



# MASALANPORTIN ASEMAKAAVA

LÄHIYMPÄRISTÖ- JA RAKENTAMISTAPAHOHJE

10.6.2019

# SISÄLLYSLUETTELO

## **1 Alkusanat**

## **2 Yleistä**

### 2.1 Sijainti

### 2.2 Alueleikkaukset

## **3 Lähiympäristöohje**

### 3.1 Aukio-, puisto- ja lähivirkistysalueet

### 3.2 Hulevedet

### 3.3 Liikennealueet

### 3.4 Aluevalaisimet ja -varusteet

### 3.5 Pysäköinti

## **4 Rakentamistaohje**

### 4.1 Rakennukset

#### 4.1.1 Kortteli 2034, tontti 2

#### 4.1.2 Kortteli 2034, tontti 3

#### 4.1.3 Kortteli 2034, tontti 4

#### 4.1.4 Kortteli 2034, tontti 5

#### 4.1.5 Kortteli 2034, tontti 7

#### 4.1.6 Kortteli 2064, tontti 1

#### 4.1.7 Kortteli 2066, tontti 1

### 4.2 Korttelipihat, ulkoalueet ja yhteiskäyttötalo

### 4.3 Autokatokset, varastot ja meluaidat

## LIITTEET:

Havainnekuva

Pelastustiekaavio

Lumenkasauskaavio

# 1. ALKUSANAT

**M**asalanportin asemakaavan lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeessa on kaksi osaa: julkisia ulkotiloja ja katualueita koskeva lähiympäristön suunnitteluohje sekä rakennuksia ja korttelialueita koskeva rakentamistapaohje.

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen tarkoituksena on määritellä alueen yleinen laatutaso ja ne asemakaavaa täydentävät kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset keinot, joilla varmistetaan alueen toimivuus ja korttelialueiden järjestelyjen tarkoituksenmukaisuus. Lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen tavoitteena on ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu ilmeeltään tasapainoinen asuin ympäristö.

Ohjeessa esitetään asemakaavaa täydentäviä ja yksityiskohtaisempia ratkaisuja eri kortteleille ja yleisille alueille. Yksittäisen tontin lopulliset järjestelyt tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Kirkkonummen arkkitehtuuripoliittisessa ohjelmassa on listattu ensimmäisenä toimenpiteenä ”Prosentti taiteelle”. Kunta varaa määrärahan hankekohteisesti erikseen päätettäessä maankäyttösopimusten korvauksista sekä julkisten rakennusten ja alueiden rakentamisen määrärahoista taiteen tuottamiseksi julkiseen rakennukseen tai suunnittelualueelle kunnan määrittämiin paikkoihin sekä sisä- että ulkotiloihin. Masalanportin toteutus suunnittelun yhteydessä tulee ratkaista tarkemmin, millä tavalla taide esiintyy alueella. Esimerkiksi melunsuojarakenteet ovat hyvä kohde.

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje selventää ja täydentää laaditun asemakaavan määräyksiä. Alkuperäiset kaavamääräykset on koottu mukaan ohjeeseen ja merkitty harmaalla huomiövärillä. Keskeistä Masalanportin kaava-alueella on toteuttaa asemakaavan ja suunnitteluohjeen ilmaisema tavoitella alueen luonteesta ja hahmosta.



*Kuva 1: Suunnittelualue rajattu valkoisella.*

## 2. YLEISTÄ

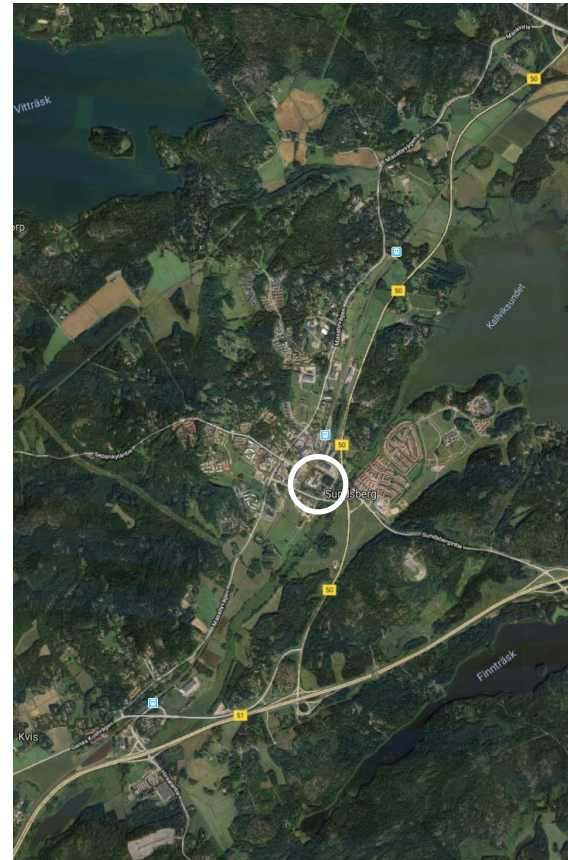
### 2.1 Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Masalassa rantaradan, Kehä III:n ja Sundsbergintien muodostamassa liikenteellisessä solmukohdassa. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 13 ha, joka on pääosin yksityisessä omistuksessa. Muita maanomistajia ovat Kirkkonummen kunta ja Suomen valtio.

