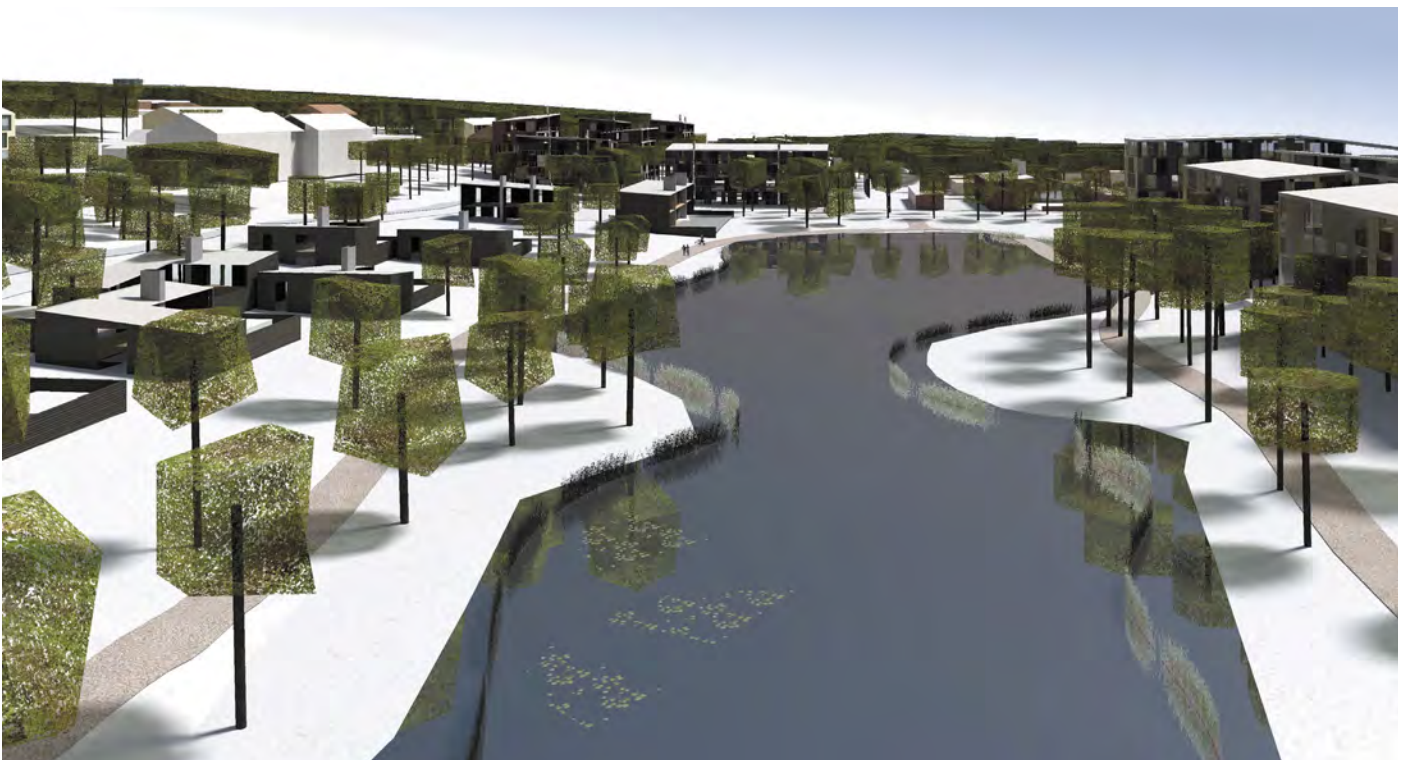
Kaavamuutoksella muodostetaan entisen yhden korttelin asemesta seitsemän korttelia, joista kuusi on asuinkorttelia ja yksi kortteli, jossa on sekä asumista että yleisiä rakennuksia. Korttelit jakaantuvat yhteensä kolmeenkymmeneenkuuteen tonttiin. Kortteleihin on mahdollista sijoittaa kytkettyjä pientaloja, rivitaloja ja kerrostaloja. Uudisrakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kahdesta kuuteen. Kaavamuutosalueen autopaikat on osoitettu toteutettavaksi suurimmaksi osaksi maanpäällisinä ja osittain rakenteellisina yhtiökohtaisina pysäköintikellareina.

Kaavamuutosalue jakautuu luontevasti eri korttelialueisiin, joiden luonne määräytyy maaston ja sijainnin mukaisesti. Korttelit liittyvät toisiinsa muodostaen ehyen ja viihtyisän lähiympäristöönsä sopivan asuinalueen. Uudet asuinkorttelit liittyvät luontevasti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja koordinaatistoon.

Rajavartioston esikuntarakennus on koko suunnittelualueen keskeinen rakennus. Walleniuksenväyläksi nimetty istutettava koivukuja johtaa kohti esikuntarakennuksen porrasaulaa.

Kortteleiden hahmot vaihtelevat. Rinteeseen on terassoitu kerrostaloja näköaloineen, Ruokolammen läheisyyteen on sijoitettu pihapatioiden ympärille kiertyvien erillistalojen kortteli.

Nauhamaisesti rakennettujen kortteleiden kohoavat katot yhdistävät mittakaavallisesti erilaista rakentamista urbaaniksi kudokseksi, joka tuo luonnon yhdeltä sivulta kortteleiden sisälle. Tavoitteena on, että jokaisesta asunnosta on yhteys luontoon ja toisaalta rakennettuun urbaaniin ympäristöön.



## 2. Korttelialueet AR ja AK 3060

### 2.1 Rakennustyytit

Asemakaavamuutosalueen itäisen kortteli sisältää Rajavartioston rakennusten lisäksi yhden olemassa olevan asuinrakennuksen, Päiväkeskuksen ja Kuntotalon.

Korttelirakennetta täydennetään kahdella rivitalolla ja kuudella kerrostalolla. Asuinrakennuksiin voidaan sijoittaa niin pien- kuin perheasuntojakin. Olemassaoleviin rakennuksiin voidaan tehdä laajennuksia kaavaselostuksen mukaisesti.

#### Rivitalot (tontit 1 ja 3)

Uudet II- kerroksiset rivitalot terrassoidaan rinteeseen siten, että sisäänkäynnit sijoittuvat ylärinteen puolelle.

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Rinteeseen terrassoiduista asunnoista aukeaa näkymiä etelään. Rakennusten kaksi ylintä kerrosta voidaan toteuttaa puurakenteisina. Kellariin saa sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa 1/2 rakennuksen suurimman kerroksen alasta.

#### Kerrostalot (tontit 6,7 ja 8)

Korttelin uusista kerrostaloista kolme rajaa Willamonkujan katutilaa ja kaksi sijoittuu niiden pohjoispuolelle. Näiden rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

Yksi uusi kerrostalo sijaitsee Rajavartioston rakennusten länsipuolella, tämän tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Asemakaavaehdotus1:3333





## 2.2 Katot ja julkisivut

### Rivitalot

Julkisivujen tulee olla korkealuokkaisia, materiaalina puuverhous. Rakennuksiin tehdään pitkän sivun suuntaisen harjakatot, joiden kattokaltevuus on 22 astetta, mikä vastaa olemassa olevien rakennusten kattokulmaa.

### Kerrostalot

Tontilla 7 ja 8 olevien kerrostalojen julkisivut tulee olla korkealuokkaisia, päämateriaalina käytetään tiilimuurausta ja rappausta. Tehosteena saa käyttää puu- ja levypintoja. Katualueeseen rajautuvilla julkisivuilla on parvekkeet toteutettava sisäänvedettyinä. Rakennusten kattokaltevuus vähintään 8 astetta, kattomuotona lapekatto. Tontilla 6 oleva kerrostalon julkisivut tulee olla korkealuokkaiset, materiaalina yhtenäisiä tasaisia rappauspintoja. Tehosteena voi käyttää puu- ja levypintoja. Rakennuksessa on harjakatto, jonka kaltevuus on 22 astetta.

## 2.3 Piha-alueet ja pysäköinti

Suunnittelualueen pihat sijoittuvat pääasiassa rinteeseen maaston, joten suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota, että asuntoihin ja porrashuoneisiin on aina esteetön sisäänkäynti. Pihasuunnittelussa on huomioitava varaus pelastusreiteille ja varmistettava että pelastuslaitos voi toimia pihalla. Pelastusreitit on suunniteltava alisteiseksi muulle pihasuunnitelmalle siten, että reitit eivät korostu pihan kokonaisuudessa. Pelastustiealue on perustettava kantavaksi pelastusajoneuvoja kantaksi rakenteeksi, mutta pintamateriaali voi olla kasvullinenkin. Maapinnan käsittelyssä on kiinnitettävä huomiota eri materiaalien saumakohtien detaljointiin. Tonttien tasoeroista johtuen voidaan pihajärjestelyjen ja sisäänkäyntien yhteydessä tarvita tukimuureja. Nämä tehdään betonisina maanpaineisinä, jotka verhoillaan luonnonkivellä. Maanpinnan pengertämisessä on käytettävä vastaavanlaisia tukimuureja.

