

TOPPILANSALMI RAKENTAMISTAPOHJEET

Lisätietoja:

Jari Heikkilä, kaupunginarkkitehti / rakennusvalvontavirasto p. 044-7032703

Timo Lajunen, kaavoitusarkkitehti / tekninen keskus, asemakaavoitus p. 044-7032416

Rakennuslautakunta hyväksynyt ohjeellisena noudatettavaksi 25.08.2010 § 76



Kuva 1. Näkymä etelästä (Arkkitehdit m3 Oy)

KAUPUNKIKUVALLISTET TAVOITTEET

Toppilansalmen alue täydentää nykyistä kaupunkirakennetta ja tarjoaa erinomaiset lähtökohdat merelliselle ja toiminnallisesti monipuoliselle kaupunkiasumiselle liiketäisyydellä kaupungin keskustasta sekä Hietasaaren laajoista virkistysalueista. Keskeisestä ja näkyvästä sijainnistaan johtuen alueen kaupunkikuvalliset ja arkkitehtoniset tavoitteet ovat korkeat. Alueen asemakaava määräyksineen tähtää kaupunkikuvallisesti hallittuun aluekokonaisuuteen, joka korttelitasolla sallii myös virikkeisen ympäristön edellyttämiä variaatiomahdollisuuksia (Liite 1: asemakaava määräyksineen).

Rakentamistapaohjeet sisältävät asema-kaavan tavoitteita tukevia ja täsmentäviä ohjeita, jotka muodostavat sitovan lähtökohdan tarkemmalle toteutussuunnittelulle. Kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaishahmon hallitsemiseksi katuja rajaavien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan selkeitä, materiaaleiltaan yhtenäisiä ja värisävyiltään vaalean hillittyjä. Asunnot avautuvat pääosin sisäpihan, puiston ja vesistön suuntaan, missä julkisivut voivat olla muodoiltaan moni-ilmeisempiä sekä materiaaleiltaan ja väreiltään vaihtelevampia. Materiaali- ja värimaailman tavoitteena on satamahenkisen selkeä kontrastisuus. Katujen puoleisen valkoisuuden vasta-painoksi pihasuviilla sovelletaan myös tummempia ja voimakkaampia värisävyjä. (Kuvat 1 - 3.)

Rakentamistapaohjeista on mahdollista poiketa, mikäli kohteen suunnittelusta järjestetään arkkitehtikilpailu.

Kunkin korttelin ensimmäisen rakennushankkeen suunnittelija laatii yleispiirteisen koko korttelia koskevan käyttösunnitelman, jossa esitetään ajoneuvo- ja teknisten liittymien paikat, autopaikkojen sijoittelu, korkeusasemat, istutusperiaatteet sekä huolto- ja pelastusliikenteen järjestelyt (Liite 1: pelastusreitit ja teknisten liittymien paikat).

ASUINKORTTELEITA KOSKEVAT YLEISOHJEET

JULKISIVUT

Tavoitteena on, että rakennukset ovat muodoiltaan ja materiaaleiltaan selkeitä ja että julkisivuväryitys tukee rakennuksen perushahmoa ja korostaa massoittelem olennaisia osia. Tavoitteena pidetään yhtenäisiä ja laajoja julkisivupintoja, jolloin pienemmät yksityiskohdat (ikkunat, pellitykset, räystäät ja syöksytorvet yms.) sävytetään väriltään ja tummuusasteeltaan julkisivun pääväriin sulautuviksi. Täydentäviä tehostevärejä on mahdollista käyttää harkitusti, esim. parvekkeiden sisäseinäpintoja elävöittäen tai sisäpihalle johtavia kulkuaukkoja korostaen (kuva 4). Tehosteväripintoja voidaan korostaa valaisemalla.

Katujen puoleiset julkisivut ovat pääosin paikalla muurattuja sekä rapattuja (ei koske kortteleita 55 ja 78-79) ja tavoitteena on valkoisen julkisivuväriin hallitsevuus katu ympäristössä. Materiaali- ja väri vaihdosten sijasta katujulkisivuja jäsenellään ensisijaisesti esim. ikkuna-aukotuksella, porrashuoneiden sisään vedoilla ja parvekeratkaisuilla. Kadulle päin avautuvien liike, toimisto- ja yhteistilojen yhteydessä 1. kerroksen julkisivumateriaalin ja värin (sokkeliosa mukaan lukien) tulee poiketa selvästi muun julkisivun käsittelystä.

Pihan puolella tavoitteena on julkisivumateriaalien ja värien suurempi vaihtelevuus. Pienipiirteisen jäsentelyn sijasta myös pihasisiivillä pyritään selkeisiin ja laajoihin materiaali- ja väripintoihin. Pihanpuolen julkisivuissa alueelle leimallisia ovat valkoisen ohella musta sekä tummanruskeat ja harmaat värisävyt. (Kuva 2.)