Suunnittelualueella toimii tällä hetkellä metallialan yrityksiä, koiraurheilu-palveluita tarjoava agilityskeskus sekä polttoaineen kylmäasema. Alueella on vain yksi asukas (tilanne syyskuussa 2018). Suunnittelualueelle on rakennettu kunnallistekniikka.

Lähimmät palvelut sijaitsevat radan länsipuolella Masalantien lähiympäristössä, josta löytyy mm. kaksi päivittäistavarakauppaa, päiväkoteja, ala- ja yläkoulu, terveyskeskus, monitoimitalo, kirjasto, yksityinen liikuntakeskus, kirkko sekä urheilupuiston virkistys- ja liikunta-palvelut. Myös läheiseltä merelliseltä Kartanonrannan asuinalueelta löytyy koulu, päiväkoteja sekä ulkoilu- ja lenkipolkuja.

Alue on pinnanmuodoiltaan tasaista Sundetin laaksoa lukuun ottamatta ja maaperältään pääasiassa savea. Suunnittelualueen poikki kulkee Sundetin jokiuoma, jonka varsi säilyy viheralueena. Masalan eritasoliittymän eteläpuolelta alkaa Sundetin ja selänteiden rajaama avoin peltolaakso. Kehä III:n ja Sundsbergintien risteyksessä sijaitseva kallio muodostaa tiiviin maisemallisen solmukohdan, joka näkyy avoimen peltolaakson ja Kehä III:n tiealueiden ansiosta kaikista suunnista.



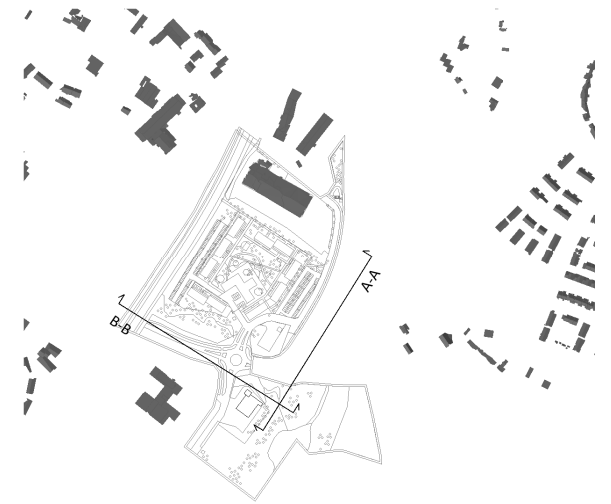
Kuva 2: Suunnittelualueen sijainti.



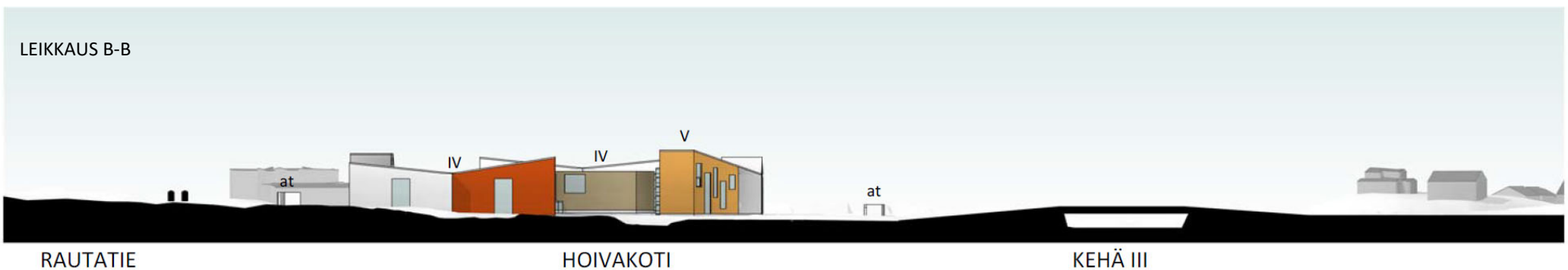
Kuva 3: Suunnittelualueen rajautuminen.

## 2.2 Alueleikkaukset

**A**lueleikkauksissa näkyy Masalanportin kaava-alueen pinnanmuodot sekä uusien rakennusten korkeusasemat ja suhde toisiinsa. Keskelle muodostuva korttelialue on pinnanmuodoiltaan varsin tasainen. Kaavassa suunnitellut rakennukset muodostavat kerroskorkeuksiltaan varsin yhtenäisen kokonaisuuden, joka muurimaisina rakennuksina suojaa sisäpihaa ja asuntoja Kehä III:sen ja rautatien melulta. Rakennusten vinot katot rikkovat muurimaista rakennetta ja muodostavat nousevan ja laskevan kuvion taajamasilhuetissa.



