

# Rakentamistapaohje

## Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaava, Hollola

18.4.2024

**RAMBOLL**

Bright ideas.  
Sustainable change.



# Sisältö

## **Lähtökohdat**

- Suunnittelualue
- Rakentamistapaohje
- Asemakaavamääräykset
- Alueen nykyinen rakennuskanta
- Ulkoalueet
- Arkkitehtuurin ja massoittelemun suunnitteluperiaatteet

## **Rakennukset**

- Arkkitehtuuri ja alueen ilme
- Rakennusosat

## **Ulkoalueet**

- Alueen jäsentely
- Piha-alueet

# Lähtökohdat



# Suunnittelualue

Tämä rakentamistapaohje koskee Hollolan Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön aluetta ja on laadittu Pyhäniemen vanhainkodin ympäristön asemakaavan yhteydessä. Suunnittelualue sijoittuu Hollolan kunnan Pyhäniemen kunnanosan alueelle, Pyhäniemen kartanon itäpuolelle. Suunnittelualueen pohjoisosaa rajaa Rantatie. Alueen pinta-ala on noin 23,17 ha.

Suunnittelualue sijaitsee keskellä pienpiirteistä maatalousmaisemaa. Alue on osittain rakennettua. Olemassa oleva rakennuskanta sijoittuu suunnittelualueen länsiosaan ja Pyhäniemen vanhainkodin ympäristöön. Suunnittelualueen länsiosa toimi 1900-luvun alussa Pyhäniemen kartanon talli- ja riihipihana. Kaava-alue on etelä- ja itäosiltaan metsäistä selännealuetta. Suunnittelualueita halkoo keskellä avoin peltoalue. Alueella on olemassa olevaa pientä tiestöä.

Alueen suunnittelun lähtökohtia ovat eri toimintojen sijoittumisen määrittely alueella, alueiden käyttötarkoitusten osoittaminen, uusien rakennuspaikkojen osoittaminen huomioiden alueen sijoittuminen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön sekä alueen liikennejärjestelyjen tarkastelu.



# Rakentamistapaohje

Rakentamistapaohje laaditaan täydentämään asemakaavaa taajamakuullisten tavoitteiden osalta ja ohjaamaan alueen toteutusta. Ohjeen tarkoituksena on antaa kaavamääräyksiä täydentäviä, alueen toteuttamista ohjaavia konkreettisia määräyksiä, ohjeita ja suosituksia. Rakentamistapaohje on asemakaavaprosessin yhteydessä laadittu asiakirja, joka esittää hyväksyttävän rakentamistavan.

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata rakentamista Pyhäniemen alueella, jotta alueen kulttuurihistorialliset arvot tulisi huomioida ja uudisrakentaminen yhdistyisi luontevasti alueen nykyiseen rakennuskantaan ja maisemaan. Rakentamistapaohjetta käytetään päätöksenteon työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta.

Rakentamistapaohjeen lisäksi alueella rakentamisessa tulee noudattaa Hollolan kunnan voimassa olevaa rakennusjärjestystä.

