

TASSUMÄEN LÄHIYMPÄRISTÖ- JA RAKENTAMISTAPAOHJE

KIRKKONUMMEN KUNTA

19.11.2026

TENGBOM

ARK ITEKTU RUM

KIRKKONUMMI KYRKSLÄTT

SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISTÄ 3

1.1 LÄHIYMPÄRISTÖ- JA RAKENTAMISTAPAOHJEEN TARKOITUS 3

1.2 ALUEEN SIJAINTI JA NYKYTILANTEEN KUVAUS 3

1.3 VALOKUVIA SUUNNITTELUALUEELTA 4

1.4 SUUNNITTELURATKAISUN YLEISKUVAUS 5

1.5 TEKIJÄTIEDOT 5

2 JULKINEN ULKOTILA 6

2.1 JULKISEN ULKOTILAN PERIAATTEET 6

2.2 KADUT 7

2.3 ULKOILUREITIT SEKÄ JALANKULUN JA PYÖRÄLYN YHTEYDET 8

2.4 LEIKKI- JA LÄHILIIKUNTAPAIKAT 8

2.5 ULKOVALAISTUS 8

2.6 YLEINEN PYSÄKÖINTI 8

2.7 LUMENKASAUS 9

2.8 HULEVESIRATKAISUT YLEISILLÄ ALUEILLA 9

3 KORTTELIKOHTAISET RAKENTAMISTAPAOHJEET 10

3.1 KORTTELEIDEN PERIAATTEET JA OSA-ALUEJAKO 10

3.2 ASUINRAKENNUSTEN RAKENNUSOIKEUDET JA LISÄRAKENNUSOIKEUS 10

3.3 RAKENNUSTEN SIJOITTUMINEN TONTEILLE JA RAKENTAMINEN RINTEESEEN 10

3.4 RAKENNUSTEN KATTOMUODOT JA KATTEEN VÄRITYS 11

3.5 JULKISIVUSOMMITTELU, -MATERIAALIT JA -VÄRITYS 12

3.6 VÄRITYSSUUNNITELEMA 13

3.7 PIHAT 14

3.8 AITAAMINEN 14

3.9 PAIKALLISET ENERGIARATKAISUT JA TEKNISET JÄRJESTELMÄT 15

3.10 HULEVESIRATKAISUT KORTTELEISSA 15

4 OSA-ALUEKOHTAISET RAKENTAMISTAPAOHJEET 16

4.1 OSA-ALUE 1 17

4.2 OSA-ALUE 2 18

4.3 OSA-ALUE 3 20

4.4 OSA-ALUE 4 21

Kansikuva: Massamallivisualisointi suunnittelualueesta ilmasta katsottuna

1 YLEISTÄ

1.1 LÄHIYMPÄRISTÖ- JA RAKENTEMISTAPAOHJEEN TARKOITUS

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen tavoitteena on ohjata Tassumäen asemakaavan alueen rakentamista. Ohje tarkentaa asemakaavassa annettuja merkintöjä ja määräyksiä sekä havainnollistaa sen tavoitteita. Tavoitteena on muodostaa Tassumäen alueelle viihtyisä sekä rakennetun ja luonnon ympäristön huomioiva asuinalue.

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa ohjeistetaan sekä julkisia ulkotilojen että kortteleiden suunnitteluratkaisuita. Ohjeistuksen tarkoituksena on ohjata rakentamisen laatua ja vähentää rakentamiseen liittyviä tulkintoja tarkemmassa suunnittelu- ja toteutusvaiheessa. Ohjeiden ratkaisumallit ovat pääosin esimerkinomaisia ja ne mahdollistavat erilaisia ratkaisutapoja, kunhan ratkaisuissa noudatetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä.

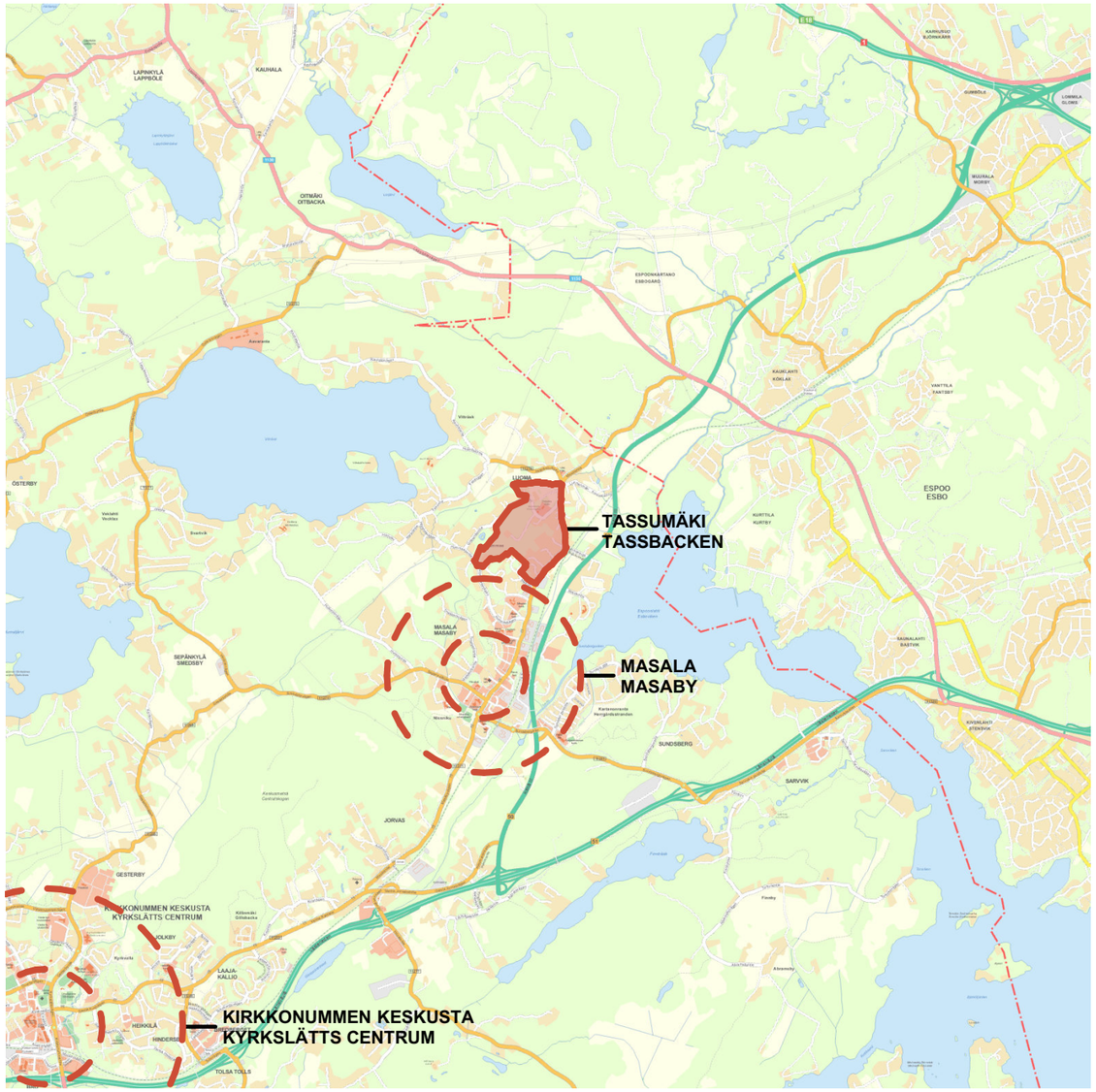
Tämä lähiympäristö- ja rakentamistapaohje koskee Tassumäen asemakaavan aluetta.

1.2 ALUEEN SIJAINTI JA NYKYTILANTEEN KUVAUS

Tassumäki sijaitsee Kirkkonummella Luoman alueella. Masalan liikekeskusta palveluineen on noin kahden kilometrin etäisyydellä Tassumäen eteläpuolella. Etäisyyttä Kirkkonummen keskustaan on noin yhdeksän kilometriä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa puroon (Bobäck bäcken) ja idässä alue rajautuu Masalantiehen, joka on osa suunnittelualuetta. Suunnittelualueen länsipuolella on Gränsnäsintien varren asuinkiinteistöjä ja kalliometsää. Eteläpuolella on Hommaksen pientaloaluetta.

Suunnittelualueella on tällä hetkellä noin 70 pääosin pientalokäytössä olevaa kiinteistöä. Osa kiinteistöistä on rakentamattomia tai niissä on laajoja rakentamattomia osia. Alueella on lisäksi ruotsinkielinen alakoulu (Bobäcks skola) sekä Ljusdala-niminen seurantalo. Rakentamattomat alueet ovat pääosin metsää, pohjoisosassa on myös viljeltyä peltoa.