Piha-alueista luodaan yhtenäinen kokonaisuus, joka on hahmoltaan puistomainen mutta mahdollisuuksien mukaan myös luonnonmukainen. Luonnonvaraista nykyistä puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Sisäänkäynnit ovat kivettyjä ja pihakäytävät kivituhkaa. Leikkialueet sijoitetaan aurinkoiseen paikkaan ja suojataan pensasistutuksin suotuisan pienilmaston luomiseksi. Paikoituskellareiden kannet integroidaan pihakokonaisuuteen, niiden päälle ei sallita paikoitusta eikä ajoneuvoliikennettä. Rakenteellisesti niiden tulee niin vahvoja, että niiden päälle voidaan läjittää 0,8 m kasvualustaa ja tehdä pensasistutuksia. Polkupyörien pysäköinti suositellaan rajattavaksi rakenteilla, esim. maalatulla aidalla tai muurilla, joka verhoillaan kuten yllä. Pihavalaistuksen tulee olla maltillista ja epäsuoraa valaistusta mahdollisuuksien mukaan hyväksikäyttäen. Valaistus ei saa suuntautua asuntoihin päin. Kävelyreiteillä ja muilla valaistusta vaativilla alueilla käytetään 1,2 metrin korkeudelle maanpinnasta nousevia valaisimia. Valaisinnolliset ja visuaaliset osoittavat kohdevalaisimet ovat kiellettyjä.

*Julkisivu, tontit 7 ja 8*



Hulevedet käsitellään erikseen laadittavan hallintasuunnitelman mukaisesti, joka noudattaa koko asemakaava-alueen hulevesien käsittelyn periaatteita. Pintavesiurat varustetaan virtausesteillä, jos niiden pituuskallistus on yli 4,5 %.

Oleskelupihat ovat asuntokohtaisia, sijoittuen aurinkoiseen rinteeseen rakennusten eteläpuolelle. Tonttien välisille rajoille istutetaan pensasaita, jonka leikattu tai kasvullinen korkeus on 1-1,5 m. Sisäänkäyntipihat ovat rakennusten pohjoispuolella. Sisäänkäynnit päällystetään kiveyksellä ja pihakäytävät kivituhkalla. Luonnonvaraista nykyistä puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Niissä tontin istutetuissa osissa, joihin ei kohdistu kulutusta, pyritään säilyttämään luonnonmukainen aluskasvillisuus tai entistämään se kuntamatolla. Pysäköintialueet ovat kaavassa merkityillä alueilla, ja ovat osittain katettuja. Katokset ovat lapekatteisia ja julkisivut ovat puuverhoiltuja, liittyen ulkoasultaan asuinrakennusten julkisivuihin. Katteen suositeltava materiaali on viherkatto. Pysäköintikenttä osastoidaan puu- ja pensasistutuksilla, jolloin pysäköintiruutujen alle asennetaan kantava kasvualusta. Pysäköintialueen ajotie voidaan päällystää asfaltilla, mutta pysäköintiruudut katetaan vettä läpäisevällä materiaalilla.

Pysäköintialueet ovat maanpäällisiä ja rinteeseen upotettuja pysäköintikellareita. Upotetuista pysäköintilaitoksista on suora hissiyhteys porrashuoneeseen tai pihalle. Maanpäällisten pysäköintipaikkojen pinnoitteena käytetään vettä läpäiseviä materiaaleja. Paikoituskellareissa käytetään betonia tai palomääräykset täyttävää asfalttia.

Havainnekuva 1:3333

Taloyhtiöiden yhteistilat sijoitetaan rakennuksen pohjakerrokseen.



## 2.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon

Tonttien välinen ja kadunpuoleiselle rajalle istutetaan pensasaita, jonka leikattu tai kasvullinen korkeus on 1-1,5 m, kun rakennus ei ole tonttia rajaamassa. Viheralueille avautuville tontin sivuille ei istuteta pensasaitaa, mutta viheralueille avautuvat pysäköintikentät verhoillaan kuitenkin istutettavalla pensasaidalla. Tonteilla 7 ja 8 rakennusten ja jalkakäytävän välinen alue pinnoitetaan noppakiveyksellä ja istutuksilla, sisäänkäyntialueet pinnoitetaan kiveyksellä. Tonttien 4 ja 6 välille tulee mahdollisesti aita Rajavartioston tarpeiden mukaan.

### 3. Korttelialueet AR ja AK 3061

#### 3.1 Rakennustyytit

Kortteli sisältää olemassaolevia rakennuksia joita täydennetään uudisrakentamisella. Kortteliin tulee neljä uutta rivitaloa ja neljä uutta kerrostaloa. Olemassaoleviin rakennuksiin voidaan tehdä laajennuksia kaavaselostuksen mukaisesti.

##### Rivitalot (tontit 2, 6 ja 7)

Tontille 2 sijoitettavat uudet rivitalot muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden olemassa olevan rakennuksen kanssa. Ne vastaavat myös kooltaan jo olemassa olevaa rivitaloa. Rakennukset sovitetaan rinteeseen. Sisäänkäynti on toisesta kerroksesta, jonka alapuolella on osittain rinteeseen upotettu kerros.

Tonttien 6 ja 7 uudet rivitalot liittyvät oleellisesti niiden pohjoipuolelle tuleviin kerrostaloihin ja niiden kansirakenteisiin.

##### Kerrostalot (tontit 3, 4, 5 ja 8)

Tonttien 3-5 uudet kerrostalot muodostavat rinnetalokorttelin jossa rakennukset lomittuvat ja porrastuvat rinteeseen mukaisesti. Näin asunnoista avautuu kaunis näkymä kohti etelää. Kerrostalojen parvekevyöhykkeet muodostavat rakennuksille yhtenäisen, mutta sopivasti vaihtelevan arkkitehtonisen ilmeen.

Tontin 8 uuden kerrostalon tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Asemakaavaehdotus 1:2000



## 3.2 Katot ja julkisivut

### Rivitalot

Tontti 2:n uudisrakennuksen julkisivut ovat korkealuokkaisia, materiaalina valkoinen rappaus. Lounaisjulkisivussa voidaan käyttää tehosteena puu- ja levypintoja. Rakennuksessa on loiva lapekate. Tonttien 6 ja 7 rivitalojen julkisivut ovat korkealuokkaisia, materiaalina yhtenäisiä tasaisia rappauspintoja. Rakennuksissa on loivat lapekatot, joiden kaltevuus on 8 astetta.

### Kerrostalot

Tonttien 3-5 kerrostalojen julkisivujen tulee olla korkealuokkaisia, materiaalina yhtenäisiä tasaisia rappauspintoja. Lounaisjulkisivuissa voidaan käyttää tehosteena puu- ja levypintoja. Kerrostalojen parvekevyöhykkeillä käytetään mahdollisimman paljon puuosia. Rakennusten parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä. Kerrostaloissa on loivat lapekatot.

Tontti 8:n uuden kerrostalon julkisivujen tulee olla korkealuokkaisia, materiaalina yhtenäisiä tasaisia rappauspintoja. Tehosteena saadaan käyttää puu- ja levypintoja. Rakennuksessa on harjakatto, jonka kaltevuus on 22 astetta. Talojen julkisivujen pääväri on valkoinen. Puisia osia voidaan käyttää esimerkiksi parvekevyöhykkeellä.

## 3.3 Piha-alueet ja pysäköinti

Suunnittelualueen pihat sijoittuvat pääasiassa rinteeseen maaston, joten suunnittelussa on erityisesti kiinnitettävä huomiota, että asuntoihin ja porrashuoneisiin on aina esteetön sisäänkäynti. Pihasuunnittelussa on huomioitava varaus pelastusreiteille ja varmistettava että pelastuslaitos voi toimia pihalla. Pelastusreitit on suunniteltava alisteiseksi muulle pihasuunnitelmalle siten, että reitit eivät korostu pihan kokonaisuudessa. Pelastustiealue on kuitenkin pinnoitettava kestävällä materiaalilla.