Kuva 2. Esimerkkejä valkoisen ohella suositeltavista julkisivuväreistä (värisävyt suuntaa antavia)



Kuva 3. Julkisivujen päävärit

VESIKATTO

Vesikattomuotona on tasakattomainen loiva pulpettikatto, jossa on ulkopuolinen sadeveden poisto. Kallistus pihalle päin n. 1:20...1:40. Katujen puolella mahdollisen räystäään tulee olla lyhyt. Vesikatolle sijoitettavat tekniset laitteet ja varusteet tulee suunnitella hallituksi osaksi kattomaisemaa etenkin matalissa rakennuksissa. Katteen väri on tummanharmaa.

PARVEKKEET

Katusivuilla parvekkeiden tulee olla sisään vedettyjä. Julkisivun elävöittämiseksi kaiderakenne lasituksineen saa ulottua enintään 30 cm julkisivupinnan ulkopuolelle. Sisäpihan puolella parvekkeet ovat ensisijaisesti sisään vedettyjä tai niillä muodostetaan julkisivunomaisia parvekevyöhykkeitä. Mahdolliset ulokeparvekeratkaisut pihan puolella toteutetaan ripustettuina rakenteina tai kantavien rakenteiden tulee olla visuaalisesti mahdollisimman keveitä (koskee etenkin pistetaloja). Melulähteiden puolella (voimalaitos ja Koskelantie) parvekkeet tulee lasittaa sivuun siirrettävillä lasituksilla. Pistetalojen (VII3/4) kattoterassia kattavien lippamaisten katosten alapinta valaistaan tasaisesti alhaalta päin suunnatulla valaistuksella.

TALOUSRAKENNUKSET

Erilliset talusrakennukset tulee suunnitella pääosin yhtä julkisivumateriaalia käyttäen. Julkisivumateriaalin tulee olla värisävyineen koko korttelissa yhtenäinen. Kattomuotona on loiva pulpettikatto tai loiva harjakatto kevein räystäsrakentein. Katteen väri on tummanharmaa.

TUKIMUURIT

Asemakaavassa osoitettujen kortteleiden katusivulle tulee rakentaa tukimuuri katu-, piha- ja lattiakorkojen yhteensovittamiseksi. Samalla se muodostaa korotetun kasvualustan kadun puolelle istutettavalle kasvillisuudelle. Tukimuureilla suuri merkitys katujen ja rantavyöhykkeen ympäristökuvan kannalta, josta syystä muurit tulee toteuttaa kortteleittain yhtenäisellä tavalla. Muurin korkeus on n. 1200 mm katupinnasta. Näkyviltä osin muurin väri on tummanruskea tai musta (esim. uritettu väribetoni, luonnonkivi- tai tiili-/ tiillilaattaverhous). Tästä poikkeavan sokkeliosan korkeus saa olla enintään 300mm.

ISTUTUKSET

Rakennusvolyymien vastapainona toimivilla runsailla istutuksilla on ratkaisevan suuri merkitys kerrostalopihojen viihtyisyydelle ja asumismukavuudelle. Maanalaisesta pysäköinnistä johtuen korttelipiha sijoittuvat pääosin betonikannelle, jossa istutusten kasvuedellytyksistä tulee huolehtia riittävän paksuilla kasvualustoilla. Kullekin tontille tulee jättää myös rakentamatonta piha- aluetta, jonne tulee istuttaa maanvaraisesti pihaympäristön kannalta riittävä määrä isokokoisia puita massaistutuksena. Puuistutuksiin suositellaan ensisijaisesti alueelle luonteenomaista mäntyä (tai sembramäntyä) ja pihakansille havupensaita. Rannan puoleisissa kortteleissa korttelipihojen mikroilmastosta tulee huolehtia rakenteellisten ratkaisujen ohella myös tuulisuutta vähentävin istutuksin.

VALAISTUS

Asemakaavamääräyksen mukaisesti korttelissa 78 säilytettävän pyörösiilorakennuksen sekä kortteleissa 79 ja 80 korkeiden pistetalojen julkisivut tulee valaista. Valaistustapa- ja teho sekä valon värisävy tulee tukea rakennusten arkkitehtuuria ja sopeutua rantavyöhykkeen muuhun valaistukseen. Julkisivuvalaistus ei saa aiheuttaa häiritsevää valoa asumiselle.