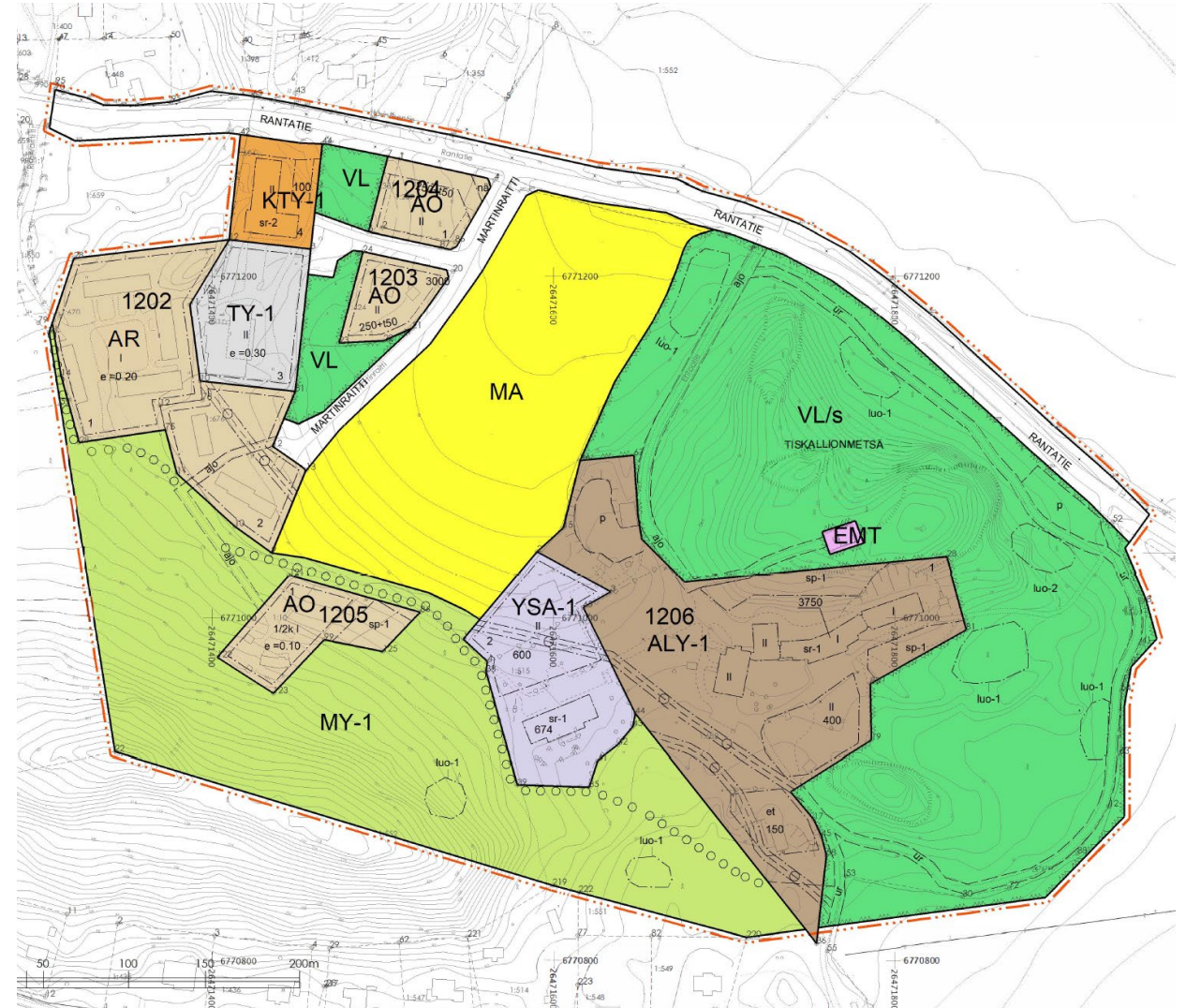


# Asemakaavamääräykset

Rakentamistapaohjeet on jaettu **korttelin 1206 tontteja 1 (ALY-1) & 2 (YSA-1), korttelin 1202 tonttia 4 (KTY-1) sekä korttelin 1202 tontteja 1-2 (AR) ja korttelien 1203-1205 (AO)** rakentamista koskeviin ohjeisiin. Kaikkia tontteja koskien on annettu ulkoalueita koskevia ohjeita.

Asemakaavaehdotuksessa 2.4.2024 on annettu mm. seuraavia korttelialueita koskevia kaavamääräyksiä:

- **ALY-1:** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa myös majoitustiloja sekä vanhusten asuntoja ja niihin tarvittavia palvelutiloja. Korttelialueen ympäristön puistomaisuus sekä pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvasellisesti arvokkaiden rakennusten kanssa. Rakentamisen ja muutostöiden suunnitelmien osalta on pyydettävä alueellisen museoviranomaisen lausunto. Korttelialueen toiminta ei saa aiheuttaa merkittäviä ympäristöhäiriöitä tai ympäristön pilaantumisen vaaraa.
- **YSA-1:** Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa palveluasumista. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvasellisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.
- **KTY-1:** Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Korttelialueen ympäristön ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten on sopeuduttava yhteen historiallisesti ja kyläkuvasellisesti arvokkaiden rakennusten kanssa.
- **TY-1:** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat merkittävää ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.



# Asemakaavamääräykset

- sr-1: Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä.
- sr-2: Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas sekä kyläkuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet ja rakennustaiteelliset arvot tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Sisäiset muutostyöt eivät saa aiheuttaa julkisivuihin niiden ominaispiirteitä heikentäviä vaikutuksia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja niin, että rakennuksen luonne säilyy. Rakennuksen ulkopuolisista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä lausunto alueelliselta museoviranomaiselta. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa ei tule tehdä sellaisia remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta.



# Asemakaavamääräykset

## Yleiset määräykset:

- Rakentamisessa ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten sopeuttamiseen osaksi alueen maisemakuvaa. Alue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.
- ALY-1 -korttelialueella saa harjoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta eläintenpitoa. ALY-1 -korttelialuetta on mahdollista käyttää myös puutarhaelinkeinojen harjoittamiseen.
- Alueen uusilla omakotitonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. AR-tonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.
- Rakentamisessa tulee varautua radonin torjuntaan.
- Kiinteistöllä syntyvät puhtaat hulevedet tulee pyrkiä imeyttämään tontilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien viivytys- ja käsittelyratkaisut tontilla. Hulevesien hallinnan ja kulttuuriympäristön luonteen kannalta korttelialueilla on suositeltavaa välttää tiiviillä pinnoitteella päällystettyjä kulkuväyliä ja piha-alueita sekä suosia sora- ja nurmipintoja ja harvasaumaisia kiveyksiä.
- Korttelissa 1204 tulee varmistaa, että asuinhuoneiden sisällä melun ohjearvot alittuvat sekä piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.





# Alueen nykyinen rakennuskanta

## 1. Entinen Pyhäniemen vanhainkoti

Pyhäniemen vanhainkodin vanhimmat osat valmistuivat vuonna 1954 (talot A, B ja C). Rakennuksen on suunnitellut arkkitehdit Väinö Rikhard Rytöhonka ja Laila Niemioja. Laajennusosa D otettiin käyttöön vuonna 1973 ja sen suunnitteli Arkkitehtitoimisto Jussi Iivonen ja Pentti Aho.

Nykyisin rakennuksessa toimii B&B EnjoyNature.