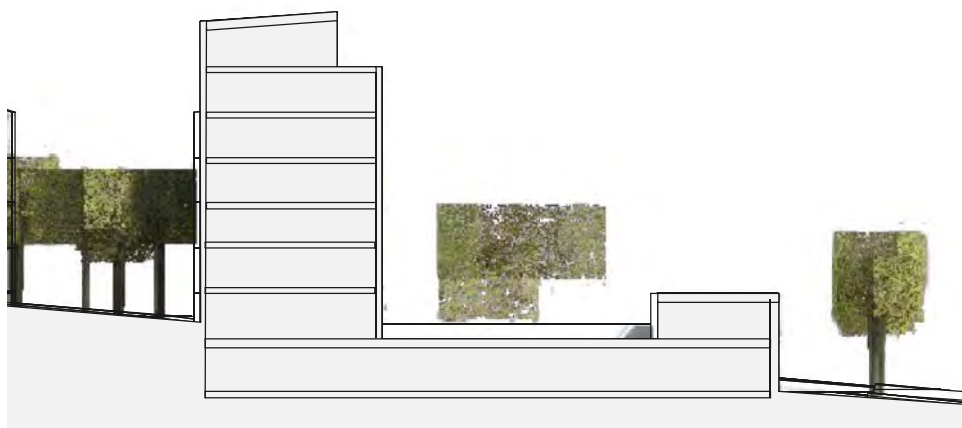
Hulevedet käsitellään erikseen laadittavan hallintasuunnitelman mukaisesti, joka noudattaa koko asemakaavaalueen hulevesien käsittelyn periaatteita. Maanpäällisten pysäköintipaikkojen pinnoitteena käytetään vettä läpäiseviä materiaaleja, mutta ajotie on asfalttia. Vettä läpäisevä asfaltti on suositeltava. Pintavesiura varustetaan virtausesteille, jos sen pituuskallistus on yli 4,5 %.

Maapinnan käsittelyssä on kiinnitettävä huomiota eri materiaalien saumakohtien detailjointiin, jotta alueesta saataisiin viimeistely yleisvaikutelma. Tonttien tasoeroista johtuen voidaan pihajärjestelyjen ja sisäänkäyntien yhteydessä tarvita tukimuureja. Nämä tehdään betonisina maanpaineseininä, jotka verhoillaan luonnonkivellä. Kun maanpintaa joudutaan pengertämään, on käytettävä em. tavalla viimeistelyjä tukimuureja.





*Pennasenpolun varressa on kaksi rivitaloa. Niiden yläpuolella rinteessä on kolme kerrostaloa.*



*Leikkaus 1/500*



### 3.3 Piha-alueet ja pysäköinti

#### Rivitalot

Rivitalojen pysäköintipaikat sijaitsevat kerrostalojen tonteilla kannen alla.

#### Kerrostalot

Tontin 3 kerrostalon piha alue sijoitetaan rakennuksen eteläpuolelle aurinkoiselle rinteelle, josta on esteettömät näkymät rakennusten lomitse etelään. Tonteilla 4 ja 5 tulee eteläiset terrassipihat pysäköintikansien päälle, jonne sijoittuvat myös grillikatokset ja leikkipaikat. Pysäköintikannan rakenne on mitoittettava niin vahvaksi, että sen päälle voidaan perustaa 800 mm paksuinen kasvualusta- ja rakennekerros ja istuttaa pensaskasvillisuutta. Maanvarainen pysäköinti osastoidaan puu- ja pensasistutuksilla, jolloin pysäköintiruutujen alle asennetaan kantava kasvualusta. Pysäköintialueen ajotie voidaan päällystää asfaltilla, mutta pysäköintiruudut katetaan vettä läpäisevällä materiaalilla.

Tontilla 8 uuden kerrostalon piha sijoittuu myös rakennuksen eteläpuolelle. Pihasuunnittelussa huomioitava alueen sovittaminen olemassa olevien rakennusten piha-alueisiin.

Sisäänkäynnit ovat kivettyjä ja pihakäytävät kivituhkaa. Leikkialueet sijoitetaan aurinkoiseen paikkaan ja suojataan pensasistutuksin suotuisan pienilmaston luomiseksi. Polkupyörien pysäköinti suositellaan rajattavaksi rakenteilla, esim. aidalla tai muureilla. Pysäköintikatosten suositeltava kattomateriaali on viherkatto.

Luonnonvaraista nykyistä puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Niissä tontin istutetuissa osissa, joihin ei kohdistu kulutusta, pyritään säilyttämään luonnonmukainen aluskasvillisuus tai entistämään se kunttamatolla.

Pihavalaistuksen tulee olla maltillista ja epäsuoraa valaistusta mahdollisuuksien mukaan hyväksikäyttäen. Valaistus ei saa suuntautua asuntoihin päin. Kävelyreiteillä ja muilla valaistusta vaativilla alueilla käytetään 1,2 metrin korkeudelle maanpinnasta nousevia valaisimia. Valaisinylväät ja ylöspäin osoittavat kohdevalaisimet ovat kiellettyjä. Tontin 3 pysäköintialue on maanpäällinen, pinnoitteena käytetään asfalttia.

Tonttien 4 ja 5 paikoitustilat sijoitetaan pihakannen alle, niistä on suora hissiyhteys porrashuoneisiin. Pinnoitteena betoni tai palomääräykset täyttävä asfaltti.

Taloyhtiöiden yhteistilat sijoitetaan rakennuksen kellarehin ja pohjakerrokseen kannen tasoon.

### 3.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon

Tonttien välinen ja kadunpuoleiselle rajalle istutetaan pensasaita, jonka leikattu tai kasvullinen korkeus on 1-1,5 m. Viheralueiden puoleiselle rajalle ei istuteta pensasaitaa, mutta sinne näkyvät pysäköintialueet on verhoiltava istutettavalla pensasaidalla.