Piha-alueiden valaistuksessa yhdistetään pienimittakaavaisia pylväsalaisimia ja pollarivalaisimia. Valon väri on lämmin valkoinen (300K). Porttikongit, sisäänkäyntialue porttineen ja luiskineen, pihan kulkureitit sekä oleskelu- ja leikkialueet valaistaan. Myös auto- ja jätekatokset valaistaan, kuitenkin niin että ne eivät korostu liikaa. Opaalikupuisia puolipallon tai puolikuution muotoisia seinä- tai kattovalaisimia ei käytetä rakennuksiin kiinnitettävänä valaisimena, ei edes parvekkeilla. Suositeltavia ovat valaisintyypit, jotka suuntaavat valoa joko seinä- tai alakattopinnoille ja kulkureiteille. Valaisimet eivät saa aiheuttaa häikäisyä.



Kuva 4. Esimerkki tehosteväriin käytöstä (Arkkitehdit Archeus Oy)

KORTTELIKOHTAISIA ERITYISOHJEITA

Kortteli 80

Rakennusten massoittelemun ja arkkitehtuurin tulee pohjautua arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen peruspiirteisiin, kokonaishahmon veistoksellisuuteen, kerrosluvun vaihdosten mukaan polveileviin räystäsiinjoihin ja kattopintoihin sekä kokonaisuutta hallitsevaan valkoisuuteen. Piha-alueelle sijoittuvan erillisen rakennuksen julkisivumateriaalin ja värin tulee poiketa selkeästi muusta kokonaisuudesta. (Kuva 5)

Kortteli 55

Uudisrakennusten julkisivuarkkitehtuurin peruspiirteiden sekä materiaali- ja värivalintojen tulee pohjautua arkkitehtikilpailun voittaneeseen ehdotukseen, joka täydentää säilytettävien rakennusten muodostamaa korttelikokonaisuutta. (Kuva 6)

Korttelit 78 -79

Suojeltujen rakennusten julkisivujen valkoisuus säilytetään (koskee myös asemakaavan sr/ur-merkityjä rakennuksia kortteilla 78 ja 53). Säilytettävien rakennusten yhteydessä tulee soveltaa mahdollisimman vähän julkisivuarkkitehtuurin peruspiirteitä muuttavia ikkuna- ja parvekeratkaisuja (esim. ranskalaiset parvekkeet). Uudisrakennuksissa julkisivujen päävärinä käytetään mustaa tai tumman ruskeaa joka muodostaa selkeän kontrastin säilytettävien rakennusten valkoisuudelle. Suositus matalien osien katteeksi on viherkatto. Asemakaavan desibelivaatimus koskee julkisivujen ohella myös yläpohjarakenteita. Rannan puoleisissa palvelurakennuksissa tavoitteena on paviljonkimainen keveys ja läpinäkyvyys. Julkisivujen pääväri on valkoinen (Kuva 7)

Korttelit 44 ja 45

Korttelikokonaisuutta kehystävien kadunvarsirakennusten julkisivujen pääväri on kaikilla sivuilla valkoinen kun taas puiston puoleisten pistetalojen ryhmä poikkeaa näistä värikkyydellään. Tavoitteena on, että pistetalojen julkisivuvärit voivat olla materiaalista riippuen värikkäisempiäkin ja että viereisten rakennusten värit poikkeavat riittävän selvästi toisistaan. Materiaalin ja värin tulee olla rakennuksen kaikilla sivuilla sama.

Korttelit 42,43 ja 56

Korttelien ulkosivuilla rakennusten julkisivujen tulee olla valkoisia. Sisäpihan puolella pihaa rajaavien lamellitalojen julkisivuissa voi valkoisen ohella käyttää myös mustaa, tummanruskeaa tai harmaata väriä. Korttelin 56 sisäpihan pistetaloryhmä on kaikilta sivuiltaan tiilenpunainen (puhtaaksimuurattu tiili). Korttelien muut pistetalot ovat kolmelta sivultaan valkoisia ja Koskelantielle päin suuntatuvalta julkisivultaan tummanruskeita (puhtaaksi muurattu tiili).

Kortteli 52

Korttelipihoja rajaavien lamellitalojen julkisivut ovat valkoisia lukuun ottamatta pihan puoleisia sivuja, joissa valkoisen ohella voi käyttää mustaa, tummanruskeaa tai harmaata. Pistetalot ovat kaikilta sivuiltaan tummanruskeita, mustia tai harmaita. Pistetalon julkisivumateriaalin ja värin tulee olla sama molemmilla tonteilla. Asemakaavan desibelivaatimus koskee julkisivujen ohella myös yläpohjarakenteita.



Kuva 5. Kortteli 80 (White Arkitekter)



Kuva 6. Kortteli 55 Arkkitehtitoisto Pekka Lukkaroinen Oy



Kuva 7. Korttelit 78-79 (Arkitehdit Archeus Oy)