



TALLINMÄKI - RAKENTAMISTAPAOHJE 25.5.2023

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Alkusanat	4
2.	Keskeiset tavoitteet	5
3.	Torit ja aukiot	7
4.	Rakentamistapa	9
4.1	Ulkovaipan materiaalit ja värit	9
4.2	Katot	10
4.3	Katujulkisivut	10
4.4	Julkisivujen jäsentelyn periaatteita	11
4.5	Poikkeavat asuntotyytit	12
	4.5.1 Maantasokerrosten erityisasunnot	
	4.5.2 Yläkerrosten erityisasunnot	
4.6	Piha-alueet	13
	4.6.1 Maanvaraiset pihat	
	4.6.2 Kansipihat	

1. Alkusanat

Tallinmäen asemakaavan rakentamistapaohje koskee kortteleiden rakennuksia ja niiden sisäosia.

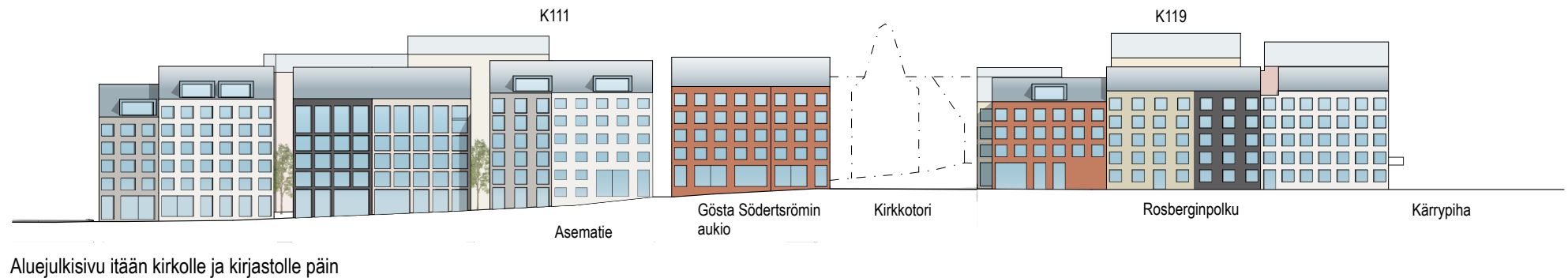
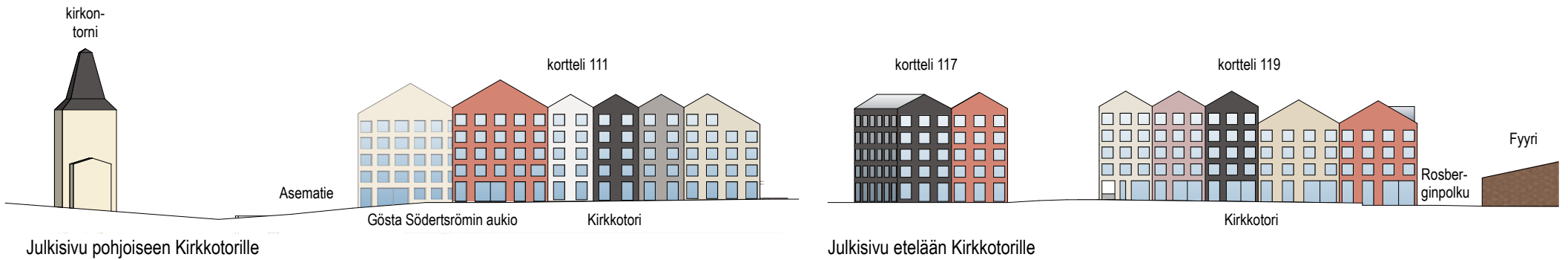
Rakentamistapaohje palvelee kunnan rakennusvalvontaa sekä rakennushankkeen rakennuttajia ja suunnittelijoita. Ohjeen tarkoituksena on määritellä alueen yleinen laatutaso ja täydentää asema- kaavan kaupunkikuvallisia ja toiminnallisia määräyksiä. Suunnittelua koskevalla ohjeistuksella varmistetaan alueen toimivuus ja ohjataan korttelialueiden järjestelyjä tarkoituksenmukaisiksi.

Ohjeessa esitetään asemakaavaa täsmentäviä yksityiskohtaisempia osaratkaisuja ja tavoitteita. Ratkaisumallit ovat esimerkkejä ja mahdollistavat useampia tapoja toteuttaa kyseiset kohdat asemakaavamääräysten sisällä. Tärkeää on ymmärtää Tallinmäen asemakaavan ja suunnitteluohjeen ydin kortteleiden ja lähialueiden tavoitellusta hahmosta. Suunnittelijoiden lisäksi myös kunnan rakennusvalvonta perehtyy ohjeisiin ja määräyksiin. Suunnittelijoiden kanssa hyvässä vuorovaikutuksessa rakennusvalvonta valvoo, ohjaa ja tulkitsee ohjeita ja määräyksiä parhaimman mahdollisen lopputuloksen saavuttamiseksi.