*Kuva 1: Julkisivu etelään. Vasemmalla A-talon eteläpäädyn parvekkeet on lasitettu ja poistumisportaat rakennettu tiettävästi 1998. Ramboll 2023*

*Kuva 2: Vanhainkodin pääsisäänkäynti pohjoisjulkisivulla Ehtootieltä kuvattuna. Uusi sisäänkäynti ja ulkoseinät on rakennettu vuonna 2010. Ramboll 2023*

*Kuva 3: Itä- ja eteläjulkisivua ja etelän puoleista pihapiiriä, Ramboll 2023*

*Kuva 4: Yksikerroksisen osan C-D eteläjulkisivu, Ramboll 2023*



# Alueen nykyinen rakennuskanta

## 1. Entinen Pyhäniemen vanhainkoti

Vanhainkoti edustaa maalaiskunnan sosiaali- ja terveydenhuollon laitosrakentamista. Rakennus on kaiken puolin hyvin tyypillinen jälleenrakennuskauden kivitalo porrastettuine rakennusosineen ja vaihtelevine kattokulmineen, mutta kuitenkin yhdessä B-mielisairaalarakennuksen kanssa eheä ja edustava arkkitehtoninen kokonaisuus.

*Kuva 1: Yksikerroksisen osan (C-D) julkisivu pohjoiseen, Ramboll 2023*

*Kuvat 2: Vanhainkodin länsipuolella sijaitseva talousrakennus, Ramboll 2023*

*Kuva 3: Vanhainkodin eteläpuoleisen pihapiirin talousrakennus, lämpökeskus ja pyöräkatos, Ramboll 2022*

*Kuva 4: Ehtootien varrella oleva traktoritalli, Ramboll 2022*



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3



Kuva 4

# Alueen nykyinen rakennuskanta

## 2. Entinen Pyhäniemen sairaala

Entinen B-mielisairaala valmistui vuonna 1954. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Tauno Niemioja.

Rakennuksen pitkässä, harjakattoisessa ja keskipäätyisessä hahmossa on paljon samaa mitä 1800-luvun lopun vaivaistaloissa, mutta sen muotokieli on modernimpi ja julkisivuja rikastuttavat aikakaudelle tyypillinen detaljoitu materiaalin käyttö (puu-, tiili, metalli).

Nykyisin rakennuksessa toimii nuorisokoti Jaloverso.

## 3. Nuorisokoti Jaloverso



*Kuva 1: Nuorisokodin uudemman rakennuksen länsi- ja eteläjulkisivut, Ramboll 2023*

*Kuva 2: Nuorisokoti pohjoisen suunnasta pellon yli kuvattuna. Vasemmalla nuorisokodin uudempi rakennus, keskellä entinen Pyhäniemen sairaala, oikealla vihreä talousrakennus. Ramboll 2023*

*Kuva 3: Entisen sairaalan etelä- ja itäjulkisivut, Ahola 2013*

*Kuva 4: Entisen sairaalan pohjoisjulkisivu, Ahola 2013*



# Alueen nykyinen rakennuskanta

## 4. Entinen kartanon puimala ja mylly

Tiili- ja lautarunkoinen puimalarakennus on lähdetietojen mukaan rakennettu vuonna 1919.

## 5. Kalustetehdas Rei-Kaluste

Alun perin navettarakennuksena toiminut rakennus on rakennettu kunnan toimesta 1950-luvulla.

## 6. & 7. Rivitalot, rakennettu 1967 & 1974

Kunnan toteuttamat rivitalot ovat rakennusaikakaudelle tyypillistä matalaa rakennuskantaa.

## 8. & 9. Erillispientalot

*Kuva 1: Martinraitin rivitalot (7) idästä pellon yli kuvattuna, Ramboll 2023*

*Kuva 2: Ritanraitin rivitalot (6) lännestä Ritanraitilta kuvattuna, Ramboll 2023*



*Kuva 3: Puimalan itäjulkisivu, Ramboll 2023*

*Kuva 4: Puimalan pohjoispääty, Ramboll 2022*

*Kuva 5: Kalustetehdas pohjoisen suunnasta kuvattuna, Ramboll 2023*



Kuva 3



Kuva 1



Kuva 4



Kuva 2



Kuva 5

# Ulkoalueet

*Kuva 1: Näkymä Martinraitilta pellon yli etelään kohti nuorisokotia. Pellon reunaan, kuvan oikeaan laitaan, sijoittuu kolme uutta erillispientalojen tonttia. Ramboll 2023*

*Kuva 2: Vanhainkodin eteläpuoleinen pihapiiri on väljä. Pihassa on pääasiassa yksittäisiä lehtipuita ja koristepensaita. Eteläpuolisesta pihasta osa on aidattu. Ramboll 2023*

*Kuva 3: Näkymä vanhainkodilta länteen entisen sairaalaan suuntaan. Vanhainkotiä ja sairaalaa yhdistää hiekkapäällysteinen puistokäytävä puuriveineen. Ramboll 2023*

*Kuva 4: Näkymä peltoalueen kaakkoisnurkasta länteen kohti Martinraitia. Alueen rakennuskanta ei juurikaan erotu puuston takaa lukuun ottamatta rivitaloalueen talousrakennusta. Ramboll 2023*



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3



Kuva 4

# Arkkitehtuurin ja massoitteleen suunnitteluperiaatteet

Alueen suunnittelun lähtökohtia ovat alueen historian kunnioittaminen ja uuden rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan rakennuskantaan sekä rakennusten sopeuttaminen osaksi maisemakuvaa. Alueen suunnittelulta ja toteutukselta edellytetään alueen olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan ja muotokieleen sekä puistomaiseen ympäristöön sovitettua rakentamisen tapaa.