Havainnekuva 1:2000



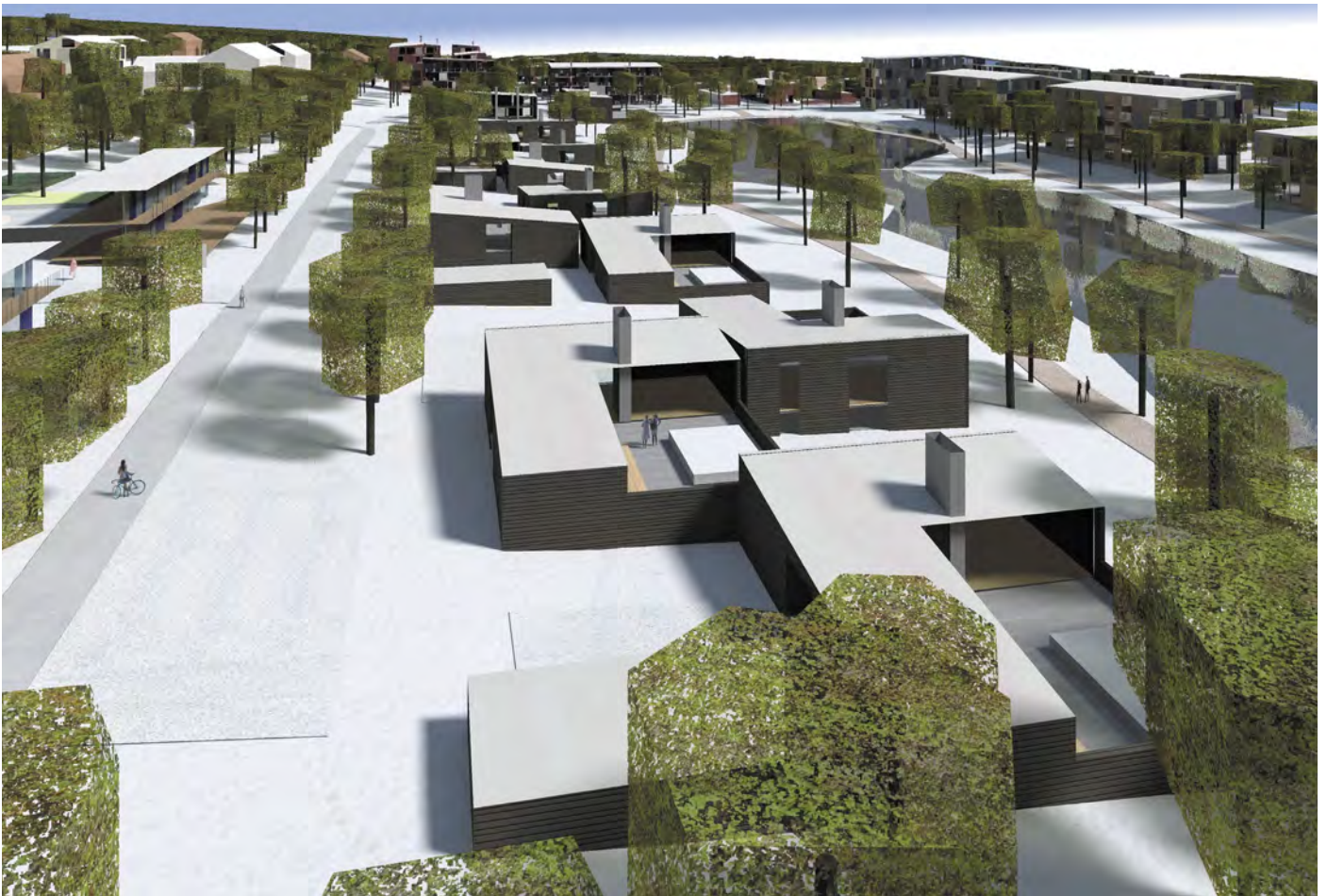
## 4. Korttelialue AP 3062

### 4.1 Rakennustyytit

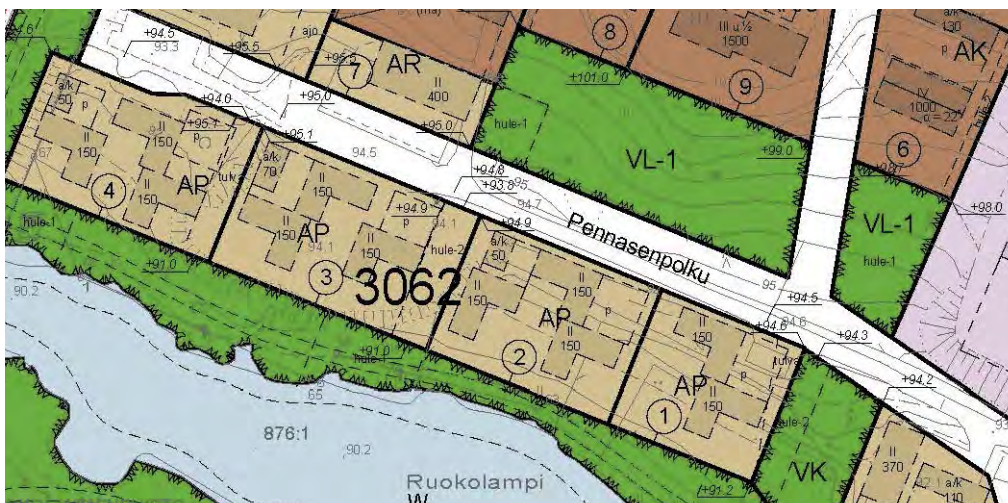
Kortteli on kytkettyjen pintalojen muodostama tiivis ja matala korttelialue. Rakennukset sijoittuvat suurelta osin täytetyn penkereen päälle. Taloryhmien välistä avautuu näkymiä etelään Ruokolammelle

### 4.2 Katot ja julkisivut

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja niiden julkisivujen tulee olla korkealuokkaisia. Materiaalina käytetään tummaksi käsiteltyä puuta. Rakennuksissa on loivat lapekatot.



Asemakaavaehdotus 1:2000



### 4.3 Piha-alueet ja pysäköinti

Rakennuksille tulee omat piha-alueet jotka avautuvat etelään. Pihat rajataan muurirakenteilla. Sisääntulopihat ovat sisäänkäyntien kohdalta kivettyjä, kulkuväylien pinnoitteena on kivituhkaa. Sisääntulopihan valaistuksen tulee olla maltillinen eikä sitä saa suunnata asuntoihin päin. Kävelyreiteillä ja muilla valaistusta vaativilla alueilla käytetään 1,2 metrin korkeudelle maanpinnasta nousevia valaisimia. Valaisinpylväät ja ylöspäin osoittavat kohdevalaisimet ovat kiellettyjä.

Tonttien 1, 3 ja 4 läpi johdetaan hulevesi- tai tulvakäytävät Ruokolampeen. Puhtat katto- ja perusten kuivatusvedet ohjataan Ruokolampeen, eikä erillisen imeytys- ja viivytysaltaan rakentaminen ole tarpeellista. Hulevedet käsitellään erikseen laadittavan hallintasuunnitelman mukaisesti, joka noudattaa koko asemakaava-alueen hulevesien käsittelyn periaatteita.

Hulevesien kuljettamiseen varattu alue säilytetään avoimena ja siihen istutetaan tai kylvetään kasvillisuutta, jonka korkeus on enintään 1 m. Pintavesiura suunnitellaan ja rakennetaan ja istutetaan luonnonmukaiseksi. Se varustetaan virtausesteille, jos pituuskallistus on yli 4,5 %.

Pysäköintialueet ovat yhteisiä ja osittain katettuja. Katosrakenteiden arkkitehtuurin tulee olla yhteneväinen asuinrakennusten kanssa, mutta pysäköintikatosten suositeltava kattomateriaali on viherkatto. Pysäköintialueen pintamateriaalina on vettä läpäiseviä materiaali.

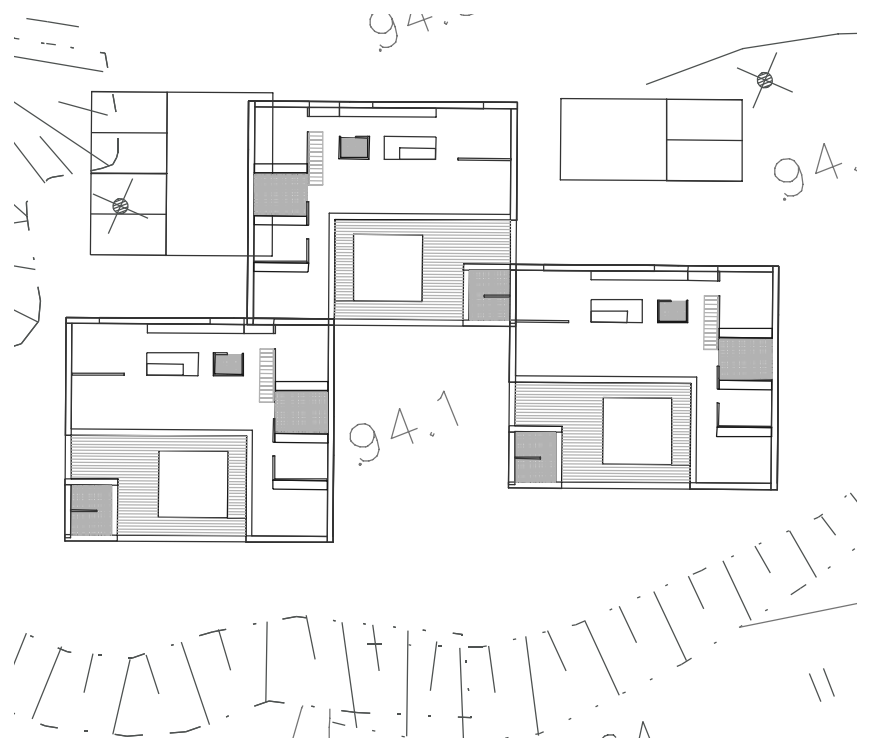
Jos maanpintaa joudutaan pengertämään, on käytettävä tukimuureja. Niissä tontin istutetuissa osissa, joihin ei kohdistu kulutusta, pyritään säilyttämään luonnonmukainen aluskasvillisuus tai entistämään se esimerkiksi kunnattamalla.

### 4.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon

Tonttien välinen ja kadunpuoleiselle rajalle istutetaan pensasaita, jonka leikattu tai kasvullinen korkeus on 1-1,5 m. Hulevesien kuljettamiseen varatun alueen ja kadun rajalle eikä viheralueiden vastaisille rajoille istuteta pensasaitaa. Viheralueille näkyvät pysäköintipaikat verhoillaan kuitenkin istutettavalla pensasaidalla.