Kuvat 4-6: Leikkaukset A-A ja B-B



# 3. LÄHIYMPÄRISTÖOHJE

## 3.1 Aukio-, puisto- ja lähivirkistysalueet

Masalanportin asemakaavassa julkinen ulkotila käsittää katualueiden lisäksi lähivirkistys-, autopaikkojen korttelialueita ja edusta- aukioalueita. Lisäksi kaava-alueella on luonnonsuojelu- ja suojaviheralueita. Kaavassa osoitetut lähivirkistysalueet ovat myös melualueita, joille ei saa osoittaa asukkaita palvelevia oleskelu- ja leikkialueita. Lähivirkistysalueet tulee kuitenkin hoitaa ja istuttaa korttelin yhtenäisyyttä ja asukkaiden viihtyisyyttä korostaen. Lähivirkistysaluetta (VL-me) on hoidettava siten, että alueen luonnolliset ominaispiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen.

Suunnittelualue sivuaa Masalan laatukäsikirjassa (FCG 2017) käsitellyä aluetta, joka sijaitsee junaradan toisella puolella ja jatkuu Sundsbergintielle. Masalan laatukäsikirjaa sovelletaan alueelle esimerkiksi pinnoitteiden, kalusteiden ja varusteiden osalta.



Kuvat 7 ja 8 : Rajaava istuskelumuuri ja pinnoite-esimerkkejä .

## AUKIO JA SAATTOLIIKENNE

Autopaikkojen korttelialueesta, pp-väylästä ja hoivakodin korttelista muodostuu Masalanportin sisääntuloahtaan aukio, minne ohjataan hoivakodin ja päiväkodin saattoliikenne sekä osoitetaan myös mahdollisten myymälätilojen asiakaspaikkoja. Alueen läpi kulkee kävelyn ja pyöräilyn reitti.

Aukion ja paikoitusalueiden reunakivet ovat graniittia (harmaa). Modernit kalusteet ja varusteet tulee olla sävyltään tummanharmaita (RAL 7021). Harmaan lisäksi värikäitä sävyjä, esimerkiksi Masalan punaista (RAL 3003), on sallittua käyttää. Masalan laatukäsikirjassa on esimerkkejä julkisivujen käsittelystä, kalusteista ja valaisinmalleista. Värikytset tulee sovittaa yhteensopiviksi rakennusten julkisivujen värimaailman kanssa.



### AUKIO:

Aukio muodostuu tontista, pp-väylästä ja autopaikkojen korttelialueesta. Sen käsitte- lyn on oltava yhtenäistä huomioiden saattoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn turvalli- suus. Aukion ja muiden päällystettyjen alueiden pintamateriaalien ja muiden raken- teiden on oltava korkealuokkaisia (esimerkiksi kalusteet ja valaisintyytit). Aukio ja pp- väylä pinnoitetaan puoliläpäisevin kivi- tai betonilaatoin ja pintamateriaalien rajaukse- na käytetään graniittia. Sadevesiviemärointi toteutetaan esimerkiksi linjakuivaus- kouruin. Kalusteiden ja varusteiden metalliosat ovat ruostumattomia.

Aukiokokonaisuuden viherrakentaminen sekä sen liittyminen aukiota rajaaviin raken- nuksiin ja ympäröiviin liikenneverkostoihin on toteutettava korkealuokkaisesti. Istu- tusten on oltava ruukuissa, altaissa tai runkosuojattu.

Aukio toteutetaan erikseen laadittavan aukiosuunnitelman mukaan, joka hyväksyte- tään kunnassa rakennusluvan yhteydessä.

## 3.2 Hulevedet

**M**asalanportin kaava-alueen luoteisreunaan sijoittuu joitakin luontoarvoja sisältävä ”nimetön oja”, joka on merkitty kaavassa lähivirkistys- ja melualueeksi. Sen keskelle jää myös korttelin huleveden viivytykseen tarkoitettu alueen osa. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitettävä erityistä huomiota kaava-alueella. Rakennusten katoilta ja pinnoitetuilta piha-alueilta hulevedet ohjataan asemakaavamääräyksen mukaisesti. Kaikkien tontin päällysteiden suositellaan olevan vettä läpäiseviä materiaaleja, kuten soraväyliä, vettä läpäisevää asfalttia, puoliläpäisevää kivetystä sekä viheralueita. Salaojavedet tulee tarvittaessa pumpata hulevesiviemäriin. Tontin ylivuottilanteissa hulevedet johdetaan kunnalliseen hulevesiviemäriin.

Uusien rakennusten rakentaminen lisää hulevesien määrää. Lisääntyvää hulevesikuormitusta tulee hallita ensisijaisesti korttelialueiden sisällä ja yleisille alueille varatuilla hulevesien hallinta-alueilla. Korttelialueilla hulevesiä voidaan viivyttaa sekä maanpäällisin että maanalaisin ratkaisuin. Maanpäällisiä viivytysrakenteita ovat esimerkiksi lammikot ja painanteet sadepuutarhojen yhteydessä sekä avo-ojat tulvatasanteineen. Tiiviisti rakennettavilla korttelialueilla maanpäällisiin ratkaisuihin ei välttämättä ole tilaa, joten viivyttäminen voidaan hoitaa maanalaisin menetelmin.