Kuva 1. Sijaintikartta

1.3 VALOKUVIA SUUNNITTELUALUEELTA



Kuva 2. Valokuva Masalantieltä



Kuva 3. Valokuva nykyiseltä Tassutieltä



Kuva 4. Valokuva Luoman Ljusdalasta



Kuva 5. Valokuva Bobäckin alakoulun suuntaan



Kuva 6. Valokuva Rajavartijantieltä



Kuva 7. Valokuva suunnittelualueen lounaisosan kalliolta

1.4 SUUNNITTELURATKAISUN YLEISKUVAUS

Suunnitteluratkaisussa aluetta kehitetään pientaloalueena. Oleville pienkiinteistöille sallitaan täydennysrakentamista ympäristöön sopivalla tavalla. Monille tuleville tonteille sallitaan yhden uuden asuinpientalon rakentaminen ja joillekin suuremmille kahdenkin uuden asuinpientalon rakentaminen. Lisäksi on muodostettu uusia tontteja niissä paikoissa, joissa se on rakenteen ja yhteyksien puolesta mahdollista. Suunnittelualueen keskiosaan nykyiselle metsäalueelle rakennetaan uusia asuinpientalokortteleita, joissa rakennustyypit vaihtelevat erillispientaloista kytkettyihin pientaloihin ja rivitaloihin.

Muutamissa kortteleissa on myös sallittu pienkerrostalojen rakentaminen. Vaihtoehtoisesti niissä voidaan rakentaa rivitaloja tai yhtiömuotoisia erillistaloja. Suurin kerrosluku on kolme, josta alin kerros on rinteeseen sijoittuva vajaa kerros. Uudet asuinrakennukset ovat pääosin kaksikerroksisia.

Liikenteellisesti uusi asuinalue tukeutuu uuteen sisäiseen kokoojakatuun, Tyriksentiehen. Siitä haarautuu useita tonttikatuja. Alueen itäreunalla, Masalantien täydennysrakentamisalueella liikennöinti johtaa Masalantielle. Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet käyttävät katujen lisäksi virkistysalueilla kulkevia reittejä, jotka myös yhdistävät alueen keskiosan Masalantien varren kortteleiden katuihin ja Hommaksen suuntaan.

1.5 TEKIJÄTIEDOT

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje on laadittu Tengbom Oy:ssä, jossa vastaavana suunnittelijana ja projektipäällikkönä on toiminut Pekka Vehniäinen. Visualisoinnit ovat Caroline Strandbergin tekemiä. Suunnittelutyöhön on lisäksi osallistunut Fredrik Lindberg Arkitekturum Oy:stä.

Tämän asiakirjan valokuvat ovat Pekka Vehniäisen ja Fredrik Lindbergin ottamia.

Kirkkonummen kunnasta työtä on ohjannut kunnanarkkitehti Tero Luomajärvi.



Kuva 8. Suunnitteluratkaisun havainnekuva

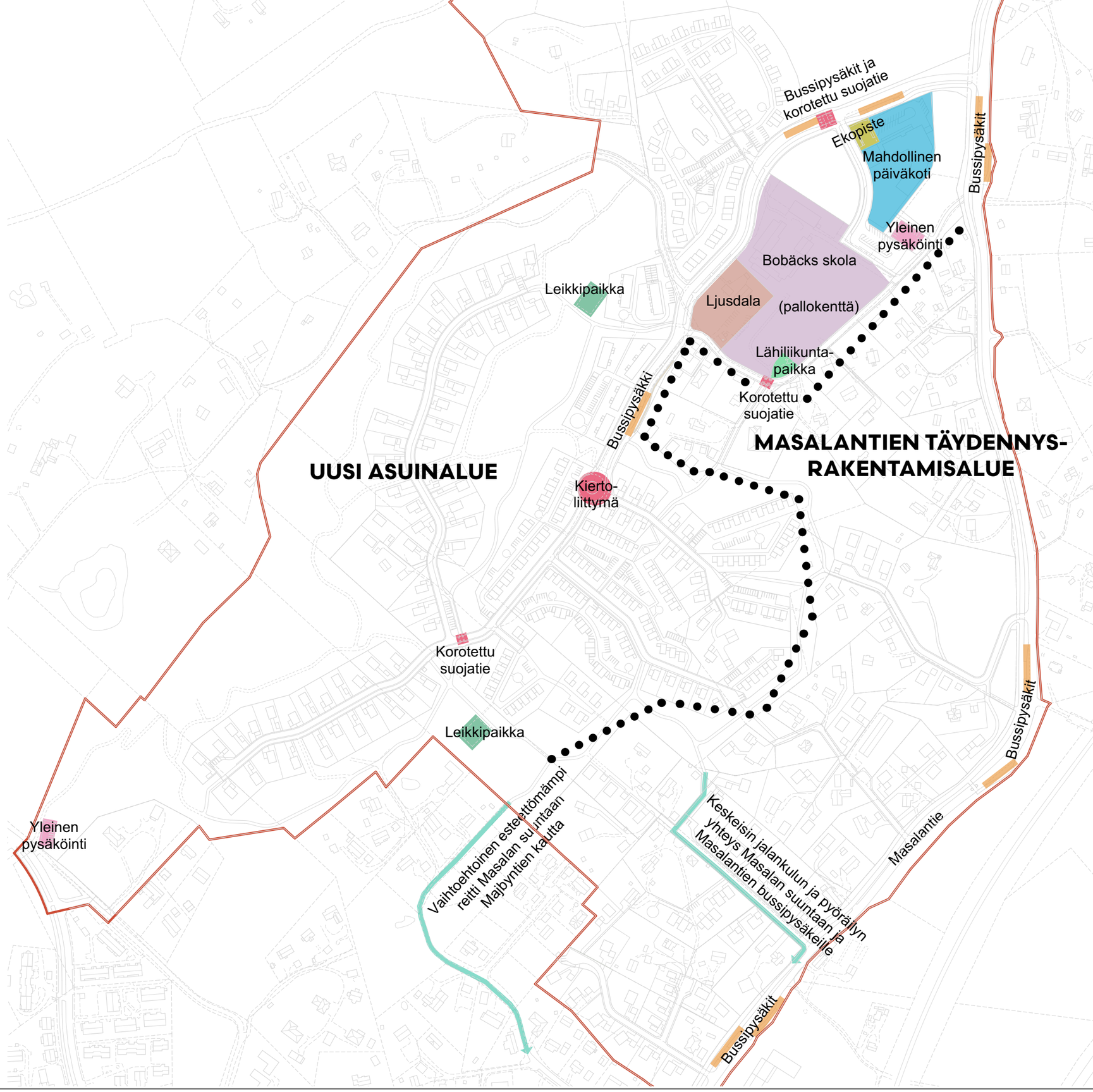
2 JULKINEN ULKOTILA

2.1 JULKISEN ULKOTILAN PERIAATTEET

Tassumäen asemakaavassa julkinen ulkotila käsittää katualueet, virkistysalueet (VL, VL/me ja VL/eko) ja niiden ulkoilureitit sekä maisemallisesti arvokkaan peltoalueen (MA).

Tassumäen alueen keskeisimmät julkiset ulkotilat muodostuvat bussipysäkkien ympäristöön ja leikkipaikoille. Lisäksi koulu pihoineen ja kenttineen sekä mahdollinen päiväkoti muodostavat julkiseksi koettua ulkotilaa, vaikka ne sijaitsevatkin korttelialueilla.

Aluetta palveleva ekopiste, jolla tarkoitetaan alueellista jätteiden lajittelupistettä, sijaitsee Tyriksentien varrella mahdollisen päiväkodin pysäköintialueella.



Kuva 9. Julkiset ulkotilat

2.2 KADUT

Masalantietä kehitetään parantamalla sen jalankulun ja pyöräilyn väylää pyöräilyn pääreitiksi eli asemakaavassa mahdollistetaan sen leventäminen jopa viisimetriseksi, jossa jalankulku ja pyöräily ovat erotettuja. Masalantielle tulee uusi katuliittymä Tyriksentielle. Lisäksi Masalantielle tulevien nykyisten tonttikatujen liittymiä parannetaan ja joissain kohdin myös niiden sijainnit muuttuvat.