Havainnekuva 1:2000





*Leikkaus 1/500*

*Pohjapiirrostutkielma 1/500*

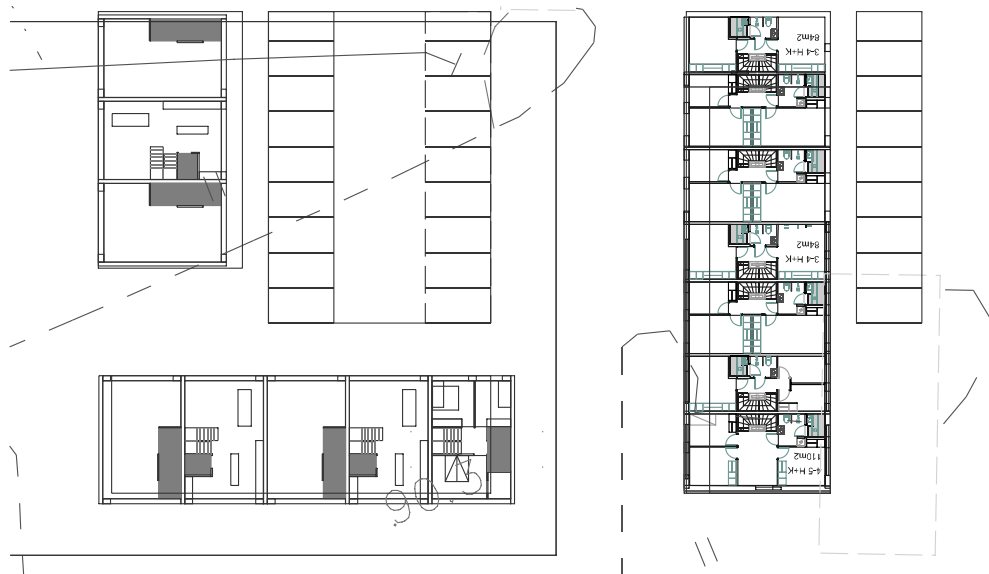






*Pysäköinti ja sisäänkäyntipiha, kortteli 3063*

*Pohjapiirrostickielma 1/500,  
kortteli 3063*



*Leikkaus 1/500, kortteli 3063*



### 5.3 Piha-alueet ja pysäköinti

Tonttien 1-4 nauhamaisen rakenteen väleihin muodostuu luontevia viherpihoja ja pysäköintitaskuja, jotka vuorottelevat. Tontin 5 kerrostalon piha-alue sijoittuu tontin eteläreunalle virkistysalueen vierelle. Sisäänkäynnit ovat kivettyjä ja pihakäytävät kivituhkaa. Leikkialueet sijoitetaan aurinkoiseen paikkaan ja suojataan pensasistutuksin suotuisan pienilmaston luomiseksi. Polkupyörien pysäköinti suositellaan rajattavaksi rakenteilla, esim. aidalla tai muureilla. Jos maanpintaa joudutaan pengertämään, on käytettävä tukimuureja. Kävelyreiteillä ja muilla valaistusta vaativilla alueilla käytetään 1,2 metrin korkeudelle maanpinnasta nousevia valaisimia. Niissä tontin istutetuissa osissa, joihin ei kohdistu kulutusta, pyritään säilyttämään luonnonmukainen aluskasvillisuus tai entistämään se esimerkiksi kunnatamalla.

Hulevedet käsitellään erikseen laadittavan hallintasuunnitelman mukaisesti, joka noudattaa koko asemakaava-alueen hulevesien käsittelyn periaatteita.

Hulevesien kuljettamiseen varattu tontin osa säilytetään avoimena. Istutettavan tai kylvettävän kasvillisuuden korkeus on enintään 1 m. Pintavesiura suunnitellaan ja rakennetaan luonnonmukaiseksi. Se varustetaan virtaushidasteilla, jos pituuskallistus on yli 4,5 %.

Pysäköinti osastoidaan puu- ja pensasistutuksilla, jolloin pysäköintiruutujen alle asennetaan kantava kasvualusta. Pysäköintialueen ajotie voidaan päällystää asfaltilla, mutta pysäköintiruudut katetaan vettä läpäisevällä materiaalilla. Pysäköintikatosten suositeltava kattomateriaali on viherkatto.

### 5.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon

Rakennusten päädyt rakennetaan kiinni Willamonkujan katualueeseen. Tonttien väliin ja kadunpuoleiselle rajalle istutetaan pensasaita, jonka leikattu tai kasvullinen korkeus on 1-1,5 m. Hulevesien kuljettamiseen varatun alueen ja kadun rajalle eikä viheralueille avautuville tontin sivuille kuitenkaan istuteta pensasaitaa. Viheralueille näkyvät pysäköintialueet verhoillaan kuitenkin istutettavalla pensasaidalla.

Havainnekuva 1:2000



## 6. Korttelialue AR 3064

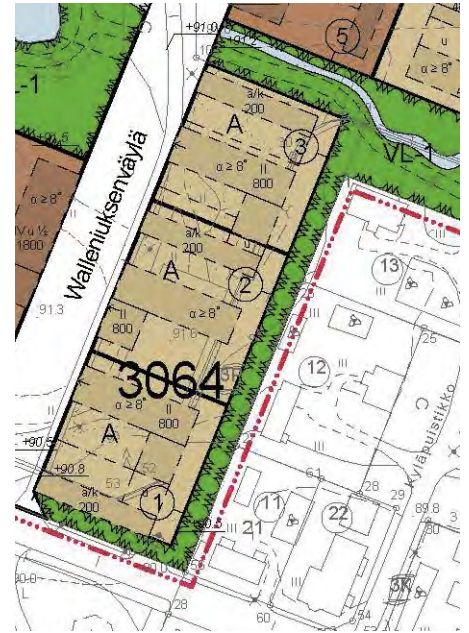
### 6.1 Rakennustyypit

Kortteli muodostuu pienimittakaavaisista rivitalokortteleista ja Ruokolammen päässä olevasta kerrostalosta. Nauhamaisen kaupunkirakenteen väleihin muodostuu luontevia pysäköintitaskuja ja viherpihoja, jotka vuorottelevat. Korttelin 3063 rivitalojen pohjoispäädyt Willamonkujan varrella nousevat muuta rakennusta korkeammalle. Niihin voidaan rakentaa ullakko tai nk. käyttöparvi.  
Kortteleiden 3064 ja 3066 rivitaloihin voidaan sijoittaa hyvin erillaisia asuntoja, rivitaloista yhteisöllisiin palveluasuntoihin.

Asemakaavaehdotus 1:2000

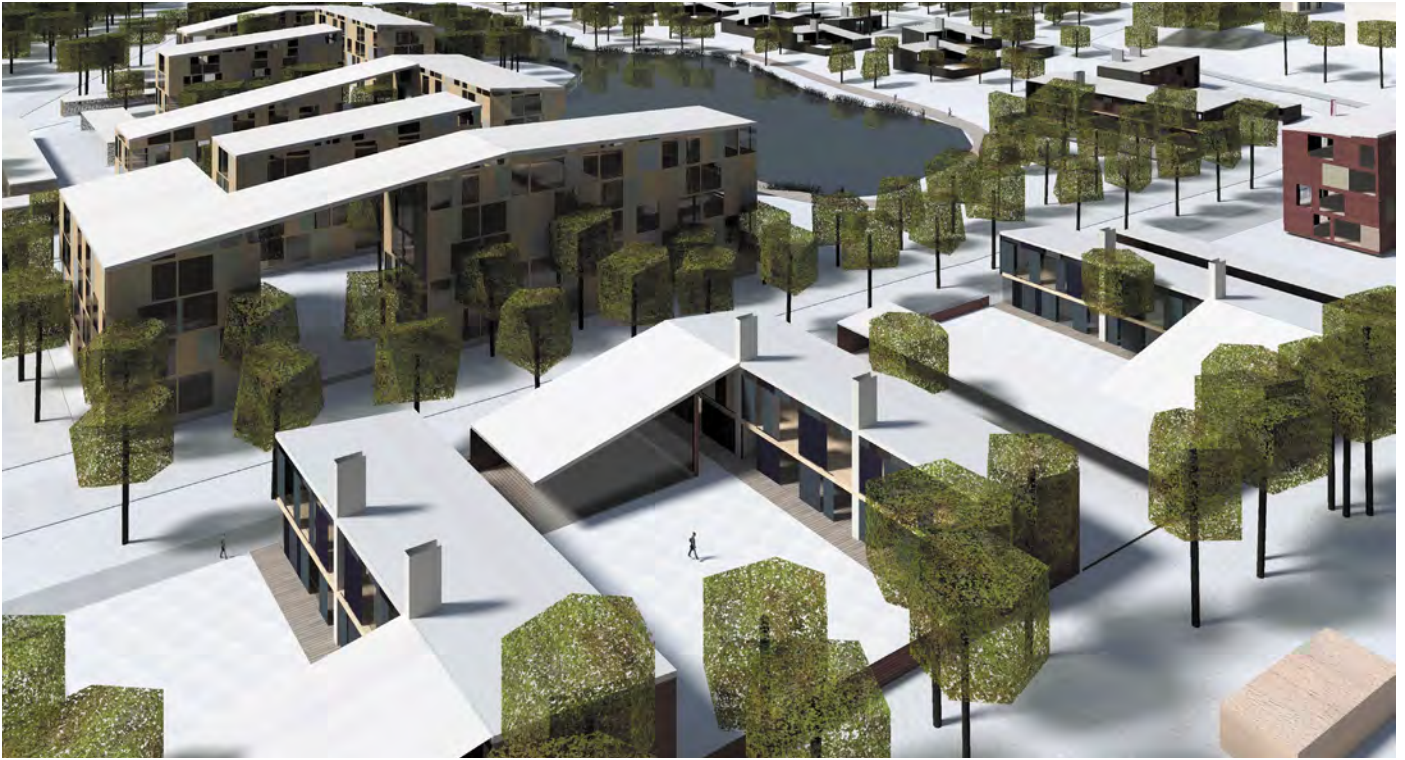
### 6.2 Katot ja julkisivut

Tonttien 1-4 rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus kuitenkin siten, että eri rakennusaloilla olevat rakennukset poikkeavat toisistaan esimerkiksi aukotusten, julkisivusommittelun tai julkisivumateriaalin osalta, ja rytmittävät näin korttelijulkisivua. Julkisivujen tulee olla korkealuokkaiset, materiaalina yhtenäisiä puuverhottuja pintoja. Rakennuksissa on lape- tai harjakatot, joiden kaltevuus on vähintään 8 astetta. Harjan suunta on Walleniuksenväylän suhteen kohtisuoraan.