Puhtaita kattovesiä voidaan kerätä maanalaiseen säiliöön, josta sitä voidaan hyödyntää kasteluun. Korttelipihan nurmialueella viivytetään hulevesiä loivin painantein. Pinnoitteilta ohjataan hulevedet istutuksille.

Korttelissa on sallittua rakentaa viherkattoja autokatosten, varastojen ja piharakennusten katoiksi. Viherkatoilla voidaan vähentää imeyttävien vesien määriä ja ne luovat kaupunkikuvallisesti miellyttävää miljöötä.

Hulevesien hallinta ei saa aiheuttaa haitta rautatiealueen kuivatukselle.

### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*Ohjeellinen huleveden viivytykseen tarkoitettu alueen osa. Alueelle tulee tehdä allas, ojanne tai suodatin viivyttämään huleveden kulkeutumista valuma-alueelle ja parantamaan veden laatua. Viivytysalue tulee toteuttaa painanteena siten, että veden lammikoituminen on mahdollista.*

### HULEVEDET:

Tiiviiden pintojen sijaan tulee suosia läpäiseviä materiaaleja, kuitenkin huomioiden maaperän asettamat rajoitukset hulevesien imeyttämiseen. Tiiviillä pinnalla tarkoitetaan kattoja, asfalttia ja kiveyksiä. Kulku- ja piha-alueilla tulee käyttää mahdollisuuksien mukaan vähintään puoliläpäiseviä materiaaleja, kuten soraväyliä, laatoitettuja väyliä, nurmikivettyjä pysäköintialueita ja viheralueita. Samoin liikenne- ja pysäköintialueilla käytetään vettä läpäiseviä materiaaleja, kuten nurmikiviä, vettä läpäisevää asfalttia, betonia tai soraa.

Varastojen ja autokatosten katot sekä yhteistilarakennuksen katto suositellaan tehtäväksi viherkattona, jolloin niiden pinta-ala voidaan ottaa huomioon hulevesien hallintasuunnitelmassa.

### 3.3 Paikoitus- ja liikennealueet

**P**aikoitusalueen ruuduissa hyödynnetään nurmikiveystä (esimerkiksi golf -kivi) vihreän ilmeen saavuttamiseksi sekä hulevesien imeyttämiseksi. Aukion betonikiveystä (esimerkiksi harmaa-musta) elävöitetään luonnonkivellä (esimerkiksi punainen tai harmaa graniitti). Kiveyksille istutettavat puut istutetaan kantavalle kasvualustalle sekä asennetaan maaritilä ja tuennat. Kaivojen kansien ympärökset viimeistellään esimerkiksi kaarevin kiveyksin. Opaslaattoja käytetään ohjaamaan kulkua.

Muut paikoitusalueiden pinnat suositellaan vettä läpäiseväksi asfaltiksi.

Pysäköintikampojen väliin on istutettava puita ja pensaita kaavamääräyksen mukaisesti.



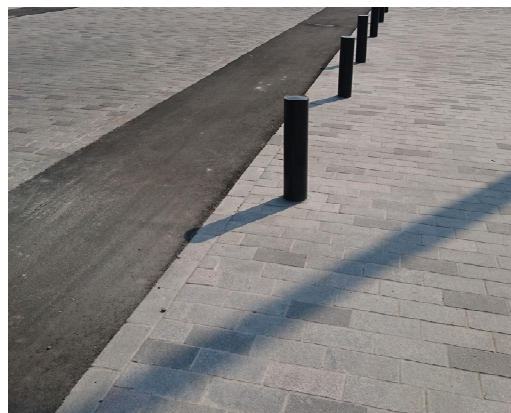
Kuvat 9 ja 10: Parkkiruudut erotettu muista liikenneväylistä luonnonkiviraidalla ja nurmikivilaatailla. (kuva: Benders Oy ja Rudus Oy)

#### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*LPA -alueilla auton säilytyspaikat sekä autokatoksissa (a, g) että muilla säilytyspaikoilla on jäsennitävä enintään 12 autopaikan osiin, joiden väliin on jätettävä vähintään 3 metriä vapaata tilaa puu- ja pensasistutuksia varten. Pysäköintialueelle on istutettava vähintään 1 puu jokaista 10 autopaikkaa kohti.*

#### PYSÄKÖINTI:

Autopaikat erotetaan liikenneväylistä pintamateriaalin avulla. Parkkiruutu voidaan rajata luonnonkiviraidalla tai toteuttaa esimerkiksi nurmikiveyksellä.