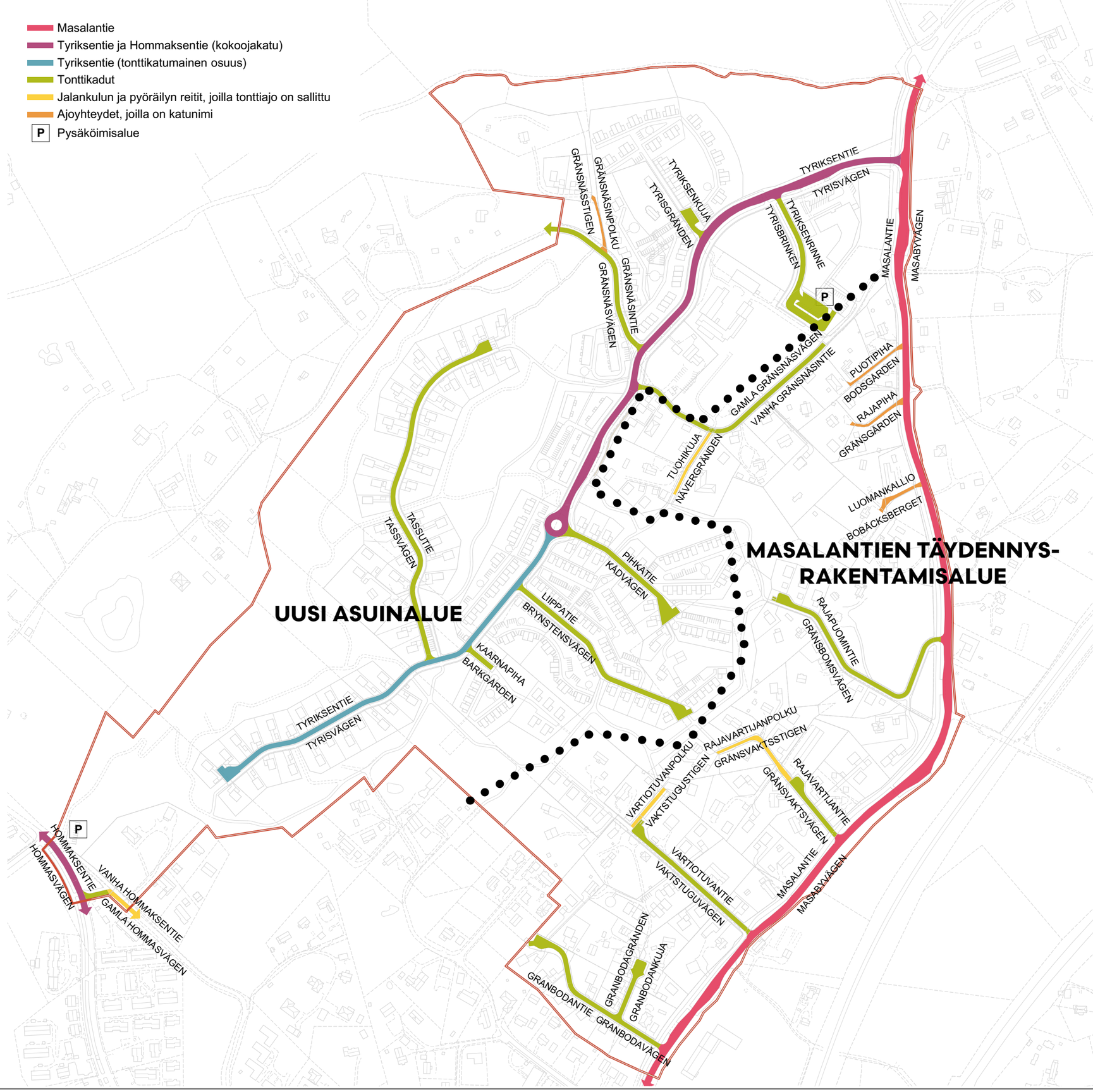
Suunnittelualueen uuden asuinalueen keskeisin uusi katu on sisäinen kokoojakatu Tyriksentie. Sen pohjoisosassa on kadun länsireunalla jalkakäytävä ja itäreunalla jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kokoojakatuosuus päättyy kiertoliittymään, joka toimii myös bussien käntöpaikkana. Tyriksentiellä on bussipysäkkipari päiväkodin vieressä ja se palvelee myös koulun bussiliikennettä. Suojatiet pysäkkien vieressä toteutetaan korotettuina. Lisäksi kiertoliittymän vieressä on bussipysäkki.

Tyriksentien eteläosa on luonteeltaan tonttikatu, jonka kaakkoispuolella on jalankulun ja pyöräilyn väylä. Sen ja Tassutien liittymän kohdalla on korotettu suojatie tärkeän ulkoilureitin ylityskohdassa.

Nykyinen Gränsnäsintie Luoman Ljusdalan seurantalon kohdalta itään muuttuu nimeltään Vanhaksi Gränsnäsintieksi ja sen liittymä Masalantielle muutetaan vain jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. Sen ja Tuohikuja-nimisen jalankulun ja pyöräilyn reitin risteykseen toteutetaan korotettu suojatie, koska Tuohikuja on tärkeä reitti koululle ja päiväkodille.

Muut tonttikadut ovat luonteeltaan asuntokatuja, jotka ovat pääosin selkeästi rakentamisella rajattuja. Osalla niistä on erillinen jalkakäytävä ja osa on sekaliikenneväyliä. Pyöräily on tonttikaduilla ajoradalla lukuun ottamatta Tassutietä ja Tyriksenrinnettä, joissa on yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn väylä.

Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi osa Hommaksentiestä ja Vanhasta Hommaksentiestä. Ne ovat mukana asemakaavassa ja lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa, jotta jalankulun ja pyöräilyn yhteys suunnittelualueelle voidaan toteuttaa turvallisesti ja toimivasti Hommaksentien yli sekä sen suuntaisesti.



Kuva 10. Katukaavio

2.3 ULKOILUREITIT SEKÄ JALANKULUN JA PYÖRÄILYN YHTEYDET

Kaikkien katujen lisäksi alueen kävelyä ja pyöräilyä palvelee virkistysalueilla kulkeva ulkoilureitistö. Näistä keskeisimmät reitit on asemakaavassa osoitettu raidoitettuina jalankulun ja pyöräilyn yhteyksinä (pp-reitteinä) ja oheisessa kaaviossa vihreinä puistoreitteinä. Ne toteutetaan valaistuina ja talvikunnossapidettyinä reitteinä. Muut asemakaavan havainnekuvassa ja oheisessa kaaviossa keltaisella esitetyt reitit ovat luonteeltaan polkumaisia ja ne ovat pääosin valaisemattomia. Tärkein jalankulun ja pyöräilyn yhteys keskeisistä asuinkortteleista Masalan suuntaan sekä Masalantien varren bussipysäkeille kulkee Vartiotuvantien kautta. Esteettömämpi kulkureitti Masalan suuntaan kulkee Majbyntien kautta.

2.4 LEIKKI- JA LÄHILIIKUNTAPAIKAT

Tassumäen alueen virkistysalueille on asemakaavassa esitetty kaksi yleistä leikkipaikkaa. Niiden välineitä valittaessa on otettava huomioon välineiden monipuolinen käyttö ja sopiminen ympäristön luonteeseen. Kalusteiden väritys on sovitettava vallitsevaan luonnonympäristöön.