2. Keskeiset tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Kirkkonummen keskustasta – jonka ydinaluetta Tallinmäki on – Helsingin seudun mielenkiintoisin ja vetovoimaisin ”pikkukaupunki”. Uudisrakennusten arkkitehtuuri ja alueen katu-, aukio- ja toritilat toteutetaan korkealaatuisesti ja ajallisesti kestäviksi. Uuden keskusta-alueen ytimen muodostavat AK-korttelit 111, 117 ja 119 sekä niiden väliin asettuva Kirkkotori.

AK-kortteleista 111, 119 ja 117 muodostuvat myös tärkeät uuden Kirkkotorin itä-länsi suuntaiset aluejulkisivut, jonka toisena päätteenä Kirkkonummen kirkko on. Kirkkotorin mittakaava pidetään pienenä, että kirkko säilyy alueen selkeänä dominanttina. Rakennusten kerroslukumäärät torin reunoilla ovat 4-5 kerrosta. Osaltaan mittakaavaa hallitaan myös poikkiharjakatoilla ja julkisivun pilkkomisella harjojen mukaisesti eri värisiin tiili- ja rappauskenttiin.



AK-korttelit 111 ja 119 muodostavat noin 220 metriä pitkän pohjoiseteläsuuntaisen aluejulkisivun, jonka väliin Kirkkotori asettuu. Tämän rakennusrivistön on tarkoitus olla uuden keskustan tunnistettava raja alueelle koillisesta, idästä, kaakosta ja etelästä saavuttaessa. Aluejulkisivu toimii myös rauhallisena taustana sen edessä oleville kunnan merkkirakennuksille; Pyhän Mikaelin kirkolle ja Fyry-kirjastolle.



3. Torit ja aukiot

Gösta Söderströmin aukio on monikäyttöinen tapahtuma-aukio, jota rajaavat kirkko, Fyri-kirjasto ja uudet keskustakorttelit.



Kirkkotori on perinteinen ja aktiivinen pikkukaupungin toritila myyntikojuineen. Sitä rajaavat neljä- ja viisikerroksiset rakennusmassat. Poikkiharjakatot, vaihtelevat julkisivumateriaalit ja -värit luovat alueelle pientä ja idyllistä mittakaavaa.



Korttelin 111 pysäköintialon viherkatto liittyy osaksi korttelin viereistä Finnbackan puistoa.



4. Rakentamistapa

4.1 Ulkovaipan materiaalit ja värit

Julkisivut toteutetaan korkealaatuisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa käyttäen. Kortteleiden ulkokehän julkisivut toteutetaan muuraamalla ja rappaamalla. Kortteleiden katujen ja aukoiden puoleisista julkisivuista vähintään puolet on tiilimuurasta ja loput rappausta. Julkisivujen materiaali ja/tai väri vaihtuvat niin ettei suuria yksimateriaalisia tai -värisiä pintoja muodostu.



Tiilivärit

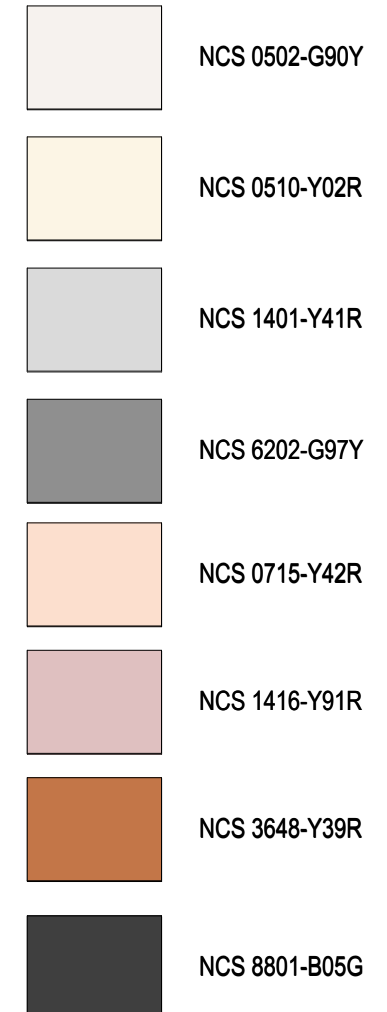


VÄRIN VAIHTO 1:250

Sisäpihan puolella julkisivumateriaalina on sandwich-elementti tai rappaus. Näkyviä elementtisaumoja tulee häivyttää arkkitehtuurin keinoin. Myös sisäpihan julkisivuissa väreillä jäsennellään julkisivuja.