Näkymä pitkin Walleniuksen väylää, oikealla kortteli 3064





### 6.3 Piha-alueet ja pysäköinti

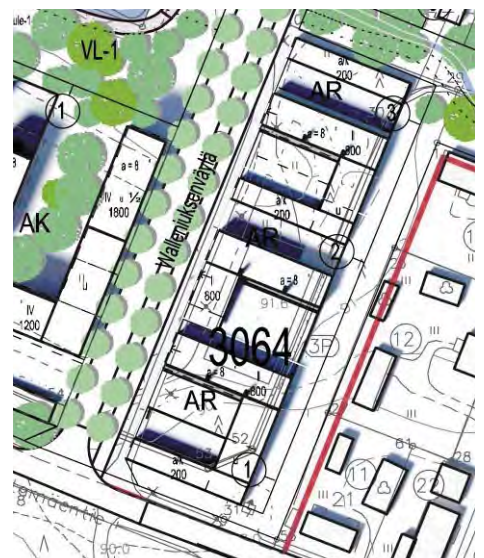
Piha-alueet sijoittuvat asuin- ja talousrakennusten väliin, ja aukeavat etelän suuntaan. Sisäänkäynnit ovat kivettyjä ja pihakäytävät kivituhkaa. Leikkialueet sijoitetaan aurinkoiseen paikkaan ja suojataan pensasistutuksin suotuisan pienilmaston luomiseksi. Polkupyörien pysäköinti suositellaan rajattavaksi rakenteilla, esi aidalla tai muureilla. Maanpäällisten pysäköintipaikkojen pinnoitteena käytetään vettä läpäiseviä materiaaleja. Kävelyreiteillä ja muilla valaistusta vaativilla alueilla käytetään 1,2 metrin korkeudelle maanpinnasta nousevia valaisimia. Niissä tontin istutetuissa osissa, joihin ei kohdistu kulutusta, pyritään säilyttämään luonnonmukainen aluskasvillisuus tai entistämään se esimerkiksi kunttamatolla. Hulevedet käsitellään erikseen laadittavan hallintasuunnitelman mukaisesti, joka noudattaa koko asemakaava-alueen hulevesien käsittelyn periaatteita. Pysäköintialueen ajotie päällystetään vettä läpäisevällä materiaalilla. Pysäköintikatosten suositeltava kattomateriaali on viherkatto.

### 6.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon

Rakennusten päädyt tulevat kiinni Walleniuksenväylän katualueeseen. Piha-alueiden kohdalla kadunpuoleinen raja aidataan, aita integroidaan talousrakennuksiin / autokatoksiin. Aidassa käytetään samaa materiaalia kuin julkisivuissa. Tonttien välinen ja kadunpuoleiselle rajalle istutetaan pensasaita, jonka leikattu tai kasvullinen korkeus on 1-1,5 m. Viheralueille avautuville sivuille ei istuteta pensasaitaa, mutta sinne näkyvät pysäköintikentät verhoillaan istutettavalla pensasaidalla.

*Havainnekuva 1:2000*

*Julkisivuja*



## 7. Korttelialue AK 3065

### 7.1 Rakennustyytit

Kortteli on jaettu kolmeen tonttiin ja kahteen osaan, joiden välissä on hulevesiväylä. Nauhamaisen rakenteen väleihin muodostuu luontevat pysäköintitaskut ja viherpihat jotka vuorottelevat. Kaikista asunnoista on näkymät vihreälle pihalle. Ruokolammen puolelle sijoitetaan korkeimmat rakennukset. Rakennusten kerrosluku pienenee Santamäentien suuntaan.

### 7.2 Katot ja julkisivut

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus kuitenkin siten, että eri rakennusaloilla olevat rakennukset poikkeavat toisistaan esimerkiksi aukotuksen, julkisivusommittelun tai julkisivumateriaalin osalta, ja rytmittävät näin korttelijulkisivua. Julkisivujen tulee olla korkealuokkaiset, materiaalina yhtenäisiä tasaisia rapattuja pintoja. Pihojen puolella saadaan käyttää tehosteena puu- ja levypintoja. Katualueeseen rajautuvilla rakennusten sivuilla parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä.

Rakennuksissa on lape- tai harjakatot, joiden kaltevuus on vähintään 8 astetta. Harjan suunta on Walleniuksenväylän suhteen kohtisuoraan.

### 7.3 Piha-alueet ja pysäköinti

Piha-alueista luodaan yhtenäinen kokonaisuus, joka on hahmoltaan vihreä ja puutarhamainen. Sisäänkäynnit ovat kivettyjä ja pihakäytävät kivituhkaa. Leikkialueet sijoitetaan aurinkoiseen paikkaan ja suojataan pensasistutuksin suotuisan pienilmaston luomiseksi. Polkupyörien pysäköinti suositellaan rajattavaksi rakenteilla, esim. aidalla tai muureilla. Pihasuunnittelussa on huomioitava varaus pelastusreiteille ja varmistettava että pelastuslaitos voi toimia pihalla. Pelastusreitit on suunniteltava alisteiseksi muulle pihasuunnitelmalle siten, että reitit eivät korostu pihan kokonaisuudessa. Pelastustie on kuitenkin perustettava kantavaksi rakenteeksi, vaikka pinta olisi kasvullinen. Niissä tontin istutetuissa osissa, joihin ei kohdistu kulutusta, pyritään säilyttämään luonnonmukainen aluskasvillisuus tai entistämään se esimerkiksi kunttamatolla.

Pysäköintialueet ovat maantasossa osittain katettuna. Pysäköintikentät jäsennöödään ja osastoidaan puu- ja pensasistutuksilla ja pysäköintiruutujen alle asennetaan kantava kasvualusta. Pysäköintialueen ajotie päällystetään asfaltilla ja pysäköintiruudut vettä läpäisevällä materiaalilla. Pysäköintikatosten suositeltava kattomateriaali on viherkatto.

Tonteilla 2 ja 3 on hulevesiväylät. Hulevedet käsitellään erikseen laadittavan hallintasuunnitelman mukaisesti, joka noudattaa koko asemakaava-alueen hulevesien käsittelyn periaatteita.

Pihavalaistuksen tulee olla maltillista ja epäsuoraa valaistusta mahdollisuuksien mukaan hyväksikäyttäen. Kävelyreiteillä ja muilla valaistusta vaativilla alueilla käytetään 1,2 metrin korkeudelle maanpinnasta nousevia valaisimia. Valaistus ei saa suuntautua asuntoihin päin. Valaisinpylväät ja ylöspäin osoittavat kohdevalaisimet ovat kiellettyjä.

Taloyhtiöiden yhteistilat sijoitetaan rakennusten pohjakerroksiin ja talousrakennuksiin.



Asemakaavaehdotus 1:2000

## 7.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon

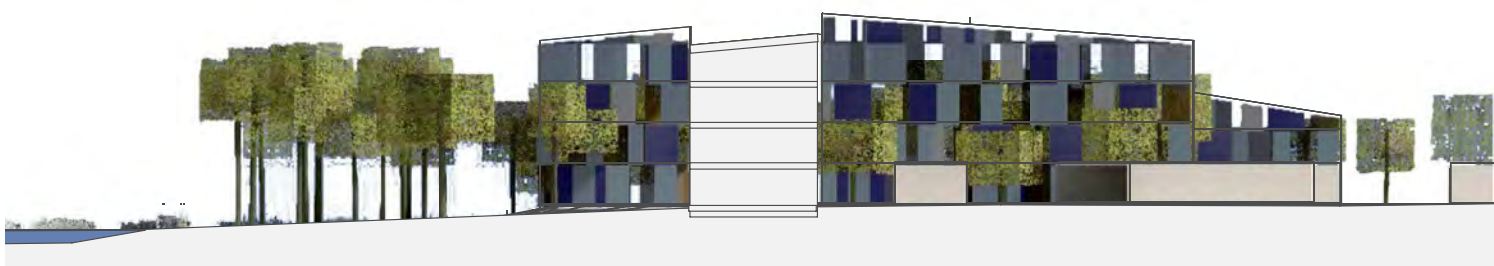
Tonttien välinen ja kadunpuoleiselle rajalle istutetaan pensasaita, jonka leikattu tai kasvullinen korkeus on 1-1,5 m. Viheralueille avautuville sivuille ei istuteta pensasaitaa.

