

ILOLA / SATUPUISTO 3 (R00119)

15.4.2014

Rakentamistapaohjeet kaupungin omistamille omakotitonteille Runotien korttelissa 71228

Satupuisto 3-rakentamisohjealue käsittää 10 pientalotonttia, joille kullekin voi rakentaa yhden asunnon. Rakennusoikeus on tonteilla 140 – 200 k-m². Taloustilaa saa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa 10% kerrosalasta. Tonttien koot ovat 503 - 720 m² ja tehokkuus noin $e = 0.30$. Tontti tulee rakentaa tehokkaasti, mikä käytännössä tarkoittaa täysin kaksikerroksista ja yksiasuntoista taloa.

Korttelin 71228 kaavamääräys on A, joka sallii myös pari- rivi- ja pienkerrostaloja. Nyt luovutettavat tontit on kuitenkin mahdollista toteuttaa vain omakotitaloina. Korttelin keskelle jää 1500 k-m² rakennusoikeutta käsittävä asuntotontti nro 13, joka tullaan todennäköisimmin toteuttamaan yhtiömuotoisilla erillispientaloilla tai ryhmärakentamisella, mikä sopii hyvin omakotitalojen naapuriin.

Alueen ilme

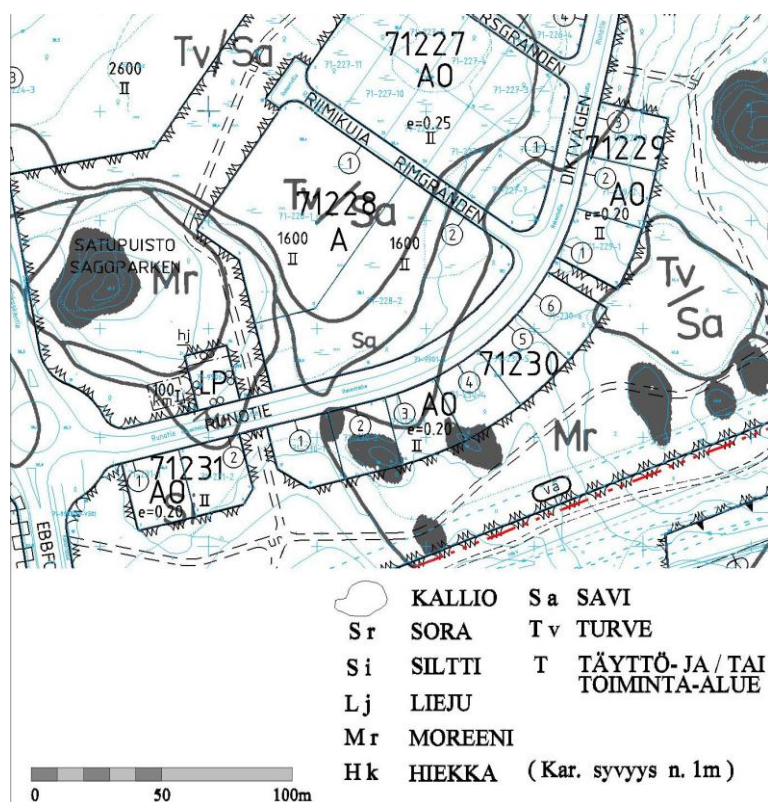
Satupuisto 3 täydentää viereisen Satupuisto 2-rakentamisohjeen tavoitteita ja on ilmeeltään moderni puurakentamisen alue. Osa rakennuksesta voidaan toteuttaa rapattuina.

Suunnittelu- ja toteutustilanne

Alue on viimeisenä rakentuva osa omakotitaloja ja yhtiömuotoisia pientaloja käsittävästä Ilola 5 -asemakaavasta 710700, jota on toteutettu vuodesta 2007 alkaen.

Viheralueet

Alue rajautuu Satupuistoon, joka on osa laajempaa Kylmäojanpuiston viheraluetta. Satupuistoon ei ole suunniteltu toteutettavan leikkipuistoa, sellainen on rakennettu läheiseen Taikapuistoon. Koillisessa on Kylmäojanmetsän luonnonsuojelualue. Alueelta on virkistysreittien kautta erinomaiset yhteydet Korson, Rekolan, Koivukylän ja Tikkurilan suuntiin sekä kehäradan Leinelän asemalle.

**Maaperä ja maasto**

Maaperä on melko soistuva käsittäen lähinnä turvetta /savea.

Kerrosluke

Korttelin 71228 asuinrakennukset toteutetaan täysin kaksikerroksisina.