Rappausvärit /
Sandwich-elementtien värit




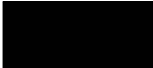
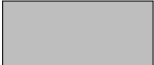


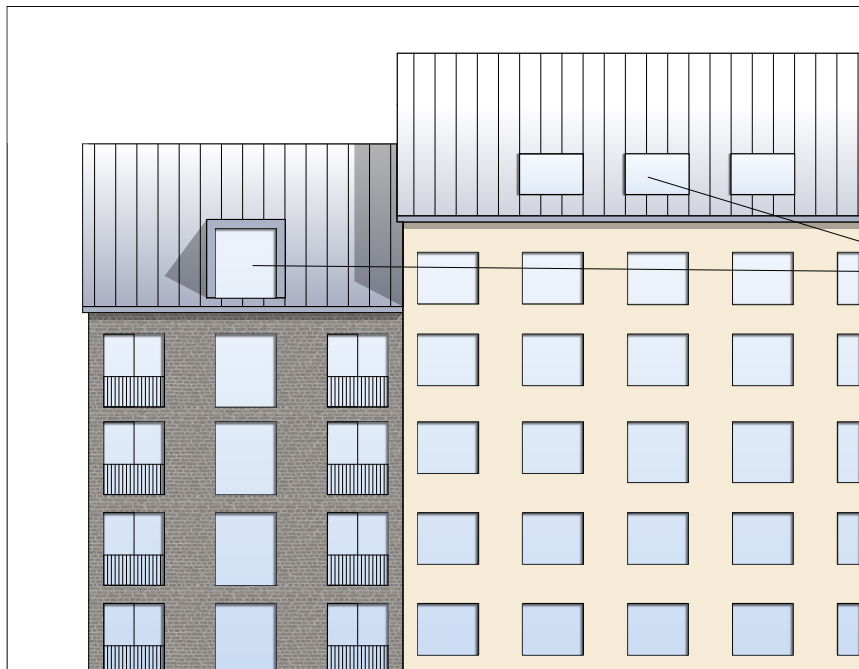
MATERIAALIN VAIHTO 1:250

4.2 Katot

AK-kortteleiden rakennusten vallitseva kattomuoto on harjakatto lyhyellä räystäällä, joka itä-länsi-suuntaisten rakennusmassojen osalla on useammasta harjakatosta muodostuva poikkiharjakatto. Rakennuksissa voi olla myös tasakattoisia osuuksia, jotka jäävät aina massoiltaan pienemmiksi ja matalammalle kuin harjakattoiset rakennusmassat. Kattomateriaalina on "konesaumattu" pelti. Katolle sijoitettavat tekniset installaatiot, kuten hormit, puhelinmastot sovitetaan rakennusten arkkitehtuuriin niin, etteivät ne korostu kaupunkikuvassa. Rakennusten arkkitehtuuria elävöittävät osaltaan myös kattolyhdyt ja lapeikkunat.

PELTIKATTOVÄRIT

	RR 36, vaalean vihreä		RR 23, tumman harmaa
	RR 22, harmaa		RR 33, musta
	Konesaumattu sinkkipelti		



KATTOMAAILMA 1:250

4.3 Katujulkisivut

Asuntojen parvekkeet ovat kortteleiden ulkokehällä julkisivulinjan takana olevia parvekkeita tai ranskalaisia parvekkeita. Kirkkotorin, Asematien, Kirkkotallintien sekä Rosberginpolun maantasokerrosten ikkunat ovat suuria liiketilaikkunoita tai sen kaltaisia loft-asuntojen ja yhteistilojen ikkunoita. Ullakkokerrokseen voidaan sijoittaa IV-konehuoneita tai ullakotila voidaan liittää alemman kerroksen asuntoon. Ullakkokerroksen ikkunat toteutetaan joko lapeikkunoina tai kattolyhtyinä. Rakennuksiin voi rakentaa myös yhden ylikorkean asuinkerroksen.

Ylikorkea asuinkerros

Ullakkoasuntojen kattolyhdyt ja lapeikkunat tuovat tilantuntua ullakkoasuntoihin ja elävöittävät katujulkisivua.

Maantasokerroksen suuret ikkunapinnat palvelevat liiketiloja, loft-asuntoja tai yhteistiloja.



KATUJULKISIVU 1:250

4.4 Julkisivujen jäsentelyn periaatteita

Julkisivuja jäsenellään ikkuna-aukoilla, ranskalaisilla parvekkeilla, parvekkeilla ja liiketilojen lasiseinillä ja sisäänkäynneillä. Julkisivujen tulee olla selkeitä ja rauhallisia.

Julkisivusommitelma voidaan toteuttaa esimerkiksi tiilipilari- ja palkkiaiheisena, jolloin aukot ovat suuria ja niissä ikkunoiden ja parvekkeiden lisäksi on myös umpipintoja.

Julkisivut voidaan toteuttaa myös eheinä tiili- tai rappausjulkisivuina, johon ikkuna- ja parvekeaukot lisätään sellaisenaan.

Myös muita tapoja sommitella julkisivut voidaan käyttää.

Tiilijulkisivujen kohdalla jäsentelyä voidaan tehdä myös eri ladontatyylejä tai tiilikokoja käyttäen.

Tiilellä voidaan tehdä myös reliefimäisiä pintoja vaihtelemalla tiiliverhouksen paksuutta.

Ikkuna-aukot tulisivat olla vähintään tiilimuurauksen verran sisäänvedettyinä julkisivupinnasta.

Julkisivuja voi rikastuttaa käyttämällä tiiltä reliefimäisesti

Julkisivujen aukotus voi sisältää ikkunoiden lisäksi myös umpiosia tai vaikkapa ranskalaisen parvekkeen.