Ruokolammen eteläpuolella olevan metsikön reuna on säilytettävä rakentamisen yhteydessä.





*Leikkaus*



## 8. Korttelialue AR 3066

### 8.1 Rakennustyytit

Korttelin 3066 rivitaloihin voidaan sijoittaa hyvin erillaisia asuntoja, rivitaloista yhteisöllisiin palveluasuntoihin.

### 8.2 Katot ja julkisivut

Rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus pientalokortteleiden kanssa ja niiden julkisivujen tulee olla korkealuokkaisia. Materiaalina käytetään tummaksi käsiteltyä puuta. Rakennuksissa on loivat lapekatot, joiden kaltevuus on 8 astetta.



Asemakaavaehdotus 1:2000



### 8.3 Piha-alueet ja pysäköinti

Korttelin sisäänkäyntipiha sijoittuu pohjoispuolelle paikoituksen läheisyyteen. Oleskelupiha sijoittuvat eteläpuolelle ja niistä on näkymät Ruokolammelle. Sisäänkäynnit ovat kivettyjä ja pihakäytävät kivituhkaa. Leikkialueet sijoitetaan aurinkoiseen paikkaan ja suojataan pensasistutuksin suotuisan pienilmaston luomiseksi. Polkupyörien pysäköinti suositellaan rajattavaksi rakenteilla, esi aidalla tai muureilla. Pihavalaistuksen tulee olla maltillista ja epäsuoraa valaistusta mahdollisuuksien mukaan hyväksikäyttäen. Kävelyreiteillä ja muilla valaistusta vaativilla alueilla käytetään 1,2 metrin korkeudelle maanpinnasta nousevia valaisimia. Valaistus ei saa suuntautua asuntoihin päin. Valaisinpylväät ja ylöspäin osoittavat kohdevalaisimet ovat kiellettyjä.

Luonnonvaraista nykyistä puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Pihasuunnittelussa on huomioitava varaus pelastusreiteille ja varmistettava että pelastuslaitos voi toimia pihalla. Pelastusreitit on suunniteltava alisteiseksi muulle pihasuunnitelmalle siten, että reitit eivät korostu pihan kokonaisuudessa. Pelastustiealue on perustettava kantavaksi rakenteeksi, vaikka pinta olisikin kasvullinen.

Hulevedet käsitellään erikseen laadittavan hallintasuunnitelman mukaisesti, joka noudattaa koko asemakaava-alueen hulevesien käsittelyn periaatteita.

Pihavalaistuksen tulee olla maltillista ja epäsuoraa valaistusta mahdollisuuksien mukaan hyväksikäyttäen. Valaistus ei saa suuntautua asuntoihin päin. Valaisinpylväät ja ylöspäin osoittavat kohdevalaisimet ovat kiellettyjä.

Pysäköintialueet ovat tonttikohdaisia ja osittain katettuja. Katosrakenteiden tulee olla yhteneväinen asuinrakennusten kanssa. Pysäköintialueen ajotie päällystetään vettä läpäisevällä materiaalilla. Pysäköintiruudut jäsennellään ja osastoidaan puu- ja pensasistutuksilla, jolloin niiden alle asennetaan kantava kasvualusta. Pysäköintikatosten suositeltava kattomateriaali on viherkatto.

### 8.4 Tonttien liittyminen katuun ja puistoon

Walleniuksenväylän puolella rakennusten ja jalkakäytävän välinen alue pinnoitetaan noppakiveyksellä ja istutuksilla. Tonttien välinen ja kadunpuoleiselle rajalle istutetaan pensasaita, jonka leikattu tai kasvullinen korkeus on 1-1,5 m. Viheralueille avautuville tontin sivuille ei istuteta pensasaitaa.



Havainnekuva 1:2000

Kortteli 3066 oikealla



## 9. Asumiseen liittyviä toimintoja

### 9.1 Asukkaiden harraste- ja kokoontumistilat

Asukkaiden käyttöön tulevia harraste- ja kokoontumistiloja voidaan sijoittaa AK-kortteleiden maantasokerrokseen.

### 9.2 Pelastussuunnitelma ja jätehuolto

Suunnittelualueen pelastustiet mitoitetaan Lapin pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti.

Pelastustielle asetetut vaatimukset:

- Tien leveys tulee olla vähintään 3,5m
- Kääntösäde 12m
- Vapaan aukon korkeus 4,2m
- Tukijalkaleveys 6,0m koko ajoneuvon mitalta 12m
- Tukijalalle tuleva maksimikuorma on 200 KN, jolloin on otettava huomioon kellarit, öljysäiliöt, kaivot ja niiden kannet, nurmialueiden pohjat, tukimuurit jne.
- Tielle ajettavan ajoneuvon mitoituspaino on 26 tn.
- Kaikki kansirakenteet on merkittävä painorajoituskyltein
- Puomitikasauton toimintasäteellä ei saa myöskään olla sähkö- tai voimajohtoja, sellaista puustoa joka estää puomin käytön, parvekkeita ym. ulokkeita.
- Pelastustien mitta merkistä eteenpäin tulee myös tarvittaessa merkitä kylttiin

Pelastustien merkitsemiselle haettava rakennusvalvontaviranomaisen lupa.

Jätehuoneet sijoitetaan talousrakennusten yhteyteen tonttikohdaisesti.

*Pelastusreitti ja jätehuoltosuunnitelma*



## Yhteystiedot

|                                              |                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaavan laatija:                              | Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy<br>Aaro Artto, arkkitehti SAFA<br>Uudenmaankatu 2 K 00120 Helsinki<br>puhelin: 010 424 0100<br>sähköposti: aar@aprt.fi               |
| Kaavasuunnitelmaan liittyvät<br>selvitykset: | Sito Oy<br>Pirkka Hartikainen, aluejohtaja<br>Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi<br>puhelin: 040 735 1998,<br>sähköposti: pirkka.hartikainen@sito.fi                                    |
| Kaavoittaja:                                 | Rovaniemen kaupunki kaavoitus,<br>Tarja Outila, kaavoituspäällikkö<br>Rovaniemen kaupunki PL 8216, 96101 Rovaniemi<br>puhelin: 322 8045,<br>sähköposti: tarja.outila@rovaniemi.fi |