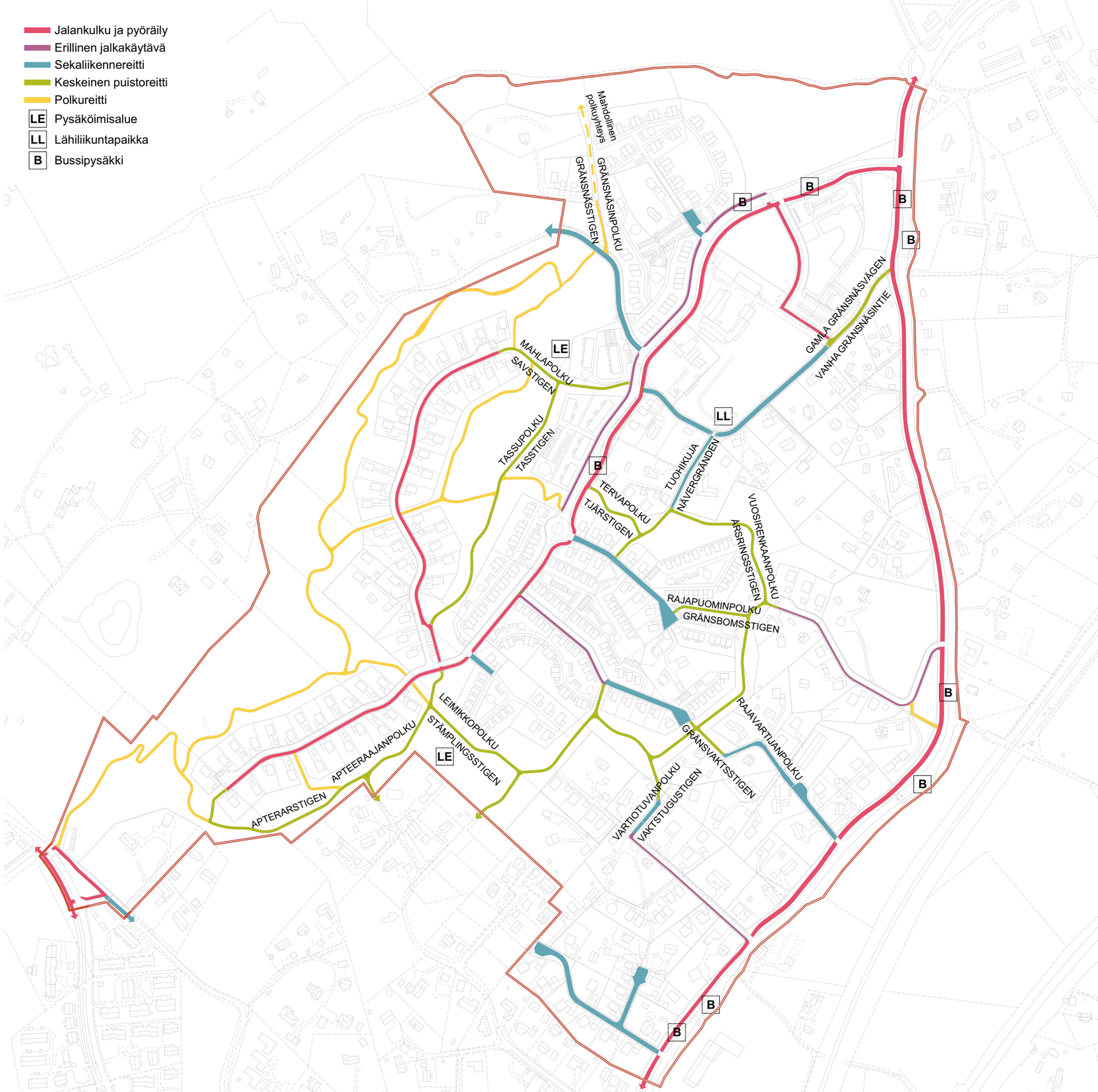
Lisäksi koulun tontin eteläosaan on esitetty pieni lähiliikuntapaikka, joka palvee sekä koulua että iltakäytössä koko lähialuetta.

2.5 ULKOVALAISTUS

Lähiympäristösuunnitelmassa ei anneta ohjeistusta valaisinmalleista. Tyriksentien kokoojakatuosuudella on käytettävä muista kaduista eroavaa valaisinmallia tai esimerkiksi muita valaisimia korkeampaa pylvästä, jotta kokoojakatuosuus korostuu suunnittelualueen tärkeimpänä sisäisenä katuna.

2.6 YLEINEN PYSÄKÖINTI

Tassumäen alueella on yksi yleinen pysäköintialue (LP) koulun läheisyydessä, yksi pysäköimispaikka (p) Hommaksentien varressa sekä kadunvarsipysäköintiä Tyriksentien ja Tassutien varsilla. Lisäksi monien tonttikatujen kääntöpaikkojen yhteydessä on tyypillisesti kaksi yleistä autopaikkaa. Koulun pysäköintiä varten on Tyriksenrinteen eteläpäässä pysäköintiä ja siihen liittyy myös viereinen yleinen pysäköintialue. Mahdollisella päiväkodilla ja ekopisteellä on omat pysäköintialueensa, jotka voivat palvella yleistä pysäköintiä päiväkodin ollessa kiinni.



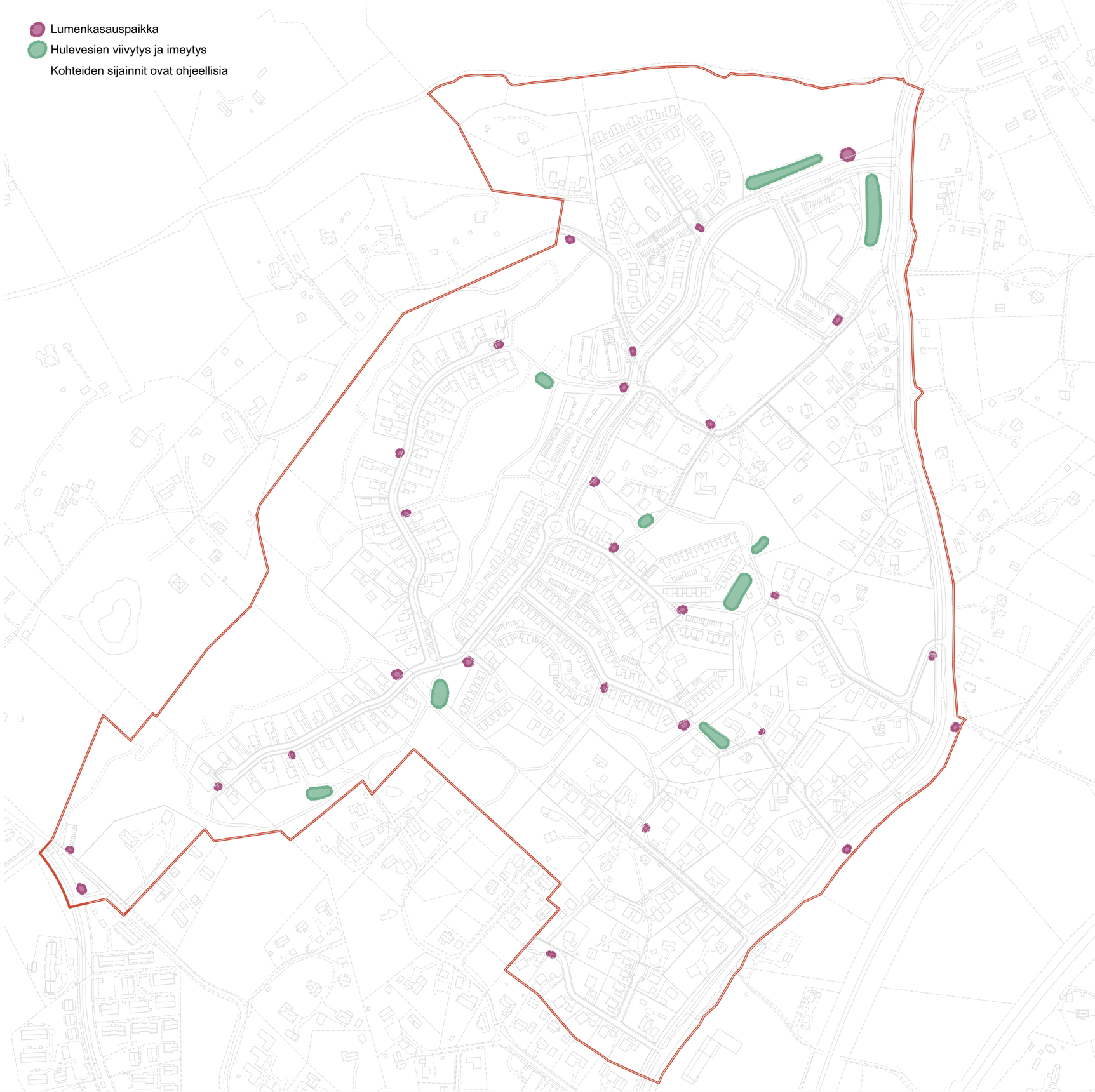
Kuva 11. Jalankulun ja pyöräilyn reitit

2.7 LUMENKASAUS

Katujen lumet on kasattava katualueelle tai viereiselle virkistysalueelle. Oheinen lumenkasauskaavio osoittaa ohjeellisesti lumenkasaukselle sopivat sijainnit.

2.8 HULEVESIRATKAISUT YLEISILLÄ ALUEILLA

Oheisessa kaaviossa on esitetty myös hulevesien ohjeelliset viivytys- ja imeytyspaikat yleisillä aluiella.



Kuva 12. Lumenkasaus- ja hulevesikaavio

3 KORTTELIKOHTAISET RAKENTAMISTAPAOHJEET

3.1 KORTTELEIDEN PERIAATTEET JA OSA-ALUEJAKO

Tassumäen asemakaava-alueen asuinkorttelit on jaettu neljäksi eriluonteiseksi osa-alueeksi, joille on annettu osa-aluekohtaisia tarkentavia ohjeita kappaleessa 4. Osa-alueiden jako on esitetty kartalla sivulla 16.