Julkisivujen umpiosat muodostavat eheitä, säännöllisen mallisia alueita joiden vaakaja pystylinjat pysyvät yhtenäisinä.

Sisäänvedetty parveke, jossa on lasia tai pinnakaide



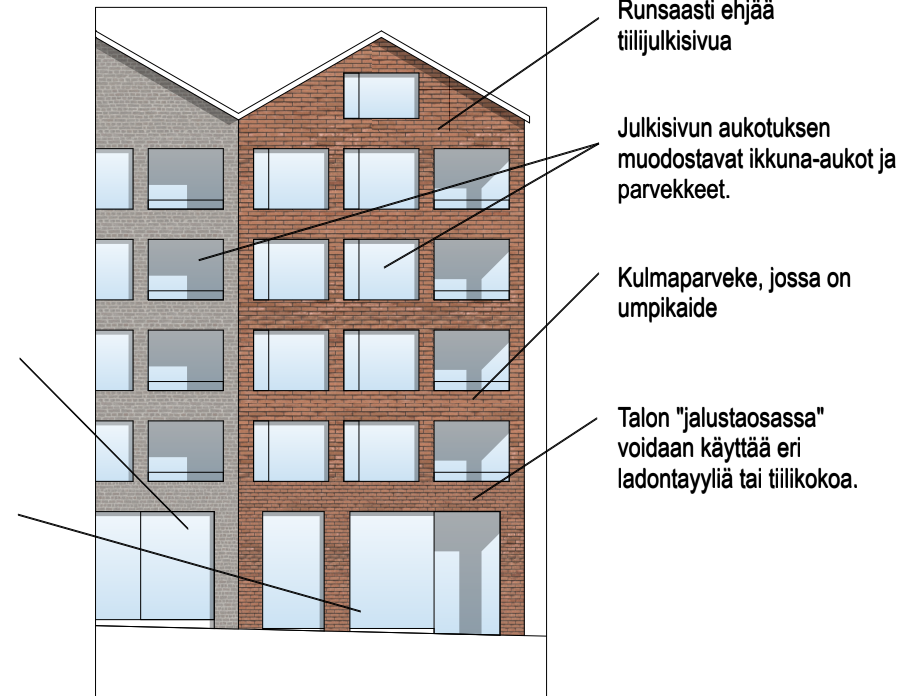
JULKISIVUPERIAATE 1 (Tiilipilarit ja -palkit) 1:250

Kulmaparveke, jossa on lasi- tai pinnakaide

Liiketiloiden ikkunoiden yläpuolelle voidaan asentaa markiisikatoksia

Liiketiloihin sisältyvien maantasokerrosten tulee olla muita kerroksia korkeampia, jolloin myös niiden ikkuna-aukot ovat korkeampia.

Maantasokerrosten julkisivujako voi olla erilainen kuin ylempissä kerroksissa suurempien lasipintojen saavuttamiseksi. Esimerkkinä liiketiloiden näyteikkunat.



Runsaasti ejiää tiilijulkisivua

Julkisivun aukotuksen muodostavat ikkuna-aukot ja parvekkeet.

Kulmaparveke, jossa on umpikaide

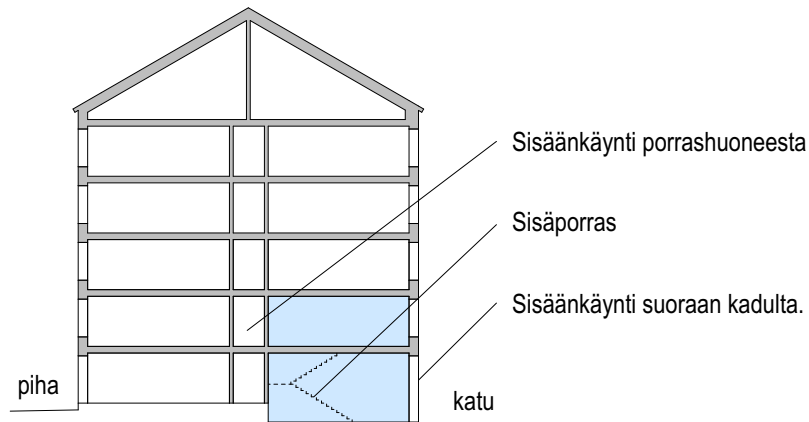
Talon "jalustaosassa" voidaan käyttää eri ladontayyliä tai tiilikokoa.