Nykyisessä alueenkäyttöratkaisussa alueen rakennukset sijoittuvat väljästi pienipiirteisen vaihtelevaan maastoon, jossa avoimet ja suljetut maisematilat vaihtelevat. Alueen suunnitteluperiaatteena tulee olla avoimuuden säilyttäminen ja luonteva liittyminen ympäröiviin viheralueisiin.

Alueelle sijoittuva uudisrakentaminen muodostaa alueelle uuden ajallisen ja toiminnallisen kerrostuman. Kohteen arkkitehtonisissa ratkaisuissa huomion pääpainon tulee paikkaan sovittamisen lisäksi olla ehjän ja laadukkaan kokonaisuuden luomisessa.



# Rakennukset



# Arkkitehtuuri ja alueen ilme / kortteli 1206 (ALY-1 & YSA-1)

## Arkkitehtuuri ja tyyli

### Korjaaminen ja muutostyöt, suojellut rakennukset

Suojeltujen rakennusten korjauksessa tulee pyrkiä noudattamaan säilyttävää ja entistävää korjaustapaa. Kunnostaminen tulee tehdä siten, että rakennusten alkuperäinen ilme säilyy eikä alkuperäisiä ominaispiirteitä turmella. Korjatessa on tärkeää käyttää rakentamisajalle tyypillisiä materiaaleja ja korjata entistään ja paikkaamalla, ei pelkästään uusimalla. Tavoitteena on rakennuksen alkuperäisen asun säilyttäminen, niin että rakennuksen rakennusaika on tunnistettavissa.

Suojeltujen rakennusten ominaisluonteen ja piirteiden vaalimiseksi on tärkeää mukauttaa uudet ratkaisut kohteen alkuperäiseen ilmeeseen niin materiaalien kuin rakenneratkaisuidenkin osalta. Muutokset ja lisäykset tulee sovittaa rakennusten alkuperäiseen ulkoasuun luontevasti ja huomaamattomasti. Uusien ratkaisuiden kohdalla on pohdittava tarkoin, miten ne asettuvat vanhaan rakenteeseen sitä muuttamatta tai rasittamatta.

### Uudisrakentaminen

Alueella suoritettavien toimenpiteiden tulee edistää olemassa olevien rakennusten ja niiden lähiympäristön alkuperäisten, olennaisten ja arvokkaiden ominaispiirteiden säilymistä ja vahvistumista. Täydennysrakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoittelemuksen ja pihojen järjestelyjen osalta.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa korttelin suojeltuihin rakennuksiin ja miljööseen. Sopeuttaminen tarkoittaa esimerkiksi rakennusten mittasuhteita, muotoa ja julkisivujen jäsentelyä, mutta täydennysrakentaminen muodostaa muutoin arkkitehtuuriltaan uuden ajallisen kerrostuman, joka ilmentää suunnitteluajankohtansa rakentamisen tapaa ja tyyliä. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopivia. Tonteilla olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

## Mittasuhteet

### Korjaaminen ja muutostyöt, suojellut rakennukset

Suojeltujen rakennusten kokonaishahmo tulee säilyttää.

### Uudisrakentaminen

Uudisrakentamisen tulee olla alisteista suojelluille rakennuksille ja rakentaminen on sovitettava suojeltujen rakennusten mittasuhteisiin. Uudisrakentamisessa tulisi pyrkiä käyttämään samoja sokkeli- ja kerroskorkeuksia kuin alueen vanhassa rakennuskannassa, jotta mittakaava pysyy yhdenmukaisena.

Alueen rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen ja harmoninen kokonaisuus.

## Laajentaminen

Suojeltujen rakennusten laajentaminen tulee tehdä harkiten. Rakennuksen laajentaminen harvoin soveltuu vanhaan rakennukseen, koska laajennus muuttaa rakennuksen mittasuhteita ja sitä on vaikea liittää luontevasti vanhaan osaan. Laajentaminen tulee tehdä siten, että rakennuksen kokonaisilme säilyy sopusuhtaisena ja mittasuhteet harmonisina ja tasapainoisina.

Uusi osa tulee sommitella huomioiden vanhan julkisivun aukotus ja jako niin, että lopputulos on sopusuhtainen. Laajennuksen tulee mukailla vanhan osan muotokieltä, pintamateriaaleja, ikkunamuotoja, värejä ja detaljeja.





# Arkkitehtuuri ja alueen ilme / kortteli 1202 tontti 4 (KTY-1)

## Arkkitehtuuri ja tyyli

### Korjaaminen ja muutostyöt, suojellut rakennukset

Suojellun rakennuksen korjaaminen ja kunnostaminen tulee tehdä siten, että rakennuksen alkuperäinen ilme säilyy eikä alkuperäisiä ominaispiirteitä turmella. Korjattaessa on tärkeää käyttää rakentamisajalle tyypillisiä materiaaleja ja korjata entistäen ja paikkaamalla, ei pelkästään uusimalla. Tavoitteena on rakennuksen alkuperäisen asun säilyttäminen, niin että rakennuksen rakennusaika on tunnistettavissa.