Osa-alue 1 käsittää pääosin nykyään rakennetut kiinteistöt Masalantien varren kortteleissa. Osa-alue 2 käsittää suunnittelualueen keskiosan korttelit, joilla on pääosin yhtiömuotoisia pientalotontteja. Osa-alue 3 sijoittuu suunnittelualueen länsilaidalle ja siellä uudet erillispientalotontit rakentuvat molemmin puolin Tassutien ja Tyriksentien tonttikatuja. Osa-alue 4 käsittää asemakaavan alueen julkiset rakennukset tontteineen: koulun, Ljusdalan seurantalon ja mahdollisen päiväkodin.

3.2 ASUINRAKENNUSTEN RAKENNUSOIKEUDET JA LISÄRAKENNUSOIKEUS

Asuinrakennuksen rakennusoikeus tarkoittaa suurinta sallittua asuinrakennuksen rakennusoikeudellista kerrosalaa. Erillispientalojen korttelialueilla (AO) rakennusoikeudet on annettu asemakaavassa lukuina. Asuinrakennusten (A) ja asuinpientalojen (AP) korttelialueilla rakennusoikeudet on annettu tehokkuuslukuina.

Asuinrakennusten rakennusoikeudesta tontilla saa käyttää enintään 65 % yhdessä kerroksessa. Tällä määräyksellä tavoitellaan sitä, että rakennukset toteutetaan pääosin kaksikerroksisina. Määräys mahdollistaa yhtiömmuotoisilla tonteilla myös ratkaisun, jossa osa rakennuksista on yksikerroksisia ja osa kaksikerroksisia. Rinnetonteilla asuinrakennusten korkeimman julkisivun on oltava kaksikerroksissa kortteleissa vähintään kahden kerroksen korkuinen. Rakennettaessa rinteeseen voi rakennuksen suurin kerros olla myös toisen kerroksen tasolla.

Osa-alueella 1 lisärakennusoikeudet on annettu tonttikohtaisesti lukuina. Osa-alueilla 2 ja 3 A- ja AP-korttelialueilla lisärakennusoikeus on 20 % sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Lisärakennusoikeutta voi käyttää pihavarastojen, autosuojien ja esimerkiksi pihasaunojen rakentamiseen. Ne voivat olla kytkettyinä asuinrakennukseen tai ne voidaan toteuttaa erillisinä talousrakennuksina. Yli 25 metriä pitkiä autosuojia ei saa rakentaa.

3.3 RAKENNUSTEN SIJOITTUMINEN TONTEILLE JA RAKENTAMINEN RINTEESEEN

Asuinrakennusten ja muiden rakennusten sijoittamisessa tonteille on huomioitava siihen, että tonteille syntyy toimivia ja viihtyisiä pihoja oleskelualueineen. Oleskeluun tarkoitetut pihatilat pyritään suuntaamaan pääosin kaakon ja lännen väliin. Rakennusten sijoittamisessa on huomioitava maaston muodot ja tontin rajautuminen kadun, virkistysalueiden tai muiden tonttien suuntaan.

Osalla rakennusaloista on nuolella merkitty raja, johon asuinrakennus on rakennettava kiinni. Muille rakennuksille ei ole esitetty asemakaavassa tarkempia sijainteja.

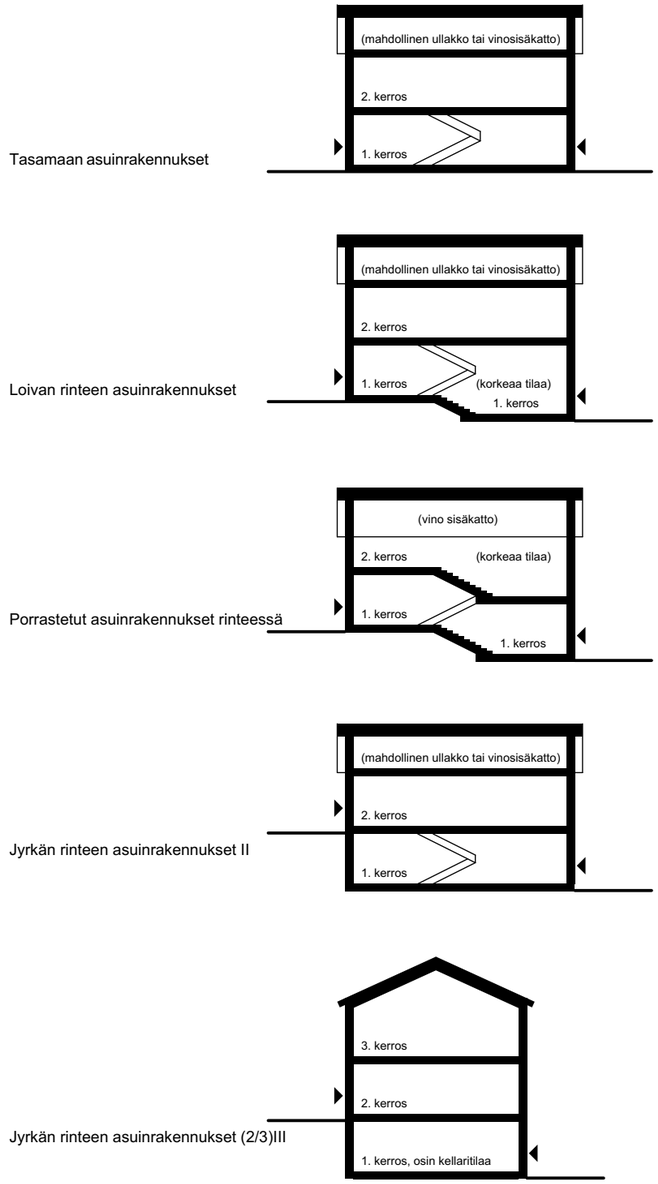
Havainnekuvassa esitetyt asuinrakennusten ja muiden rakennusten sijainnit ovat ohjeellisia. Asemakaavassa esitetyt rakennusalat ovat sitovia. Muut kuin asuinrakennukset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle naapuritontin omistajan ja rakennuslupaviranomaisen suostumuksella myös naapuritontin vastaisella tontin reunalla. Vierekkäiset tontit voivat yhteisellä sopimuksella tehdä myös yhteisen molemmin puolin rajassa kiinni olevan talousrakennuksen, kuten autosuojan tai pihavaraston, tai rakentaa sen rajaan kiinni naapurin ja rakennuslupaviranomaisen suostumuksella.

Rakennuksiin liittyvät katokset tai muut rakennelmat eivät saa korostua visuaalisesti. Rakennelmien, kuten leikkimökkien on sijoituttava asemakaavan osoittamalle rakennusalalle tai naapuritontin omistajan ja rakennuslupaviranomaisen suostumuksella myös naapuritontin vastaisella tontin reunalla myös rakennusalan ulkopuolelle.

Rinnetonteilla alin kerros voi olla porrastettu maaston korkeusasemia mukaillen ja jyrkillä rinnetonteilla alin kerros voi olla myös toiselta puoleltaan kokonaan maanpinnan alapuolella.

Rakennusten sijoittamisessa tonteille on vältettävä maaston voimakasta leikkaamista tai täyttöjä erityisesti tontin reunoilla. Pihan korkeusasemat on sovitettava siten, että sekä rakennukset että niitä ympäröivät terassit, kulkureitit ja pihatilat liittyvät luontevasti katuihin, viereisiin tontteihin ja virkistysalueisiin.

Korkeita umpisokkeleita on vältettävä. Näkyvät sokkelit saavat olla enintään metrin korkuisia. Rinneratkaisuissa alimmat kerroksen julkisivu käsitellään pääsääntöisesti samalla tavoin kuin ylempien kerrosten julkisivut eli kellarimaisia julkisivuja on vältettävä.



Kuva 13. Asuinrakennusten periaateleikkauksia

3.4 RAKENNUSTEN KATTOMUODOT JA KATTEEN VÄRITYS

Asuinrakennusten vesikattojen väritys on sovitettava rakennuksen julkisivujen väriin. Harmaat, tummanharmaat ja mustat katot sopivat pääsääntöisesti kaikkiin julkisivuväreihin ja ne ovat suositeltavia sävyjä koko Tassumäessä. Punasävyisiä kattoja voidaan myös käyttää osa-alueilla 1 ja 3, jos sävy sopii rakennettavan rakennuksen ilmeeseen ja aiemmin rakennetun ympäristön luonteeseen. Kattotuotteiden (tikkaat, piiput, hormit, lumiesteet) on oltava samansävyisiä kuin vesikatto.

Vesikattojen materiaalin on oltava konesaumattua tai vastaavaa suoraprofiilista peltiä, betonikattotiiltä tai kattotiiltä. Yli neljän autopaikan autosuojissa on oltava viherkatto.