JULKISIVUPERIAATE 2 (Aukoitettu tiilijulkisivu) 1:250

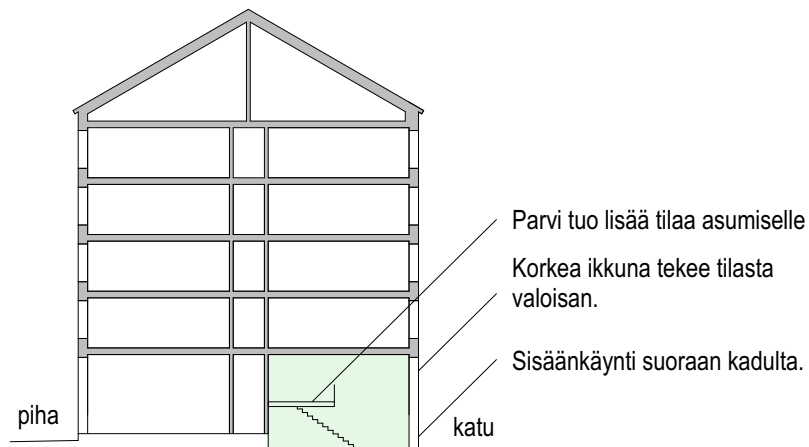
4.5 Poikkeavat asuntotyypit

4.5.1 Maantasokerrosten erityisasunnot

Rakennuksiin voidaan toteuttaa muista asunnoista poikkeavia erikoisasuntoja. Alimmassa kerroksessa liiketila voidaan liittää yläpuolella olevaan asuntoon. Maantasokerrokseen kadunpuolelle voidaan sijoittaa loft-asuntoja, jolloin korkea kerroskorkeus mahdollistaa parven sijoittamisen asuntoon.



ASUNNON YHDISTÄMINEN MAANTASOKERROKSEN LIIKETILAAN 1:400

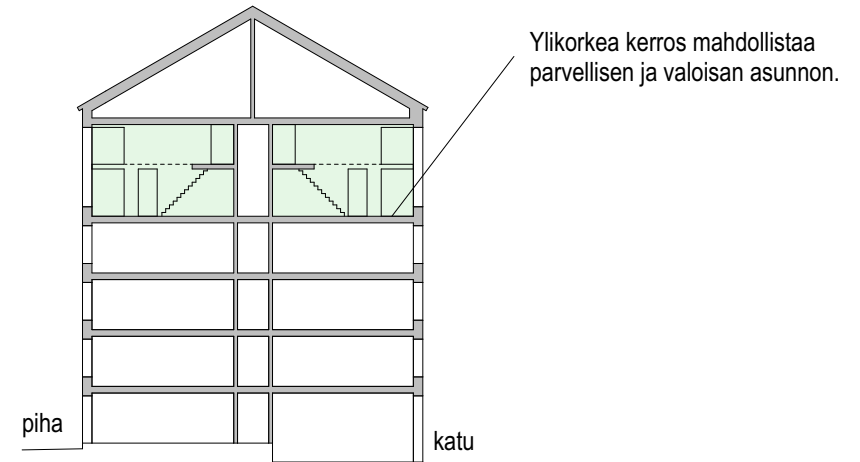


MAANTASOKERROKSEN LOFT-ASUNTO 1:400

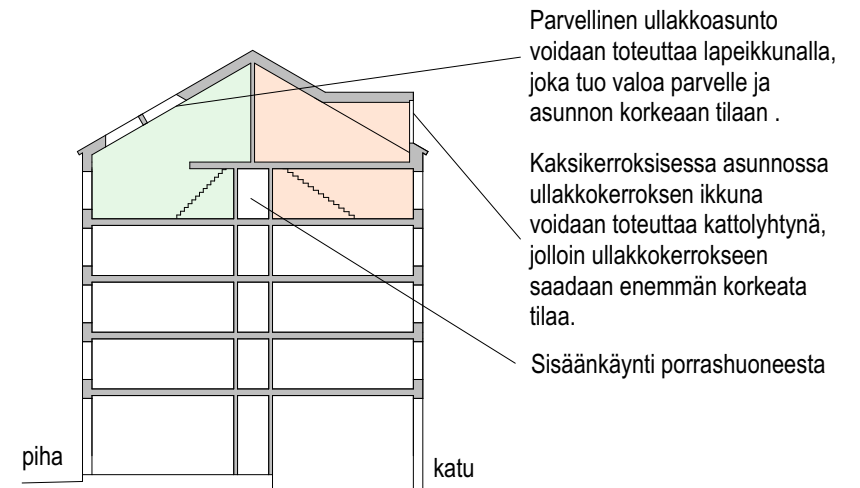
4.5.2 Yläkerrosten erityisasunnot

Jokin rakennuksen kerroksista voidaan toteuttaa ylikorkeana, jolloin asuntoihin saadaan lisää huonekorkeutta ja paljon valoa. Korkea tila mahdollistaa parvikerroksen rakentamisen asuntoon.

Myös ullakkokerroksen yhteyteen voidaan rakentaa 2-kerroksisia asuntoja tai parvillisia asuntoja liittämällä ullakkotiloja alemman kerroksen asuntoihin.