Kuvat 11 ja 12: Erilaisia pintamateriaaleja, joilla voidaan erottaa pihan ja liikennealueiden toimintoja toisistaan. (kuvat: Milla Rusanen, Kalasataman alue, Helsinki)



### 3.4 Aluevalaisimet ja varusteet

Asemakaava-alueella katujen ja yleisten alueiden valaistus toteutetaan yhtenäisellä valaisinperheellä. Valaisimet, pylväät ja varret maalataan yhtenäisellä, tummalla harmaalla sävyllä. Valonlähteenä pyritään käyttämään hyvin värejä toistavia lampuja. Valaisimina on hyvä käyttää saman valaisinperheen valaisimia, kuten Masalan laatukäsikirjassa on esitetty. Leikki- ja oleskelualueilla sekä yhteiskäyttöisellä korttelialueella voidaan käyttää lisäksi matalampia erikois- ja kohdevalaisimia. Korttelissa on huolehdittava etenkin kaava-alueen poikki kulkevan jalankululle ja pyöräilylle varatun väylän valaistuksesta. Korttelin keskellä on kaikille asukkaille tarkoitettu yhteiskäyttöinen piha-alue. Toimivalla ja miellyttävällä valaistuksella voidaan lisätä pihan turvallisuutta ja pidentää vuorokautista käyttöaika.

Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelmassa on annettu ohjeita myös alueen varusteista ja kalusteista. Masalanportin kaava-alueella on hyvä käyttää samoja tai yhteensopivia varusteita laatukäsikirjan kanssa. Lähivirkistysalueille sijoitettavat penkit ja istumapaikat sijoitetaan näköalapaikkoihin, keskeisten risteysalueiden läheisyyteen sekä maisemallisesti ja luonnon olosuhteiden kannalta mielenkiintoisiin ja pienilmastollisesti miellyttäviin kohtiin, sekä riittävän tiheästi. Penkkien läheisyyteen asennetaan roska-astia. Katuympäristössä ja virkistysalueilla käytetään yhtenäisiä, toisiinsa sopivia kaluste-, varuste- ja valaisinperheitä.

Masalanportin kortteliin on tarkoitus sijoittaa ympäristötaidetta kunnan arkkitehtuuripoliittisen ohjelman mukaisesti. Yksi sopiva sijainti on yhteisellä AH korttelialueella, jossa ympäristötaide on kaikkien asukkaiden havaittavissa keskeisellä piha-alueella. Ympäristötaide voidaan myös integroida pihan istutuksiin, kalusteisiin tai melumuureihin.



AEC Master 3



AEC Italo



Philips City Soul gen2 LED

Kuvat 13-15: Esimerkkejä valaisintyypeistä



Metalco Libre



Lappset CT-30 varustettu lintuläpällä

Kuvat 16-17: Esimerkkejä kalusteista



Kuvat 18-19: Ympäristötaide voidaan integroida melumuureihin tai pihakalusteisiin.

Kuvat: Milla Rusanen, Kalasatama ja Maija Kovari, <https://kovari.fi/projects/>)

# 4. RAKENTAMISTAPAHOHJE

## 4.1 Rakennukset

**M**asalanportin asemakaava-alueen rakennuksista tulee muodostua yhtenäinen ja toisiinsa sointuva kokonaisuus, jossa korttelin eri tonttien rakennukset kuitenkin poikkeavat väreiltään toisistaan muodostaen mielenkiintoisen kokonaisuuden. Rakennusten on oltava massaltaan selkeitä ja julkisivukäsittelyltään hillittyjä välttämällä esimerkiksi koristeellisuutta. Samalla tontilla sijaitsevien rakennusten on muodostettava arkkitehtuuriltaan yhtenäinen kokonaisuus ja pihapiiri. Tonttien aitaaminen on kielletty.

### KATOT

Korttelin kattomuotojen on oltava yhtenevä. Tästä poikkeuksen voi muodostaa palvelurakennusten korttelialue, johon saa sijoittaa palvelu- ja erityisasumista sekä hoiva- ja päiväkotipalveluja. Muissa asuin- ja palvelurakennuksissa tulee määräysten mukaan olla yhteen suuntaan kalteva lapekatto. Lappeen suunta on rakennuksen pitkän sivun suuntainen.

Samalla tontilla olevien rakennusten katoissa oltava sama kattokulma, poikkeuksena viisikerroksinen rakennus korttelissa 2034 tontilla 4. Rakennusten kattojen lappeet ovat eri suuntaisia toistensa kanssa. Nousevan lappeen alle voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa joko asukkaita palvelevia yhteistiloja, kuten saunatiloja, asuntoja tai iv-konehuoneet riippuen rakennuksissa käytävästä ilmanvaihtotekniikasta.

Korttelissa 2034 tontilla 4 rakennuksia yhdistää katto, joka muodostaa porttiaiheen rakennusten välille. Kattoa on sallittua aukottaa.

### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*Rakennuksen julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Näkyviä elementtisaumoja ei rakennuksissa sallita. Puiet julkisivupinnat tulee toteuttaa yhtenäisinä. Tiilipintaist julkisivut on oltava paikalla muurattuja.*

*Rakennuksen maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle.*

### KATOT:

Korttelin talojen katot ovat havainnekuvan ja kaavan mukaan lapekattoja. Vierekkäisten talojen katot kallistuvat aina eri suuntaan tontilla. Keskellä sijaitsevassa palvelurakennuksessa voi olla tasakatto. Kattojen kaltevuus on välillä 6-10 %.



Kuva 20: Katot kallistuvat eri suuntiin.

## JULKISIVUT

Rakennusten julkisivut ovat pääosin rapattuja. Sisäpihan puolella on sallittua käyttää puisia yksityiskohtia tai julkisivun osia, jotka seuraavat väritykseltään muun rakennuksen pääväriä ja tehostevärejä. Etenkin parvekkeiden ja terassien sisäseinät on sallittua paneloida puulla.

Korttelin rakennukset muodostavat muurimaisen tilan sisäpihan ympärille. Liikenne- ja ratamelusta johtuen korttelissa suositaan luhti- ja sivukäytävä taloja, joiden julkisivu käsitellään niin, että siitä muodostuu kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen ja laadukas kokonaisuus. Luhti- tai sivukäytävä voidaan toteuttaa lämpimänä tai puolilämpimänä tilana, kunhan kulkureitti asukkaille on säältä suojassa.

## PARVEKKEET

Parvekkeet eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Korttelissa tulee suosia lasi- tai pinnakaiteita. Parvekkeissa sallitaan umpinaiset suojaavat osat tai koristeet. Rakennuksen sisäpihan parvekkeet on toteutettava koko seinän mittaisina vyöhykkeinä siten, että parvekejulkisivut rytmitetään vaihtuvilla umpiosilla. Sisäpihan parvekevyyhykkeitä tulee korostaa kunkin korttelin osan tehosteväreillä, siten että sisäpihalle avautuvat parvekkeet muodostavat yhtenäisen aiheen julkisivussa.

Katujen, teiden, rata-alueen ja korttelin pohjoispuolisen yritystoiminnan suuntaan avautuvien parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä julkisivusta. Parvekkeiden tulee tällöin täyttää myös parvekkeille asetetut meluohjeet.

*Kuvat 23-25: Ratkaisuja erilaisista parvekkeista, vaihtuvilla umpiosilla ja yhtenäisinä vyöhykkeinä. (kuvat: Arja Sippola, Milla Rusanen)*

## JULKISIVUT:

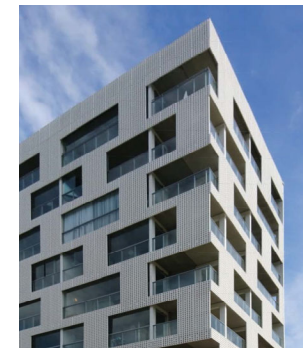
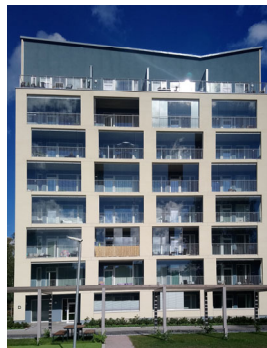
Kortteleiden pääasiallinen julkisivumateriaali ja -väri on vaalea rappaus, jota korostavat tonttikohtaiset tehostevärit. Puun käyttö pienissä määrin on sallittua ja tiilipintaiset julkisivut tulee olla paikalla muurattuja.



*Kuvat 21-22: Luhtikäytävä voi muodostaa myös mielenkiintoisen julkisivuaiheen. (Kuva: <https://uusheimo.photoshelter.com/image/I0000IcH8GBppW4>)*

## PARVEKKEET:

Kaikkien parvekkeiden tulee olla lasitettuja. Lasituksissa tulee huomioida kaavan melumääräykset. Erilaisia melua absorboivia pintoja on sallittua asentaa parvekkeille melumääräysten mukaan.



## MAANTASOKERROS

Rakennusten ensimmäisten kerrosten julkisuus ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa, vaikka siellä sijaitseisi asumista palvelevia varasto- ja yhteiskäyttötiloja. Julkisivussa on myös maantasokerroksessa oltava ikkunoita.

Ensimmäisen kerroksen julkisivua on sallittua korostaa eri materiaalilla tai tontin tehosteväreillä sekä pintastruktuureilla ja aukotuksella.

Kortteliin on määritetty alin sallittu rakentamiskorkeus. Kastuessaan vaurioituvat rakenteet tulee sijoittaa vähintään N2000 +2,75 m korkeuteen merenpinnasta.

## ASUNTOPIHAT JA AITAAMINEN

Rakennuksissa on mahdollista sijoittaa asuntoja myös ensimmäiseen kerrokseen eli maantasokerrokseen. Asuntopihojen on sijaittava korttelin sisäpihan puolella. Maantasokerroksessa sijaitsevalle asunnolle on mahdollista muodostaa terassi ja asuntopiha, jonka saa aidata tai rajata istutuksilla muusta piha-alueesta. Aidan tai istutusten korkeus ei kuitenkaan saa olla yli 1200 mm. Pihoja rajaavien aitojen ja istutuksien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus koko tontilla.