Tontilla sijaitseva suojeltu rakennus on lain suojaama lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikka (LSL 78 §). Rakennuksessa ei saa tehdä korjaus- tai muita toimia, jotka voivat heikentää kohdetta lepakoiden kannalta. Varovaisia toimia voidaan suorittaa lepakkoasiantuntijan opastuksella.

### Uudisrakentaminen

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa tontin suojeltuun rakennukseen mittasuhteiltaan ja muotokieleltään. Tontilla olevien rakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

## Mittasuhteet

### Korjaaminen ja muutostyöt, suojellut rakennukset

Suojeltujen rakennusten kokonaishahmo tulee säilyttää.

### Uudisrakentaminen

Uudisrakentaminen tulee olla alisteista suojellulle rakennukselle.

Alueen rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen ja harmoninen kokonaisuus.

## Laajentaminen

Suojellun rakennuksen laajentaminen tulee tehdä harkiten. Laajentaminen tulee tehdä siten, että rakennuksen kokonaisilme säilyy sopusuhtaisena ja mittasuhteet harmonisina ja tasapainoisina. Laajennuksen tulee mukaila vanhan osan muotokieltä, pintamateriaaleja, ikkunamuotoja, värejä ja detaljeja.



# Arkkitehtuuri ja alueen ilme / kortteli 1202 tontit 1-2 (AR), korttelit 1203-1205 (AO)

## Arkkitehtuuri ja tyyli

### Uudisrakentaminen

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemakuvaan sekä ympäröivään rakennuskantaan.

Uudisrakennusten julkisivujen väri tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivujen värisävyissä suositetaan lämpimiä murrettuja sävyjä puhtaiden ja kirkkaiden värisävyjen, mustan tai valkoisen sijaan. Julkisivussa saa käyttää vain yhtä värisävyä. Tehosteväreinä, kuten vuorilautoissa, ikkunoissa, ovissa ja muissa yksityiskohdissa tulee käyttää muun julkisivun väriin sopivia värejä.

Talusrakennusten, katosten ja muiden rakennelmien tulee olla ulkonäöltään yhteneväisiä päärakennuksen kanssa.

## Mittasuhteet

### Uudisrakentaminen

Talusrakennusten tulee olla yksikerroksisia ja runkosyvyydeltään asuinrakennusta pienempiä. Harjakorkeuden tulee olla päärakennuksen harjakorkeutta matalampi.



# Rakennusosat / kortteli 1206 (ALY-1 & YSA-2) 1/2

## Kattomuodot, -materiaalit ja räystäät

### Korjaaminen ja muutostyöt, suojellut rakennukset

Vesikatetta uusittaessa tulee pyrkiä noudattamaan kattomuodon alkuperäistä mallia. Katemateriaalina tulee käyttää punaista tiilikatetta. Räystäät tulee säilyttää avoimina betoni- tai puuräystäinä ja kattotuolien päät näkyvissä. Matalammissa laajennusosissa voidaan käyttää myös kasvipeitteisiä tasakattoja.

### Uudisrakentaminen

Uudisrakentaminen tulee sovittaa kattomuodoiltaan, räystäsratkaisuiltaan ja väritykseltään olemassa olevaan rakennuskantaan. Uudisrakennusten kattomuotona tulee olla symmetrinen harjakatto. Harjan suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen. Pienet poikkiharjat voi rakentaa harjasuunnan vastaisesti.

Vesikatteena tulee olla punainen tiilikate. Savupiippujen ja katolle sijoittuvan muun tekniikan tulee pääsääntöisesti olla katon värisiä. Uudisrakennusten kattokulmat toteutetaan lähtökohtaisesti vastaavina kuin nykyisten rakennusten. Uudisrakennusten harjakorkeus ei saa nousta nykyisten rakennusten korkeimman osan yläpuolelle. Räystäiden tulee olla ulkonevat ja ne tulee tehdä siroina avoräystäinä.

Katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Aurinkoenergian hyödyntämisen kannalta suositellaan lappeen suuntaamista etelään tai lounaaseen.

## Julkisivumateriaalit ja värit

### Korjaaminen ja muutostyöt, suojellut rakennukset

Korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää ulkoseinien materiaalit ja tekstuuri sekä punatiilitehosteet. Julkisivudetaljit, kuten erkkeri-ikkunat, tulee säilyttää. Julkisivujen värisävyjen tulee olla olemassa olevaan rakennuskantaan sointuvia vaaleita sävyjä.

Julkisivuihin asennettavat ilmalämpöpumput tulee suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.

### Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla rappaus-, punatiili- tai lasipintoja tai näiden yhdistelmiä. Rakennuksilla on oltava yksi selkeä päämateriaali, jota suositellaan käytettävän mahdollisimman yhtenäisenä pintana.

Värisävyjen tulee olla olemassa olevaan rakennuskantaan sointuvia vaaleita sävyjä. Julkisivussa saa käyttää vain yhtä värisävyä. Tehosteväreinä, kuten vuorilautoissa, ikkunoissa, ovissa ja muissa yksityiskohdissa tulee käyttää valkoista tai muun julkisivun väriin sopivia värejä. Rakennusluvassa tulee esittää väriyosuunnitelma värimallein.