YLIKORKEA ASUINKERROS 1:400

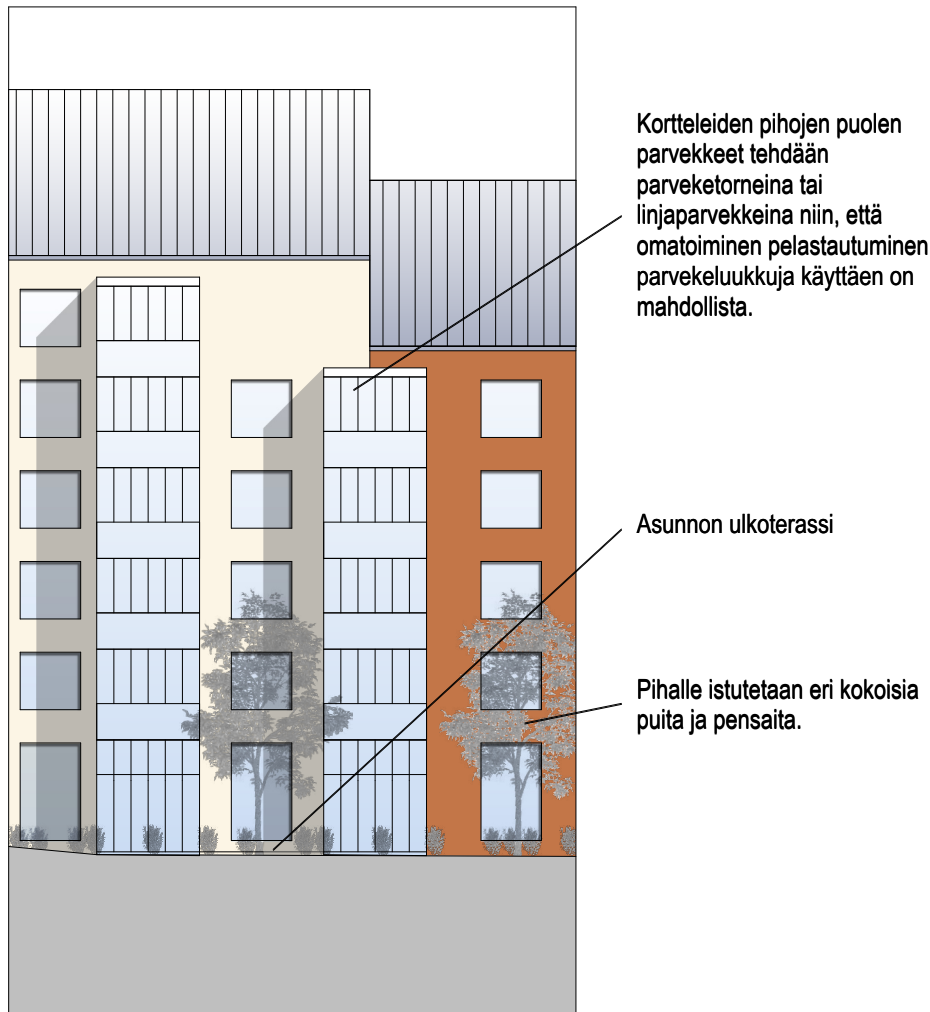


ULLAKKOTILOJEN YHDISTÄMINEN ALEMMAN KERROKSEN ASUNTOIHIN 1:400

4.6 Piha-alueet

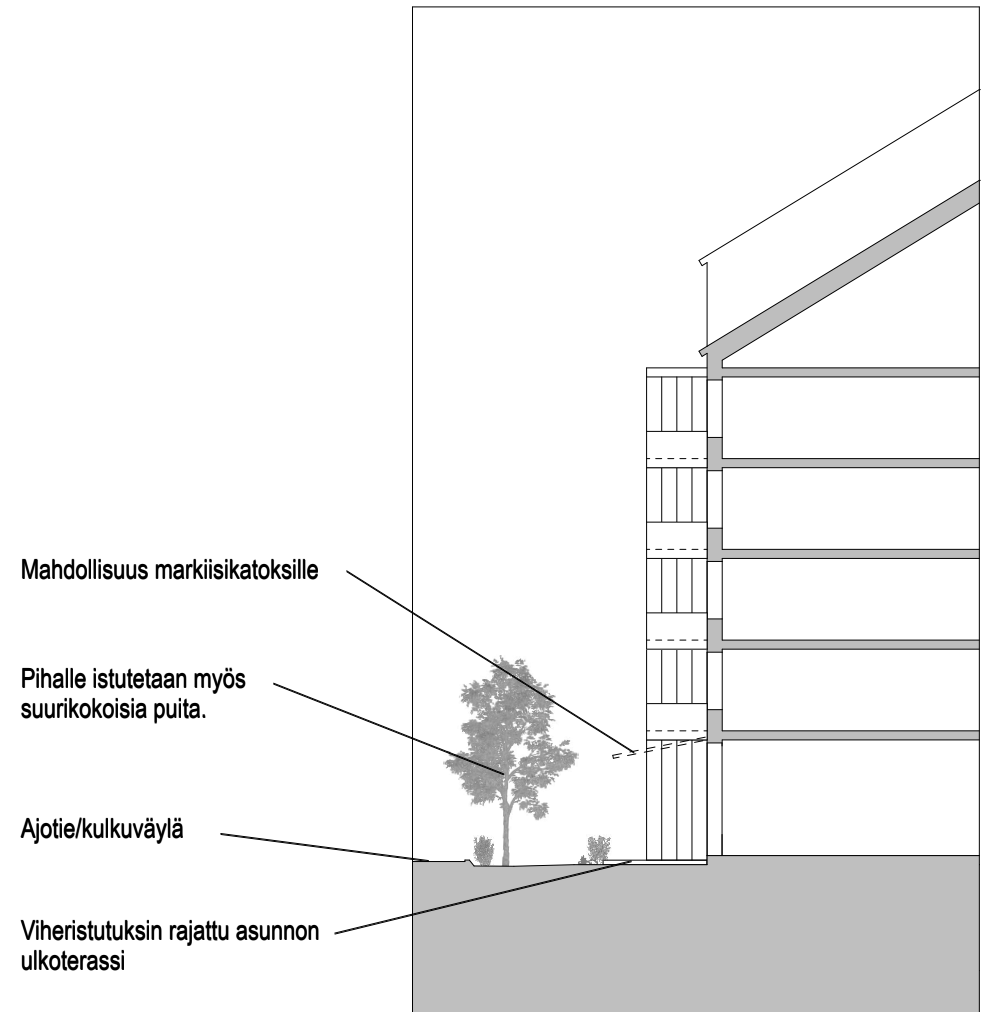
4.6.1 Maanvaraiset pihat, korttelit 111 ja 117