|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|               | ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|               | RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE                                                                                                                                                                                                                                                       |
|               | ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|               | YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|               | YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE, RAJAVARTIOLAITOS                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|               | SOSIAALITOINTA JA TERVEYDENHUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE                                                                                                                                                                                                                                               |
|               | KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN. ALUEELLA OLEVIA ASUINRAKENNUKSIA JA NIIHIN LIITTYVÄ PIHARAKENNUKSIA EI SAA PURKAA. UUDET ASUIN- JA PIHARAKENNUKSET ON RAKENNETTAVASTEN, ETTÄ NE SUIJAINNIN, MUODON, VÄRITYKSEN JA JULKISIVUJEN JÄSENTELYN OSALTANOU DATTTAVATALUEELLA OLEVIA RAKENNUSTEN OMINAISPIIRTEITÄ. |
|               | LÄHIVIRKISTYSLUUE, TAAJAMAMETSÄ                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|               | LEIKKIPUISTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|               | VESIALUE, AVOVESIALUE MERKITTY KATKOVIIVALLA                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|               | KATUALUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | 3 M KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|               | KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>3060</b>   | KORTTELIN NUMERO                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|               | SITOVATONTIN NUMERO                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>III</b>    | ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAARAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALUTUN KERROSLUVUN                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>½ k II</b> | MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KELLARIKERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LUETTAVAKSI TILAKSI                                                                                                                                               |
| <b>II u ½</b> | MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA ULLAKON TASOLLA SAA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI                                                                                                                                              |
| <b>5000</b>   | RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|               | RAKENNUSALA                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|               | NUOLI OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVAKSIINI                                                                                                                                                                                                                                               |
|               | KATTOKALTEVUUS                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|               | RAKENNUKSEN HARJASUUNTAA OSOITTAVA VIIVA                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|               | ALUEEN OSA, JOHON VOIDAAN SJOITTAÄ KORTTELIPYSÄKÖINTIÄ                                                                                                                                                                                                                                                                |
|               | ALUEEN OSA, JOHON VOIDAAN SJOITTAÄ TALOUSRAKENNUKSIA TAI KATETTUA KORTTELIPYSÄKÖINTIÄ                                                                                                                                                                                                                                 |
|               | ALUEEN OSA, JOHON SJOITETAAN MAANALAISTA KORTTELIPYSÄKÖINTIÄ                                                                                                                                                                                                                                                          |
|               | ALUEEN OSA, JOHON SJOITETAAN MAANALAISTA KORTTELIPYSÄKÖINTIÄ                                                                                                                                                                                                                                                          |
|               | TONTIN 3061-4 PYSÄKÖINTITILAA SJOITETAAN TONTIN 3061-6 AUTOPAIKAT.                                                                                                                                                                                                                                                    |
|               | TONTIN 3061-5 PYSÄKÖINTITILAA SJOITETAAN TONTIN 3061-7 AUTOPAIKAT.                                                                                                                                                                                                                                                    |
|               | AJOYHTEYS                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|               | OHJEE LLINEN ALUEEN OSA, JOSSA IMEYTTETÄÄN JA VIVYTETÄÄN HULEVESIÄ ALLAS- JA OJARAKENTEIN.                                                                                                                                                                                                                            |
|               | OHJEE LLINEN ALUEEN OSA, JOSSA HULEVESIÄ KULJETETAAN MAANPÄÄLLISSISSÄ ALLAS- JA OJARAKENTEISSA KORTTELIN LÄPI.                                                                                                                                                                                                        |
|               | HULEVESIEN TULVAREITTI, ALUEELLE EI SAA RAKENTAA                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|               | RAKENNUSALAN OSA, JOLLA VIEREISET RAKENNUSOSAT TULEE YHDISTÄÄ TOISIINSA YLIMMÄN KERROKSEN TASOLLA KÄTOKSELLÄ. RAKENTEE TULEE JATKAA RAKENNUKSEN RÄYSTÄSINJAA JA KATTOKALTEVUUTTA.                                                                                                                                     |
|               | OHJEE LLINEN POLKU                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|               | JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|               | OHJEE LLINEN JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU/TIE.                                                                                                                                                                                                                                                       |
|               | KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ                                                                                                                                                                                                                                               |
|               | KADUN, VIHETAI KORTTELIALUEEN LIIKIMÄÄRÄINEN KORKO                                                                                                                                                                                                                                                                    |

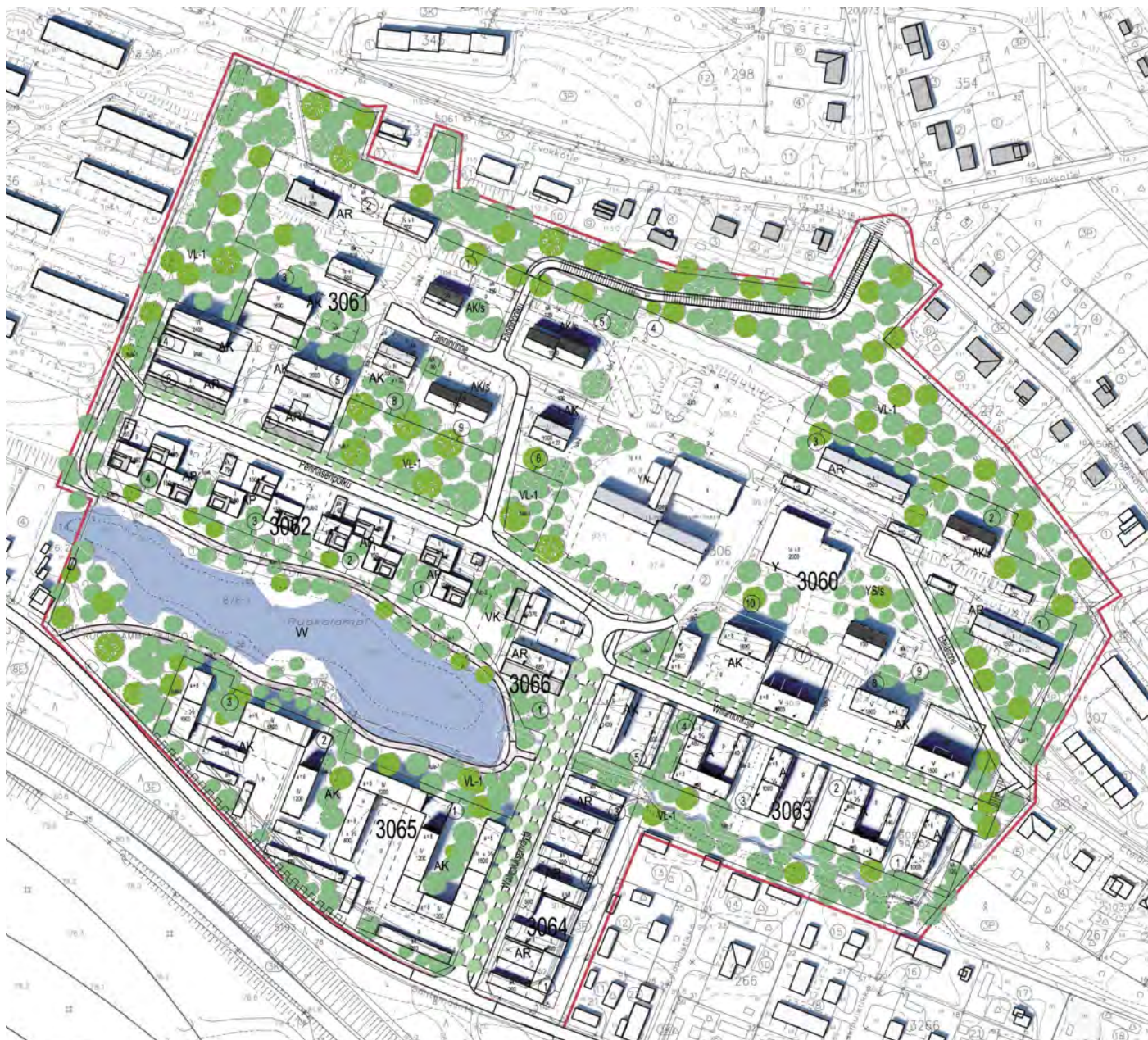
TÄMÄN ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISESSA ON NOUDATETTAVA 29.5.2012 PÄIVÄTTYJÄ RAKENTAMISTAPAOHJEITA.

RAKENNUSLUVAN YHTEYDESSÄ ON ESITETTÄVÄ PIHASUUNNITELMA 1:200 MITTAKAASSA.

ULLAKKOKERROSTA EI SALLITA MUUALLE KUIN ASEMAKAAVASSA MERKITYLLE RAKENNUSALOILLE, JOISSA TÄSTÄ ON ERIKSEEN MÄÄRÄTTY.

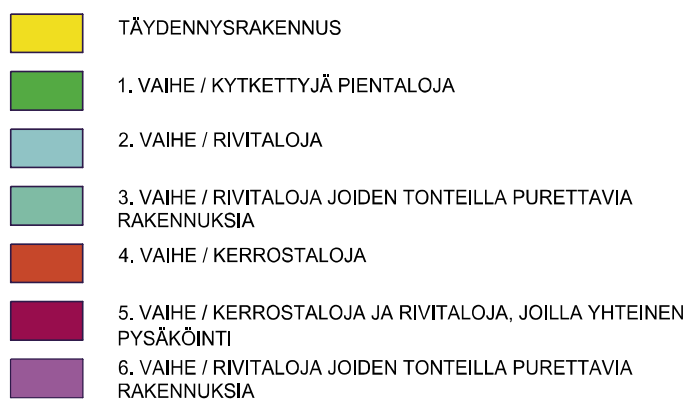
MAANPINTAA EI SAA PENGERTÄÄ, ELLEI KAAVASSAERITYISESTI MÄÄRÄTÄ.

AUTOPAIKAT: AP/AR/AK -tontilla 1ap/ 80k-m²  
Y -tontilla 1ap/100k-m²











|                                     |                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| VALKOINEN<br>PUUPANEELI             | KELLERTÄVÄ<br>RAPPAUS<br>NCS S 1010             |
| VALKOINEN<br>RAPPAUS                | PUNATTIILEN VÄRI                                |
| TUMMA<br>PUUPANEELI<br>NCS S 7005   | TUMMAN<br>PUNERTAVA<br>PUUPANEELI<br>NCS S 5030 |
| RUSKEHTAVA<br>RAPPAUS<br>NCS S 3020 | TUMMANPUNAINEN<br>PUUPANEELI<br>NCS S 4050      |