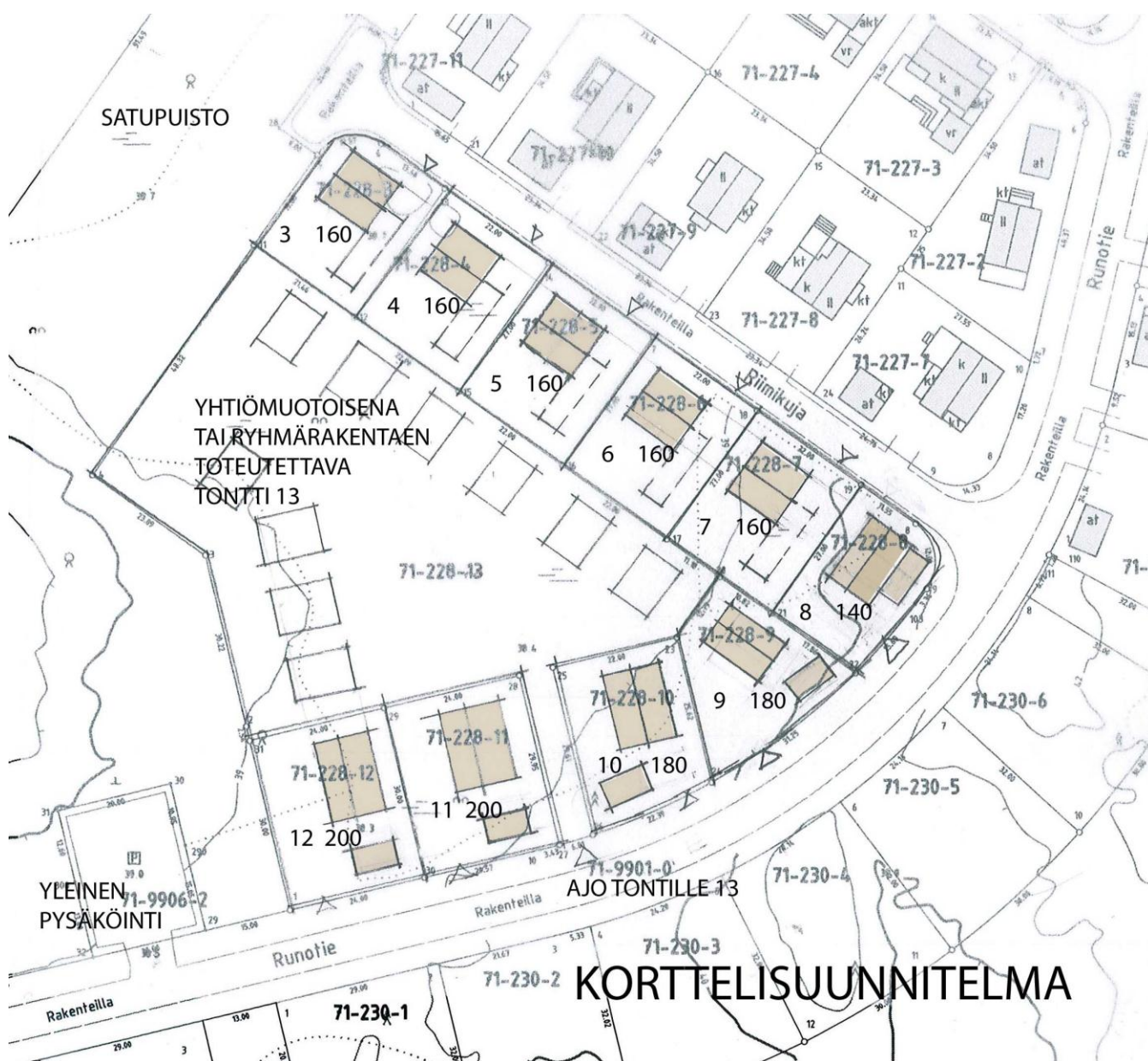
Korttelisuunnitelma kertoo rakennuksen sijainnin tontilla

Rakennusten sijoittelussa noudatetaan oheista korttelisuunnitelmaa. Rakennukset sijaitsevat Runotien varressa kahden metrin ja Riimikujalla neljän metrin päässä katualueen rajasta.

Rakennusten korkeusasema

Tonteilla perustamistaso tulee olla vähintään katuliittymien tasolla +38.8m (N2000) ja lisäksi on huomioitava pintavesiolosuhteet.