Asuinkerrostalojen piha-alueet toteutetaan korkealaatuisesti ja niiden tulee soveltua eri-ikäisten asukkaiden kohtaamispaikaksi, toiminnallisesti joustavaan yhdessä tekemiseen ja oleskeluun. Niille suunnitellaan eri käyttäjäryhmiä yhdistäviä toimintoja, kuten esimerkiksi leikki, ulkopelit, viljely, grillikatos. Pihat suunnitellaan niin, että ne voivat toimia kaikkina vuodenaikoina asukkaiden käytettävänä. Pihalle istutetaan eri kokoisia puita, pensaita ja muita viheristuksia.



SISÄPIHAN JULKISIVU 1:250

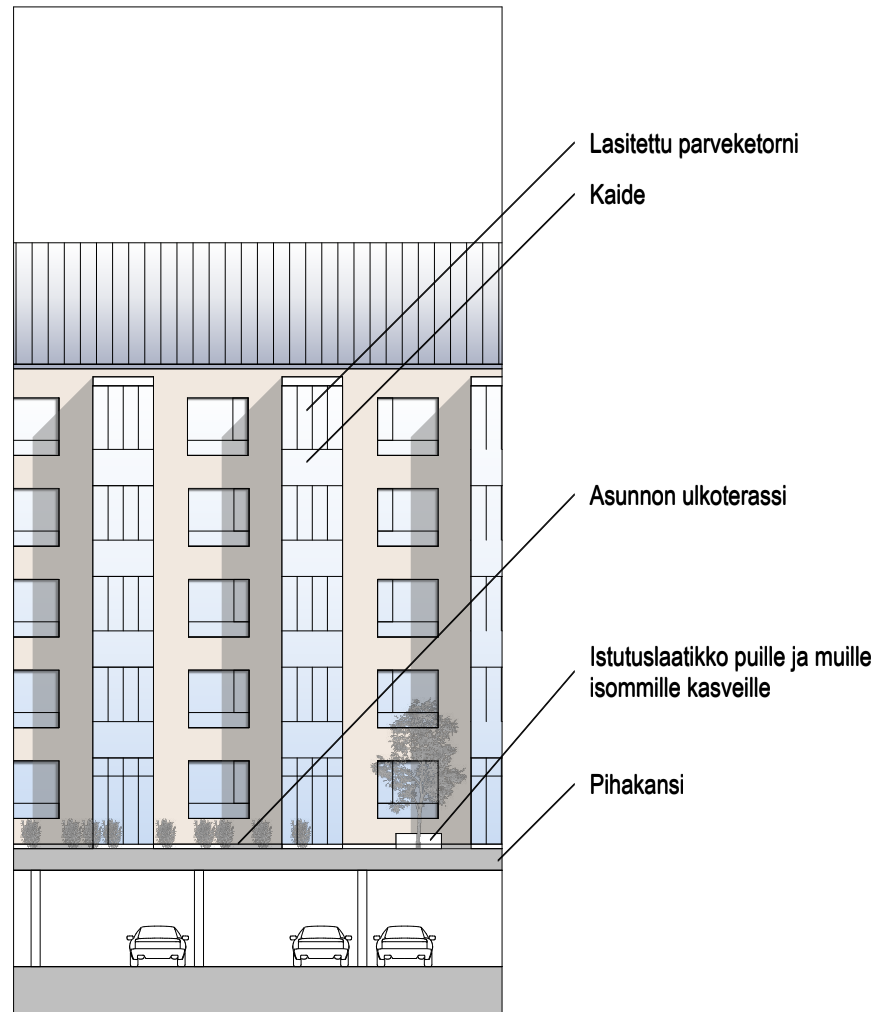
Pihat suunnitellaan yhteispihoina ilman näkyviä tonttirajauksia. Pihaan rajautuvilla asunnoilla voi olla oma ulkoterassi. Niitä voidaan rajata keveästi pensain ja viheristutuksin. Ulkoterassin päälle voi asentaa myös keveän katoksen esimerkiksi markiisikatoksen. Korttelialueella käytetään vastaavan tyyppisiä valaisimia ja valon värisävyjä kuin yleisillä alueilla yhtenäisen ilmeen saavuttamiseksi. Hulevedet viivytetään painanteissa tai käyttäen muuta hyväksyttyä tapaa. Pihan pinnoilla käytetään mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä materiaaleja, mikä osaltaan auttaa imeyttämään hulevesiä.