Julkisivuihin asennettavat ilmalämpöpumput tulee suunnitella rakennuksen arkkitehtuuriin sopiviksi.



# Rakennusosat / kortteli 1206 (ALY-1 & YSA-2) 2/2

## Sokkelit

### Korjaaminen ja muutostyöt, suojellut rakennukset

Korjauksissa tulee säilyttää pesubetonisokkelin materiaali ja tekstuuri. Sokkelin ylälinja tulee linjata nykyisen linjauksen mukaisesti.

## Aukotus ja ikkunat

### Korjaaminen ja muutostyöt, suojellut rakennukset

Julkisivujen aukotus ja upotettujen ikkunoiden alkuperäinen puitejako, taso ja korkeudet tulee säilyttää.

### Uudisrakentaminen

Ikkunanpuitteiden tulee olla siroja ja soveltua väritykseltään rakennuksen muuhun arkkitehtuuriin.

## Parvekkeet

### Korjaaminen ja muutostyöt, suojellut rakennukset

Parvekelaatat ja -kaiteet tulee pyrkiä korjaus- ja muutostöissä säilyttämään.

Entisen vanhainkodin muutostöissä on mahdollisuuksien mukaan pyrittävä palauttamaan A-talon eteläisen parvekepäädyn symmetria ja portaalimainen sisäänveto.

## Ulko-ovet

### Korjaaminen ja muutostyöt, suojellut rakennukset

Säilyneet alkuperäiset ulko-ovityypit tulee pyrkiä säilyttämään.

### Uudisrakentaminen

Ulko-ovet tulee sovittaa ulkonäöltään ja väritykseltään kokonaisuuteen.

## Talousrakennukset ja katokset

Tonteille rakennettavien talousrakennusten, katosten ja muiden rakennelmien tulee sopia alueen arkkitehtoniseen kokonaisuuteen mittakaavaltaan, muotokieleltään, tyyliltään ja väritykseltään. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia. Talousrakennusten ja katosten kattomuotona tulee olla harjakatto ja katemateriaalina voidaan käyttää tummanharmaata tai tiilenpunaista peltiä, tiiltä tai huopaa. Kattokulma tulee olla sama kuin päärakennuksella. Talousrakennusten ja katosten harjakorkeus tulee pitää kohtuullisena (enintään 4,5 m).

Talousrakennusten ja katosten julkisivut tulee olla puu-, rappaus- tai tiilipintoja. Väritys voi olla päärakennusta tummempi, värisävyn tulee sointua olemassa olevaan rakennuskantaan.

Tontille 1 saa sijoittaa biolämpölaitoksen tai muun yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen sille osoitetulle rakennusalalle. Rakennus tulee maisemoida kasvillisuudella siten, ettei rakennus muodosta hallitsevaa elementtiä maisemassa.

Keveitä katos- ja pergolarakenteita yms. ulko-oleskelua ja yhteisöllisyyttä tukevia rakennelmia voidaan käyttää pihatoimintojen yhteydessä toimintoja tukevalla tavalla.



# Rakennusosat / kortteli 1202 tontti 4 (KTY-1)

## Kattomuodot, -materiaalit ja räystäät

### Korjaaminen ja muutostyöt

Vesikatetta uusittaessa tulee pyrkiä noudattamaan alkuperäistä mallia.

### Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai taitekatto. Uudisrakennusten kattokulmat toteutetaan lähtökohtaisesti vastaavina kuin nykyisten rakennusten. Vesikatteena tulee olla tummanharmaa tai tiilenpunainen pelti-, tiili- tai huopakate. Räystäät tulee toteuttaa siroina avoräystäinä.

## Julkisivumateriaalit ja värit

### Korjaaminen ja muutostyöt

Korjaus- ja muutostöissä tulee säilyttää ulkoseinien materiaalit ja värit.

### Uudisrakentaminen

Uudisrakennusten julkisivujen tulee olla puu- tai punatiilipintoja tai näiden yhdistelmä. Värisävyjen tulee olla olemassa olevaan rakennukseen sointuvia lämpimiä punaisen tai ruskean sävyjä, lisäksi voidaan käyttää käsittelemättömiä puujulkisivuja. Julkisivussa saa käyttää vain yhtä värisävyä. Tehosteväreinä, kuten vuorilaudoissa, ikkunoissa, ovissa ja muissa yksityiskohdissa tulee käyttää valkoista tai muun julkisivun väriin sopivia värejä.

## Aukotus ja ikkunat

### Korjaaminen ja muutostyöt suojellut rakennukset

Taitekaton alalappeen ikkunat ja pohjoispäädyn lunetti-ikkunat puitejakoineen tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

### Uudisrakentaminen

Ikkunanpuitteiden tulee olla siroja ja soveltua väriykseltään rakennuksen muuhun arkkitehtuuriin.



# Ulkoalueet



# Alueen jäsentely / kortteli 1206 (ALY-1 & YSA-1)

## Tonttien rajaus ja liittyminen ympäristöönsä

Alueen avoin ja puustomainen luonne tulee säilyttää. Tontteja tai tontin osia ei saa aidata tai muutoin rajata eikä niiden välistä kulkua puisto- ja pihakäytäviä pitkin tule rajoittaa. Poikkeuksena voi olla erityisen hoitotarpeen edellyttämä pihatilan osan aitaaminen. Umpinaisia, yli 1,2 metriä korkeita aitoja ei saa rakentaa. Kulkua ympäröiville viheralueille ei tule rajoittaa.