Asuinrakennusten kattomuotojen on oltava harjakattoja, murrettuja pulpettikattoja tai yksilappeisia pulpettikattoja. Asuinrakennuksen katon kaltevuuden on oltava välillä 1:2–1:3.

Muissa kuin asuinrakennuksissa kattomuoto, -kaltevuus ja -materiaali on sovitettava asuinrakennuksen kanssa siten, että ne muodostavat luontevan kokonaisuuden. Niiden katon kaltevuus voi olla loivempi kuin asuinrakennuksessa.



Kuva 14. Visualisointikuva Pihkatien kortteleista

3.5 JULKISIVUSOMMITTELU, -MATERIAALIT JA -VÄRITYS

Arkkitehtonisena tavoitteena Tassumäessä ovat selkeäpiirteiset ja modernit pientalot. Julkisivujen materiaalit on määritelty osa-aluekohtaisesti.

Asuinrakennusten julkisivuissa on oltava selkeä pääväri. Tämä koskee erillispientaloja ja paritaloja. Yli kahden asunnon rivitaloissa tai useamman asunnon pienkerrostaloissa julkisivuväritys voi vaihtua kahden asunnon välein, jos se sopii rakennksen arkkitehtoniseen ilmeeseen. On tavoitteena, että asuinrakennusten värisävyt vaihtelevat vierekkäisissä rakennuksissa, jotta kokonaisuudesta tulee värikkään vaihteleva. Rakennusryhmissä värien on oltava yhteensopivia.

Leveitä erisävyisiä nurkkalautoja, räystäslautoja, ikkunavuorilautoja ja muita vastaavia on vältettävä. Ristikkoikkunoita ei sallita.

Tehostevärien käyttöä on vältettävä ja täydentävissä rakennusosissa (kuten pilarit, räystäs- ja ikkunavuorilaudat) on suosittava julkisivun pääväriä tai siihen soveltuvaa murrettua tai neutraalia sävyä. Räystäiden on oltava ilmeeltään kevyitä ja pituudeltaan rakennuksen ilmeeseen sopivia.



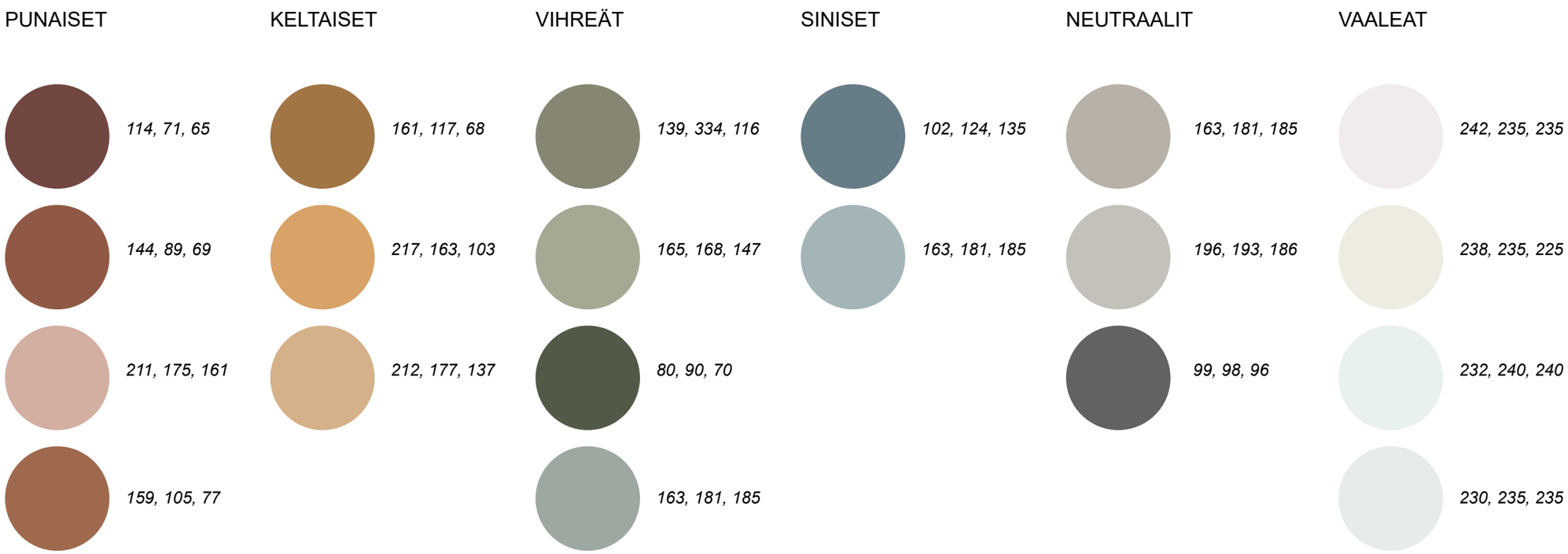
Kuva 15. Visualisointikuva Pihkatieltä

3.6 VÄRITYSSUUNNITELMA

Tällä sivulla esitetyt värit kuvaavat tavoiteltuja julkisivujen päävärejä Tassumäen uusissa asuinrakennuksissa. Värityksen yleisperiaatteena on maanläheiset ja toisiinsa sopivat sävyt. Kirkkaita värejä tai kirkkaan valkoista ei saa käyttää. Myöskään hyvin tummat, lähes mustat sävyt eivät ole sallittuja asuinrakennusten päävärinä.

Esitetyt värit ovat esimerkinomaisia eivätkä kuvaa tarkkoja maalisävyjä. Värien perässä olevat numerokoodit ovat värien RGB-arvoja.

Muiden kuin asuinrakennusten värityksen on noudatettava asuinrakennuksen väritystä tai niissä on käytettävä neutraaleja puulle luontaisia harmaan ja ruskean sävyjä.



Kuva 16. Asuinrakennusten julkisivujen väriesimerkit

3.7 PIHAT

Tontin maankäyttö on esitettävä joko rakennusluvan asemapiirustuksessa tai erillisenä pihasuunnitelmana. Pihat on suunniteltava siten, että maaston kaivamista ja täyttöjä on vältettävä erityisesti tontin reuna-alueilla. Korkeiden tukimuurien rakentamista on myös vältettävä.

Tontin päällystetty oleskelualue on sijoitettava kiinni asuinrakennukseen tai sen välttämättömään läheisyyteen. Pihojen materiaalivalinnoissa on suosittava rakennuksen arkkitehtoniseen ilmeeseen ja toisaalta ympäröivään luonnonympäristöön sopivia materiaaleja.

Yleisenä periaatteena on, että pihoilla on säilytettävä olevaa maastoa, puustoa ja kasvillisuutta niin paljon kuin mahdollista. Laajoja nurmipintoja on vältettävä. Kasvillisuusvalinnoissa on suosittava Tassumäen luonnonympäristöön ja eteläsuomalaiselle kasvillisuusvyöhykkeelle sopivia lajeja. On suositeltavaa, että ainakin osa istutettavista lajeista on ikivihreitä.

Puiden kaatamista on lähtökohtaisesti vältettävä, mutta rakennusten välittömästä läheisyydestä saa puita kaataa. Lisäksi puiden kaataminen on sallittua, jotta pihoille saadaan aurinkoisia oleskelupaikkoja. Oleva puusto ja kaadettavaksi suunnitellut puut on esitettävä rakennusluvan asemapiirustuksessa tai pihasuunnitelmassa. Oleva puusto ja tontin pinnanmuodot on kartoitettava riittävällä tarkkuudella ennen suunnittelutyön tekemistä. Rakennusvaiheessa säilytettävien puiden rungot ja juuristo on suojattava.