Sokkelin näkyvän osan korkeuden on oltava vähintään 40 cm ja korkeintaan 80 cm.



Korttelisuunnitelma on laadittu niin, että pihat avautuvat mahdollisimman hyvin ilmansuuntiin.

Suunnitelmassa esitetty asuinrakennuksen muoto on ohjeellinen. Sitä voi elävöittää sisäänvedoilla ja ulokkeilla.

Talousrakennus ja autokatos

Korttelisuunnitelmassa on määritelty, onko talousrakennus erillinen vai päärakennuksen yhteydessä. Taloustilaa tulee rakentaa vähintään 10 m². Rakennuslupaa haettaessa on mahdollista neuvotella autokatoksen rakentamisesta talousrakennuksen yhteyteen.

Erillinen talousrakennus on aina harjakattoinen. Rakennuksen yhteydessä sijaitsevan talousrakennuksen tulee olla päärakennusta matalampi, siitä sisäänvedetty ja yksilappeinen tai muuten päämassaan sopiva.

Talousrakennus on suunniteltava yhteensopivaksi ja yhdessä päärakennuksen kanssa.

Jäteastiat on näkösuojattava. Kompostoinnille on varattava tilaa. Polttopuiden kuivana säilytystä varten on varattava katettua tilaa.

Julkisivujen sommittelu, materiaali ja väri

Julkisivujen tulee olla puuta, rappautusta tai molempia. Puujulkisivun paksuuden tulee olla vähintään 22 mm. Rakennuksen päädyt eivät saa olla ikkunattomia.

Nurkkalaudat, ikkunanpuitteet, kaiteet, ovet ja aidat yms. eivät saa olla valkoisia. Talousrakennuksen materiaali ja väritys määräytyy asuinrakennuksen mukaan.

Julkisivun värisävyjen tulee olla lähellä seuraavia NCS-värikoodijärjestelmän mukaisia sävyjä :



Kattojen muoto ja väri

Kattomuoto on harjakatto. Harjan pääsuunta on esitetty korttelisuunnitelmassa. Katto toteutetaan avoräystäisenä.

Täysin kaksikerroksisen rakennuksen kattokulma on 1: 2.5 - 1 : 3

Katon on oltava konesaumattua peltiä ja sävyltään grafitinharmaa ja mattapintainen.

Talusrakennuksen ja mahdollisen autokatoksen katon väri on sama kuin asuinrakennuksen. Kattokulma valitaan asuinrakennukseen sopivaksi.

Autopaikat

Tontilla on oltava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti.

Runotiehen liittyvillä tonteilla auto pitää pystyä kääntämään tontilla, mikä vaatii vähintään 6.5 metriä tilaa.

Pihan rakentaminen, istutukset

Tontille tulee alkuvaiheessa tehdä pintavesien poisjohtamisen suunnitelma. Katto- ja sadevesiä tulee viivyttää omalla pihalla esimerkiksi kivipesän ja painanteiden avulla ennen sadevesiviemäriin päästämistä. Pihan rakentamisessa on käytettävä mahdollisimman paljon vettä imeviä pintoja.

Pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita. Katualueen rajalle tontin puolelle tulee istuttaa yksi vaahtera.

Pihamateriaalina auton säilytys- ja kääntöalueella tulee käyttää rauhallista kiveystä tai laatoitusta. Nurmikiveyksen käyttö lisää imeyttävää pinta-alaa. Pihan asfaltointia ei sallita.

Pihamateriaali suositellaan ulotettavaksi liittymien kohdalla ajoradan pinnoitteen reunaan asti.

Aitaaminen

Tonttien väliset aidat toteutetaan pensasaitoina tai muuna istutettavana kasvillisuutena. Myös puistoon rajautuvan tontin rajalle, kuitenkin tontin puolelle istutetaan leikattava tai vapaasti kasvava pensasaita. Kadun puoleiselle rajalle kuitenkin tontin puolelle on istutettava pensaita.

Mikäli pensasaidan lisäksi halutaan aidata tontti, voidaan käyttää matalaa (korkeintaan 80 cm), tummanharmaata tai -vihreää ja huomaamatonta teräsverkkoaitaa. Aita sijoittuu pensasaidan viereen tontin puolelle.

Lämmitysmuoto

Alueella on kaukolämpö. Asuinrakennuksessa on lisäksi oltava vähintäänkin varaus tulisijalle.

Vantaalla 15.4.2014

Noora Koskivaara (Kaupsu), Seppo Heikkilä (Rava), Antti Auvinen (Kuntek)