## Rakennusten sijoittuminen tonteille

Täydennysrakentamisen sijoittuminen tontilla on osoitettu kaavassa selkeillä rakennusaloilla.

## Pinnanmuodot ja maastoon sovittaminen

Rakennukset tulee sovittaa maastoon. Maastoa ei saa pengertää voimakkaasti tai nykyistä maanpinnan muotoa oleellisesti muuttaa. Maaston korkoerot tulee ensisijaisesti toteuttaa luiskin. Yksittäisen tukimuurin korkeus saa olla enintään 0,7 m. Tarvittaessa tasoero on suositeltava toteuttaa kahdella tai useammalla tukimuurilla. Tukimuureja voi häivyttää kasvillisuuden avulla.

Ulko-oleskelutilat tulee sijoittaa pääosin maantasoon. Tarvittaessa oleskelualueita ja terasseja on suositeltava sovittaa maastoon porrastamalla.

## Pihan jäsentely

Pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueen avoimuus, yhdistävät ja vuorovaikutteiset näkymät, nurmialueet, puistokäytävät, luonnontilaiset osat ja pihan ympärillä oleva metsävyöhyke tulee säilyttää.

## Pysäköintijärjestelyt

Pysäköinti tonteilla tulee järjestää keskitetysti. Avoimet pysäköintikentät tulee jäsenellä istutuksin.

## Jätehuolto

Jätteenkeräys tulee sijoittaa erillisiin jätekatoksiin. Jättesuojat tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin.



# Alueen jäsentely / kortteli 1202 tontit 1-2 (AR), tontti 3 (TY-1), tontti 4 (KTY-1) ja korttelit 1203-1205 (AO)

## Tonttien raja- ja liittymä ympäristöönsä

Tonttien raja-aitoina suositetaan pensasaitoja tai vapaasti kasvavia pensaita. Jos tontti on käytännön syistä aidattava, se tulee tehdä kevyesti, pensasaidan ja rakennetun aidan yhdistelmänä. Umpinaisia yli 1,2 metriä korkeita aitoja ei saa rakentaa. Suljettu aita ei saa kiertää koko tonttia.

Erillispientalojen tonteille saa tehdä yhden ajoneuvoliittymän, jonka leveys on enintään 5 metriä. Tonttiliittymää ei saa sulkea portein.

## Rakennusten sijoittuminen tonteille

Uudisrakennusten suunnittelun lähtökohdaksi tulee olla rakennuspaikan olosuhteet, kuten maastonmuodot, ilmansuunnat ja pihan toimintojen järjestely. Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon tuuliolosuhteet pihojen oleskelualueilla ja mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen.

Korttelissa 1204 tulee varmistaa, että piha-alueelle jää oleskeluun aluetta, jolla melun ohjearvot alittuvat.

## Pinnanmuodot ja maastoon sovittaminen

Peruseriaate tontin ja pihan rakentamisessa on tontin liittäminen luonnollisilla korkeuksilla sen ympäristöön. Maastoa ei saa pengertää voimakkaasti tai nykyistä maanpinnan muotoa oleellisesti muuttaa. Tontin korkeusasemia suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota siihen, että piha kallistuu rakennuksesta pois päin.

Tontin kadun puoleinen reuna muotoillaan katukorkoihin ja tonttiliittymään soveltuvaksi. Kaikilla rajoilla jyrkkiä pengerryksiä tai leikkauksia tulee välttää. Tontin rajoilla ei saa syntyä tasoeroja viereisten tonttien ja muiden alueiden välille.

Maaston korkeuserot tulee ensisijaisesti toteuttaa luiskin. Yksittäisen tukimuurin korkeus saa olla enintään 0,7 m. Tarvittaessa tasoero on suositeltava toteuttaa kahdella tai useammalla tukimuurilla. Tukimuureja voi häivyttää kasvillisuuden avulla.

Ulko-oleskelutilat tulee sijoittaa pääosin maantasoon. Tarvittaessa oleskelualueita ja terasseja on suositeltava sovittaa maastoon porrastamalla.

## Pihan jäsentely

Tonteilla tulee pyrkiä säilyttämään nykyistä hyväkuntoista puustoa.

Korttelin 1202 tontin 4 ja korttelin 1204 tontin 1 pohjoisosa on merkitty istutettavaksi alueen osaksi. Kasvillisuus antaa suojaa Rantatien liikenteeltä.

## Pysäköintijärjestelyt

Asuinrakentamisen tonteilla on varattava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Korttelin 1202 tonteilla 1-3 pysäköinti tulee järjestää keskitetysti. Avoimet pysäköintikentät tulee jäsenellä istutuksin.

## Jätehuolto

Jätteenkeräys sijoitetaan katokseen tien varteen tai jätteastioiden ympärille tulee rakentaa puinen suoja-aita, jonka korkeus  $\leq 1,3$  m. Jätteenkeräyspaikkoja voidaan maisemoida istutuksin.