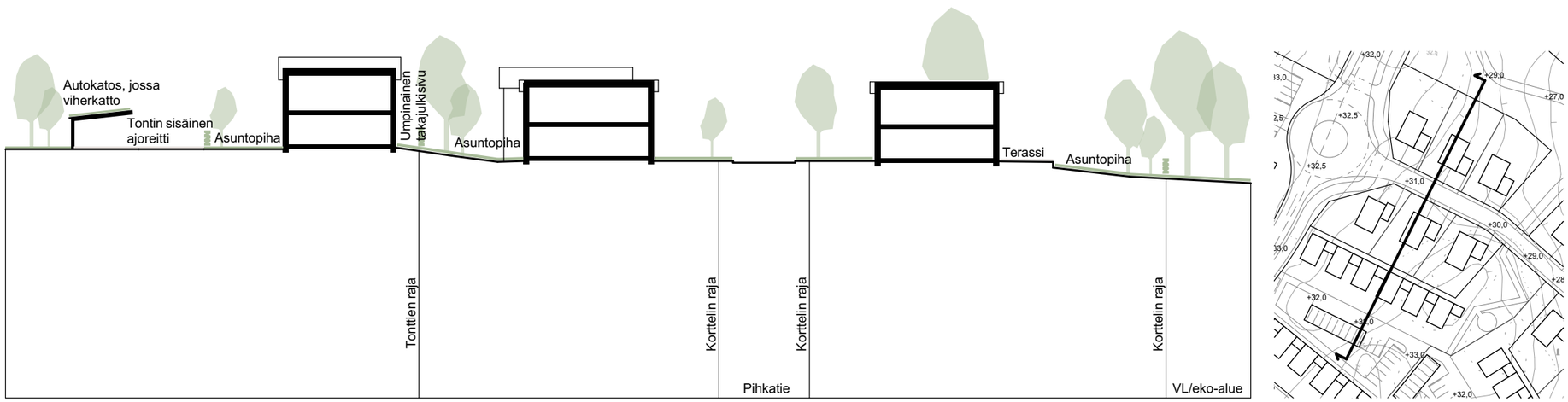
3.8 AITAAMINEN

Tonttia rajaavat ja tontin sisällä olevat aidat ja muurit on esitettävä rakennusluvan asemapiirustuksessa tai pihasuunnitelmassa. Umpinaisten aitojen enimmäiskorkeudeksi suositellaan enintään 1,2 metriä. Täysin läpinäkymättömien aitojen sijaan erityisesti korkeissa aidoissa suositellaan osittain läpäiseviä aitamalleja. Aitaaminen virkistysalueen suuntaan on hoidettava ensisijaisesti kasvillisuudella. Aita tai muuri voi sijaita myös oleskelualueen, esimerkiksi terassin reunalla tontin rajan sijaan.

Aitojen pääasiallisena materiaalina on käytettävä puuta: laudoitusta tai rimoitusta. Puuaita voi olla samaa väriä kuin asuinrakennuksessa tai se voi olla puulle luonnollista ruskeaa tai harmaata sävyä. Vapaasti seisovat kiviaineiset muurit saavat olla enintään 0,6 metriä korkeita.

Tukimuurien tekeminen on sallittua suurten korkeuserojen tonteilla, mutta niiden korkeutta on pyrittävä madaltamaan rakentamalla yhden korkean tukimuurin sijaan mieluummin useampi matalampi tukimuuri porrastetusti tai käyttämällä tukimuurien lisäksi luiskaamista. Tukimuurien rakentaminen tonttien väliselle rajalle on sallittua vain tonttien omistajien yhteidellä suostumuksella. Tukimuuria tai jyrkkää luiskaa ei saa rakentaa virkistysalueen vastaselle rajalle.

Pensasaitojen käyttö ja muunlainen kasvillisuudella rajaaminen on Tassumäessä sallittua ja suositeltavaa.



Kuva 17. Alueleikkaus Pihkatien kortteleista

3.9 PAIKALLISET ENERGIARATKAISUT JA TEKNISET JÄRJESTELMÄT

Aurinkoenergian hyödyntäminen on sallittua asuin- ja talousrakennusten katoilla sekä harkitusti myös muilla tavoin.

Myös maalämpöä voidaan aluella hyödyntää huomioiden maalämpökaivojen ja vaakaputkiston suojaetäisyydet naapuritontteihin.

3.10 HULEVESIRATKAISUT KORTTELEISSA

Tonteilla syntyvät hulevedet on käsiteltävä tonteilla. Sade- ja sulamisvesien johtaminen tontilla on järjestettävä hallitusti muun muassa viivytyspainanteita käyttäen sekä ohjaamalla vesiä kasvillisuuden käyttöön. Tontin pinnantasaus on suunniteltava ja toteutettava siten, että hulevesiä ei kulkeudu hallitsemattomasti naapuritontin puolelle. Tarvittaessa hulevedet on pumpattava hulevesiviemäriin.

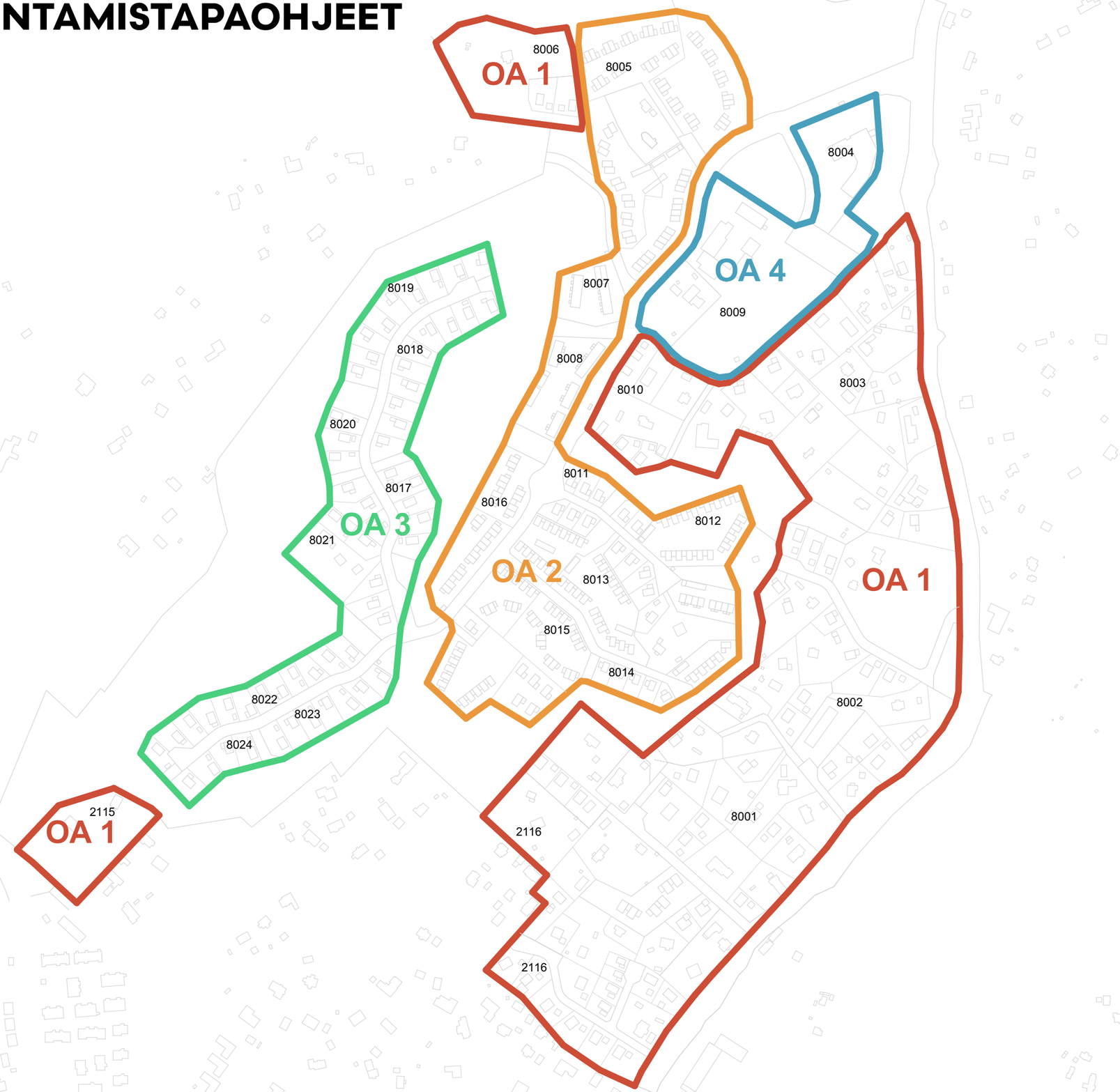
Tontit on salaojitettava riittävään syvyyteen. Kaikilla tonteilla on toteutettava hulevesien viivytysrakenne, joka tavallisesti on hulevesipainanne. Jos painanteen tai painanteiden toteuttaminen ei ole tontilla mahdollista, niin hulevesiä voidaan viivyttää myös rakenteellisissa säiliöissä. Viivytysrakenteiden yhteenlasketun tilavuuden on oltava 1 m^3 / 100 m^2 vettä läpäisemätöntä rakennettua pintaa kohti. Hulevesiratkaisut on esitettävä rakennusluvan asemapiirustuksessa tai pihasuunnitelmassa.

Kaikilla asuintonteilla ajo- ja kulkureittien sekä avoimien pysäköintipaikkojen päällysteiden on oltava vettä läpäiseviä tai vähintään puoliläpäiseviä (kivituhkaa, vettä läpäisevää asfalttian nurmisaumaista tai muuten vettä läpäisevää kiveystä).