Asunnon piha-alue saa sijaita muuta piha-aluetta korkeammalla, jos rakennustekniset syyt ja asuntopihan esteettömyys niin vaativat.

Suunnittelussa on myös huomioitava pelastusreittien ja palokaluston vaatimukset.



*Kuvat 26-29: Vaikka ensimmäinen kerros rakennuksesta saattaa usein sisältää varasto- ja muita huoltotiloja, voi se silti muodostaa kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisen aiheen. Asuntopihojen rajauksilla ja aitaamisella voidaan ensimmäisen kerroksen asunnoille luoda viihtyisät terassit. (Kuvat: Milla Rusanen, Kalasataman alue, ja Arja Sippola, Jätkäsaaren alue, Helsinki )*



## 4.1.1 Kortteli 2034, tontti 2

Tontti 2 on asuinkerrostalojen korttelialue.

Tontti 2 yhdistyy viereiseen tonttiin parvekevyöhykkeellä, joka suojaa sisäpihaa ja sisäpihan julkisivuja melulta. Rakennusten kattomuoto on lapekatto. Lapekatot kohtaavat rakennusten välissä.

Parvekkeet muodostavat sisäpihalle yhtenäisen elementin. Parvekkeiden on oltava lasitettuja. Rakennuslupaa haettaessa on akustisin laskelmin osoitettava, että suunnitellulla rakenteella parvekkeilla äänitaso ei ylitä asetuksen 796/2017 päiväajan ohjearvoa 55 db.



Kuva 30: Ote korttelista 2034, tontti 2.

### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennuksen julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Näkyviä elementtisaumoja ei rakennuksissa sallita.*

### Julkisivumateriaalit ja värit

Korttelialueen pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Korttelin pääasiallinen julkisivu väri on valkoinen ja vaaleat sävyt.

Korttelissa on sallittua käyttää tehosteväreinä punaisen eri sävyjä.



NCS S 2070-Y50R



NCS S 1080-Y60R



NCS S 2570-Y70R



NCS S 2070-Y90R



### Kattokulma

Rakennuksissa on oltava yhteen suuntaan kalteva lapekatto, jonka suunta on osoitettu erillisellä kaavamääräyksellä. Kattokulma on välillä 6-10 %.

## 4.1.2 Kortteli 2034, tontti 3

Tontti 3 on asuinkerrostalojen korttelialue. Kerrostalo liittyy viereisiin rakennuksiin parvekevyöhykkeellä, joka suojaa piha-aluetta ja julkisivuja melulta. Parvekevyöhykkeet on lasitettu ja asumisviihtyvyyden vuoksi on hyvä käyttää myös umpinaisia seinän osia. Tontilla ei ole sallittua rakentaa asuntoja, jotka avautuvat vain kehä III:n suuntaan, jolloin rakennuksen tyyppi on luhti- tai sivikäytävätaalo. Parvekevyöhyke on yhteinen viereisille tonteille, jolloin parvekevyöhykkeen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee varautua eriaikaiseen toteutukseen.



Kuva 31: Ote korttelista 2034, tontti 3.

### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennuksen julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkivallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Näkyviä elementtisaumoja ei rakennuksissa sallita.*

### Julkisivumateriaalit ja värit

Korttelialueen pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Korttelin pääasiallinen julkisivu väri on valkoinen ja vaaleat sävyt.

Korttelissa on sallittua käyttää tehosteväreinä keltaisen tai oranssin eri sävyjä.



NCS S 1070-Y20R



NCS S 0570-Y20R



NCS S 1080-Y30R



NCS S 0550-Y20R



### Kattokulma

Rakennuksissa on oltava yhteen suuntaan kalteva lapekatto, jonka suunta on osoitettu erillisellä kaavamääräyksellä. Kattokulma on välillä 6-10%.

### 4.1.3 Kortteli 2034, tontti 4

Tontti 4 on palvelurakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa erityisryhmien asumista. Korttelin sisäänajoreitin vieressä oleva rakennus voi olla viisi kerrosta korkea, poiketen muutoin nelikerroksisesta muurimaisesta korttelirakenteesta. Tontti 4 yhdistyy viereiseen tonttiin parvekevyöhykkeellä. Parvekevyöhyke suojaa julkisivuja ja piha-aluetta melulta. Tontilla ei ole sallittua rakentaa asuntoja, jotka avautuvat vain kehä III:n suuntaan, jolloin rakennusten tyyppi on luhti- tai sivukäytävätilo. Mikäli rakennukseen sijoittuu kaavan sallimaa myymälätilaa, tulee sen avautua aukiolle.