SISÄPIHAN LEIKKAUS 1:250

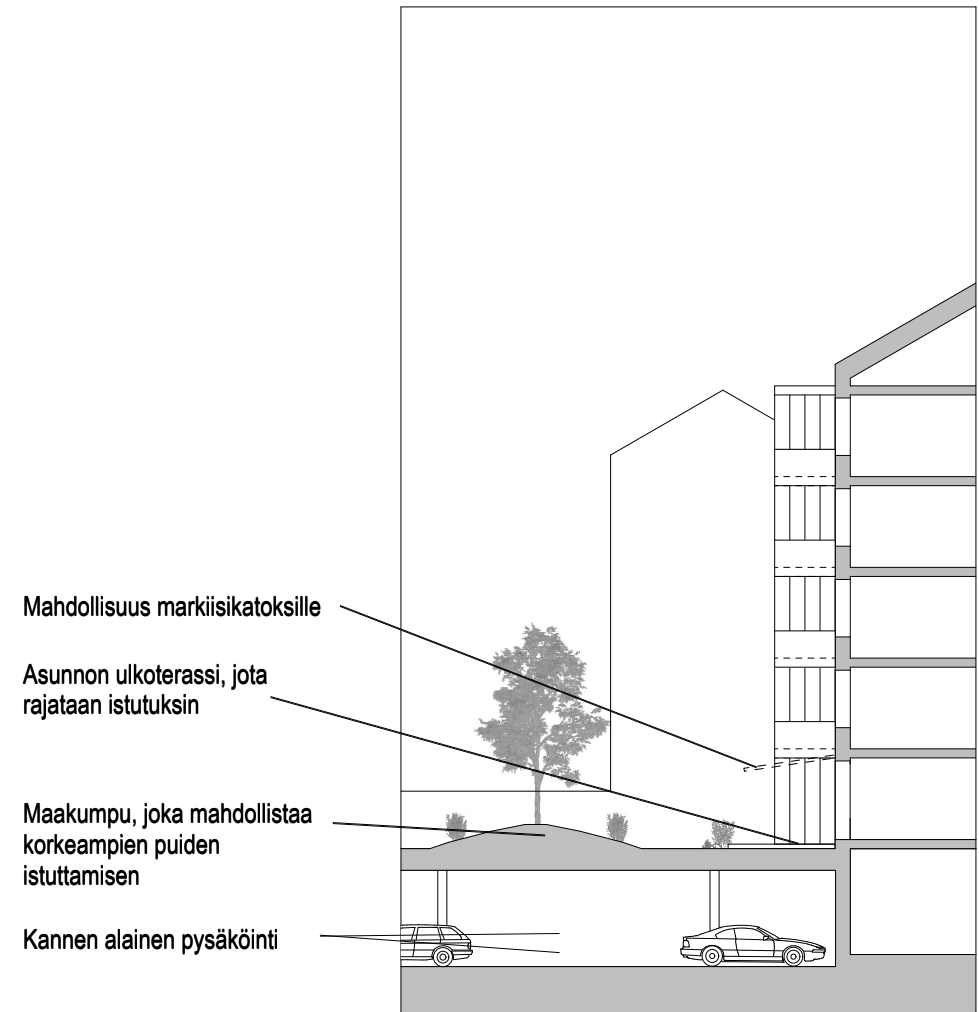
4.Ø.2 Kansipihat, kortteli 119

Kansipihat toteutetaan korkealaatuisesti. Niiden tulee soveltua eri-ikäisten asukkaiden kohtaamispaikaksi ja olla esteettömästi saavutettavia. Kansirakenteiselle pihalle tulee järjestää huoltoajoneuvoreiitit, että esimerkiksi lumenpoisto talvella on mahdollista. Pihat suunnitellaan yhteispihoina ilman näkyviä tonttirajauksia. Alimman kerroksen asunnot voivat laajentua yksittäisiksi asuntopihoiksi. Silloin asuntopihaa voidaan rajata keveästi pintamateriaalia vaihtamalla ja viherkasvein ja pensain. Pihaan rajautuvilla asunnoilla voi olla myös keveitä katoksia ja terasseja.



SISÄPIHAN JULKISIVU 1:250

Kansipihalle tehdään maakumpuja, jotka mahdollistavat puiden istuttamisen sekä jäsentävät pihaa pienemmiksi kokonaisuuksiksi. Istutuslaatikoilla monipuolistetaan pihan kasvillisuuden istutustapoja. Kannen hulevesiä viivytetään maakummuin, istutuslaatikoin sekä käyttämällä mahdollisimman hyvin viivytykseen sopivia pintamateriaaleja.



SISÄPIHAN LEIKKAUS 1:250