Kuva 18. Visualisointikuva Tyriksentieltä

4 OSA-ALUEKOHTAISET RAKENTAMISTAPAOHJEET



Kuva 19. Osa-alueet kartalla

4.1 OSA-ALUE 1

Osa-alue 1 käsittää erillispientalojen (AO) korttelit 8001, 8002, 8003, 8006, 8010 sekä suunnittelualueeseen kuuluvat osat kortteleista 2115 ja 2116.

Osa-alueella rakentamisen periaatteena on olevan rakennetun ympäristön ehdoilla tapahtuva täydennysrakentaminen. Osa-alueen rakennettu ympäristö koostuu hyvin eriaikaisesti rakennetuista, erikokoisista ja erityyppisistä rakennuksista. Uudisrakennuksille ei siksi anneta tarkkoja määräyksiä julkisivujen tai detaljien suhteen.

Uudisrakennuksissa voidaan käyttää kappaleessa 3.6 esitettyä väripalettia soveltaen aiemmin rakennettuun rakennettuun ympäristöön.

Osa-alueen rakennusten, reittien ja pihatoimintojen sijoittelussa on huomioitava aiemmin rakennettu ympäristö. Erityistä huomiota on kiinnitettävä asemakaavassa sr-merkittyjen eli suojeltavien rakennusten lähiympäristöön.



Kuva 20. Osa-alueen 1 tontinkäytön periaatekaavio 1:500

4.2 OSA-ALUE 2

Osa-alue 2 käsittää asuinrakennusten (A), asuinpientalojen (AP) ja erillispientalojen (AO) korttelit 8005, 8007, 8008 ja 8011–8016.

Osa-alue on luonteeltaan melko tiivis ja kylämäinen. Rakennukset rajaavat pääsääntöisesti katutiloja. Rakennetun ja rakentamattoman ympäristön raja on varsin selkeä. Havainnekuvassa esitetyt rakennustyypit ovat viitteellisiä eli asemakaava ei ohjaa rakennustyyppejä muuten kuin, että niiden tulee olla pientaloja AP- ja AO-korttelialueilla ja A-korttelialueilla sallitaan lisäksi päällekkäisten asuntojen rakentaminen.

Osa-alueella rakennusten julkisivujen on oltava puuta. Puu on suositeltava myös rakennusten pääasialliseksi rakennusmateriaaliksi. Kiviaineisia julkisivuja sallitaan vain rinteeseen sijoittuvissa kerroksissa.

Julkisivujen on oltava luonteeltaan yksiaineisia ja niissä on oltava selkeä pääväri. Vierekkäisten asuinrakennusten värien on erotuttava toisistaan. Erillispientaloissa ja kytketyissä yksiasuntoisissa asuinrakennuksissa värien on vaihduttava rakennuksittain. Paritaloissa julkisivun värin on oltava yhtenäinen, mutta vierekkäisissä paritaloissa on oltava eri värit. Rivitaloissa tai pienkerrostaloissa julkisivuväritys voi vaihtua kahden asunnon välein, jos se sopii rakennksen arkkitehtoniseen ilmeeseen.

Osa-alueella kattojen on oltava harmaita, tummanharmaita tai mustia ja niiden materiaalin on oltava suoraprofiilista peltiä. Asuinrakennusten kattojen on oltava harjakattoja eli satulakattoja, pulpettikattoja tai jaettuja pulpettikattoja. Niiden kaltevuuden on oltava 1:2–1:3.



Kuva 21. Osa-alueen 2 tontinkäytön periaatekaavio 1:500



Kuva 22. Visualisointikuva asuinpientalokorttelista 8015

4.3 OSA-ALUE 3

Osa-alue 3 käsittää erillispientalojen (AO) korttelit 8017–8024.

Osa-alueen tontit sijoittuvat pääasiassa Tassutien ja Tyriksentien tonttikatujen varsille. Asuinrakennusten sijoittelussa on noudatettava periaatetta, jossa joka toisella tontilla asuinrakennus sijoitetaan lähemmäs katua ja joka toisella lähemmäs tontin takarajaa asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen mukaisesti. Tällä tavoitellaan vaihtelevaa katumiljöötä ja myös lisäväljyyttä tonteille, kun asuinrakennukset eivät avaudu suoraan toisiaan vasten. Asuinrakennukset on sijoitettava kahden metrin päähän naapurintontin vastaisesta pohjois- tai itärajasta. Nämä rajat on asemakaavakartalla merkitty nuolella.

Osa-alueella kattojen on oltava harmaita, tummanharmaita tai mustia ja niiden materiaalin on oltava suoraprofiilista peltiä. Punasävyisiä kattoja saa käyttää, jos se sopii julkisiväritykseen. Osa-alueella 3 asuinrakennusten kattojen on oltava harjakattoja eli satulakattoja, joiden kaltevuuden on oltava 1:2–1:3. Asuinrakennusten kattojen harjan on oltava katuun nähden kohtisuoraan.

Osa-alueella asuinrakennusten julkisivujen materiaalia ei ole määrätty. Puujulkisivut sopivat hyvin myös osa-alueen rakennuksiin. Julkisivujen on oltava luonteeltaan yksiaineisia ja niissä on oltava selkeä pääväri. On tavoiteltavaa, että vierekkäisten tonttien asuinrakennuksilla on eri värit.



Kuva 23. Osa-alueen 3 tontinkäytön periaatekaavio 1:500

4.4 OSA-ALUE 4

Osa-alue 4 käsittää yleisten rakennusten (Y) korttelialueen korttelissa 8009 sekä palvelurakennusten (P) korttelialueet kortteleissa 8004 ja 8009.

Kortteliin 8004 voi sijoittua päiväkoti tai muu palvelurakennus. Korttelin 8009 Y-korttelialueella on oleva ruotsinkielinen alakoulu (Bobäcks skola) ja korttelin 8009 P-korttelialueella on Ljusdala-niminen seurantalo.

Koulun vanhin osa sekä Ljusdala osoitetaan asemakaavassa suojelluiksi rakennuksiksi (sr). Lisäksi Ljusdalan tontin lounaisessa osassa oleva kallio puustoineen on maisemallisesti arvokasta aluetta.

Ljusdalan tontilla sallitaan asemakaavassa täydennysrakentaminen, jonka tarkoituksena on tukea seurantalon toimintaa. Pieneen uudisrakennukseen voi sijoittua esimerkiksi kioski- tai kahvilatyyppistä toimintaa. Havainnekuvassa uudisrakennus on esitetty Ljusdalan olevan rakennuksen luoteispuolelle, josta voidaan tehdä kulkuyhteys Tyriksentielle. Havainnekuvassa esitetty sijainti on luonteeltaan ohjeellinen. Uudisrakennuksen on oltava yksikerroksinen ja sen on oltava arkkitehtonisesti alisteinen seurantalolle. Uudisrakennuksen on oltava julkisivuiltaan puuverhoiltu.

Koulun tontilla sallitaan noin 1200 k-m^2:n suuruinen täydennysrakentaminen. Mahdollinen uudisrakennus voi sijoittua nykyisen koulun koillispuolelle, jonne se on havainnekuvassa esitetty, mutta tämä sijainti on luonteeltaan ohjeellinen. Mahdollisen uudisrakennuksen on oltava julkisivuiltaan puuverhoiltu ja sen on sovittava arkkitehtonisesti aiemmin rakennettuihin koulurakennuksiin.

Korttelissa 8004 kaikki rakentaminen on uudisrakentamista. Korteliin on asemakaavan havainnekuvassa ja lähiympäristö- ja rakennustapaohjeessa esitetty suurehko yksikerroksinen rakennus, joka kuvaa päiväkotia. Päiväkodin sijoittumisesta suunnittelualueelle ei ole päätöksiä ja esitetyssä rakennuksessa voi olla myös jotain muuta toimintaa. Havainnekuvassa esitetty rakennus on muodoltaan ohjeellinen ja rakennuksessa sallitaan myös kaksi kerrosta. Päiväkotina rakennus on todennäköisesti yksikerroksinen ja sen massoittelussa on huomoitava erityisesti toimivat ja turvalliset piha-alueet. Rakennus on hyvin näkyvällä sijainnilla avoimessa maisemassa. Sen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja sen julkisivujen on oltava puuverhoiltuja.

Korttelin 8004 pohjoisosaan on asemakaavassa osoitettu ekopiste ja korttelia palvelevia pysäköintipaikkoja. Myös rakennuksen huolto on alustavasti tällä alueella.



Kuva 24. Osa-alueen 4 havainnekuva 1:1500

TASSUMÄEN LÄHIYMPÄRISTÖ- JA RAKENTAMISTAPAOHJE

TENGBOM

ARK ITEKTU RUM

KIRKKONUMMI KYRKSLÄTT