# Piha-alueet / kortteli 1206 (ALY-1 & YSA-1)

## Pintamateriaalit

Piha-alueet pidetään mahdollisimman suurelta osin istutettuina. Kulkuväylät ja oleskelualueet tulee olla pääosin sora-, hiekka- tai kivituhkapintaisia. Sisäänkäyntien luona voidaan käyttää kiveystä tai betonilaattaa. Asfaltin käyttäminen on sallittua vain silloin, kun pihataso jatkuu visuaalisesti yhtenäisenä tontin rajojen ulkopuolella sijaitseville katu- tai piha-alueille, joilla vastaavat materiaalit ovat jo käytössä.

## Piha-alueiden kasvillisuus ja istutukset

Piha-alueiden suunnittelun lähtökohtana on vihreä, viihtyisä ja avoin puistomainen ympäristö. Alueen ominaisluonteen kannalta arvokas puusto, kuten puistokäytäviä reunustavat puurivit, on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että alueen vihreä ominaisluonne ja maisemakuvallinen merkitys säilyy. Pihan luonnontilaiset osat ja pihan ympärillä oleva metsävyöhyke on säilytettävä. Tonttien istutuksissa suositetaan luonnonmukaisuutta sekä monilajisuutta kotimaisilla alueelle tyypillisillä lajeilla ja lajikkeilla sekä perinnelajeilla.

## Valaistus

Piha- ja julkisivuvalaistuksella osoitetaan kulkureitit, sisäänkäynnit ja korostetaan tarvittaessa rakennuskohteiden ja istutusten kauneimpia yksityiskohtia. Kokonaisuutena valaistuksen tulee olla hillitty ja rakennusten tyyliin sopiva. Värillisten valojen käyttö ei ole lähtökohtaisesti sallittua. Poikkeuksen sääntöön voivat muodostaa taideteosmaiset valaistuskohteet.

## Hulevedet

Puhtaita kattovesiä tulee ensisijaisesti omalla tontilla mahdollisuuksien mukaan viivyttää, imeyttää maaperään tai hyödyntää esimerkiksi puutarhan kasteluvetenä jo niiden synty paikalla. Syntyvän huleveden määrää voidaan vähentää käyttämällä tonteilla mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja. Tonttien hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, kaduille tai jätevesiviemäriin.



# Piha-alueet / kortteli 1202 tontit 1-2 (AR), tontti 3 (TY-1), tontti 4 (KTY-1) ja korttelit 1203-1205 (AO)

## Pintamateriaalit

Piha-alueet pidetään mahdollisimman suurelta osin istutettuina. Istuttamattomat alueen osat, kuten kulkuväylät tai oleskeluun varatut alueen osat, voidaan kivetä tai olla sora-, hiekka- tai kivituhkapintaisia. Asfaltin käyttäminen on sallittua vain silloin, kun pihataso jatkuu visuaalisesti yhtenäisenä tontin rajojen ulkopuolella sijaitseville katu- tai piha-alueille, joilla vastaavat materiaalit ovat jo käytössä.

## Piha-alueiden kasvillisuus ja istutukset

Tonttien tulee liittyä luonnollisesti ympäristöönsä kasvillisuuden avulla. Tonteilla olisi hyvä säilyttää maisemapuina hyväkuntoisia vanhoja puita. Alueelle tyypillinen lehtipuuvaltaisuus tulee säilyttää. Tonttien istutettavaksi merkityt alueen osat tulee istuttaa puu- ja pensasistuksin, joilla luodaan kerroksellinen ja monipuolinen suoja tonteille.

Tonttien istutuksissa suositetaan luonnonmukaisuutta sekä monilajisuutta kotimaisilla alueelle tyypillisillä lajeilla. Voimakkaasti muotoon leikattuja, tiukan säännöllisen muotoisia tai väritykseltään erikoisia lajeja tulee välttää. Pensasaidaksi sopii hyvin esimerkiksi aroniat, syreenit, jasmikkeet, angervot ja hernepensaat. Tuija- tai muita havupuuaitoja ei suositella.

Suuria nurmipintoja tulisi välttää. Nurmikkoa suositellaan käytettävän vain alueilla, joissa kulutus on runsasta ja joita käytetään pelaamiseen tai oleskeluun. Nurmen sijaan voidaan käyttää maanpeiteperennoita, niittyä tai kukkanurmikoita.

Korttelin 1202 tontin 4 suojeltu rakennus on lain suojaama lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikka (LSL 78 §), jonka ympäristöstä ei saa poistaa puita.

## Valaistus

Valaistuksen tulee olla hillitty ja rakennusten tyyliin sopiva. Valaisinmalliksi tulee valita valoa alaspäin ohjaava, häikäisemätön valaisin, joka ei levitä valoa tarpeettoman kauaksi.

Korttelin 1202 tontin 4 suojeltu rakennus on lain suojaama lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikka (LSL 78 §), jonka ympäristön valaistusta ei saa lisätä.

## Hulevedet

Puhtaita kattovesiä tulee ensisijaisesti omalla tontilla mahdollisuuksien mukaan viivyttää, imeyttää maaperään tai hyödyntää esimerkiksi puutarhan kasteluvetenä jo niiden synty paikalla. Syntyvän huleveden määrää voidaan vähentää käyttämällä tonteilla mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja. Tonttien hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, kaduille tai jätevesiviemäriin.





Eijer Natur  
1888