Korttelin kahta rakennusta yhdistää katto, joka muodostaa porttiaiheen kortteliin saapumissuuntaan. Kattoa on mahdollista aukottaa ja sen alta kulkee pysäköintipaikoilta reitti sisäpihan puolelle. Korttelin pääasiallinen julkisivu väri on valkoinen ja vaaleat sävyt, mutta nurkassa sijaitsevan viisikerroksisen rakennuksen julkisivujen on toivottavaa poiketa tästä.



Kuva 32: Ote korttelista 2034, tontti 4.

#### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*Palvelurakennusten korttelialue.*

*Kortteliin 2034 tontille 4 saa rakentaa erityisryhmien asumista sekä em. Toiminnan edellyttämiä oleskelu- ja työtiloja.*

*Rakennuksen julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Näkyviä elementtisaumoja ei rakennuksissa sallita.*

#### Julkisivumateriaalit ja värit

Korttelialueen pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Korttelin pääasiallinen julkisivu väri on valkoinen ja vaaleat sävyt.

Korttelissa on sallittua käyttää tehosteväreinä keltaisen tai oranssin eri sävyjä.



NCS S 1070-Y20R

NCS S 0570-Y20R



NCS S 1080-Y30R

NCS S 0550-Y20R



#### Kattokulma

Rakennuksissa on oltava yhteen suuntaan kalteva lapekatto. Kattokulma vaihtuu vastakkaiseen suuntaan taiteosassa. Kattokulma on välillä 6-10 %.

## 4.1.4 Kortteli 2034, tontti 5

Tontti 5 on palvelurakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa myös hoivapalveluja ja päiväkodin. Rakennuksen yleisilmeen, materiaalien ja värien on sovittava monen erilaisen asiakas- ja asukasryhmän tarpeisiin. Rakennuksesta tulee silti muodostua yhtenäinen kokonaisuus sekä massaltaan että julkisivukäsittelyltään ja –aukotukseltaan. Mikäli rakennukseen sijoittuu kaavan sallimaa myymälätilaa sen tulee avautua aukiolle.

### PARVEKKEET JA RANSKALAISET PARVEKKEET

Hoivakodin asukkailla on oltava mahdollisuus suojattuun parveke- tai terassi tilaan omassa asuinkerroksessaan. Parvekkeiden kaiteiden on oltava joko lasitettuja ja läpinäkyviä tai pinnakaiteita, jotta myös pyörätuolilla liikkuvaan asukkaan on mahdollista nähdä ulos.



Kuva 33: Ote korttelista 2034, tontti 5.

### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*Palvelurakennusten korttelialue.*

*Kortteliin 2034 tontille 5 saa rakentaa palveluja erityisasumista sekä hoiva- ja päiväkotipalveluja. Päiväkodin rakennusoikeus saa olla enintään 1000 k-m<sup>2</sup>.*

*Korttelin 2034 tontille 5 on sallittua rakentaa aidattu ulko-oleskelualue. Aita on sovittava päärakennuksen arkkitehtuuriin.*

### Julkisivumateriaalit ja värit

Korttelialueen pääasiallinen julkisivumateriaali on puuverhous tai rappaus. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Korttelin pääasiallinen julkisivuväri on valkoinen ja vaaleat sävyt.

Korttelissa on sallittua käyttää tehosteväreinä vaalean ruskean eri sävyjä ja vihreää eri sävyjä.



NCS S 2040-Y30R



NCS S 2010-Y30R



NCS S 3030-Y20R



NCS S 2020-Y30R



### Kattokulma

Rakennuksissa on oltava yhteen suuntaan kalteva lapekatto tai tasakatto. Kattokulma on välillä 6-10 %.



## 4.1.6 Kortteli 2034, tontti 7

Tontti 7 on asuinkerrostalojen korttelialue. Asuinkerrostalot liittyvät toisiinsa noin kolme metriä korkeilla aidoilla, jotka suojaavan piha-aluetta melulta. Aitaan voidaan tehdä portti liikkumisen helpottamiseksi. Aita tulee rytmittää materiaali-, pintastrukturi- ja väriaihein mielenkiintoiseksi kokonaisuudeksi. Väreinä voi käyttää korttelin tehostesävyjä.



Kuva 34: Ote korttelista 2034, tontti 7.

### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*Asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennuksen julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennuksen julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa eheä ja yhtenäinen vaikutelma. Näkyviä elementtisaumoja ei rakennuksissa sallita.*

### Julkisivumateriaalit ja värit

Korttelialueen pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Korttelin pääasiallinen julkisivu väri on valkoinen ja vaaleat sävyt.

Korttelissa on sallittua käyttää tehosteväreinä vihreän eri sävyjä.



NCS S 5040-G60Y



NCS S 3050-G40Y



NCS S 1080-Y30R



NCS S 2050-G60Y



### Kattokulma

Rakennuksissa on oltava yhteen suuntaan kalteva lapekatto, jonka suunta on osoitettu erillisellä kaavamääräyksellä. Kattokulma on välillä 6-10 %.

## 4.1.5 Kortteli 2064, tontti 1

Tontti 1 on palvelurakennusten korttelialue. Rakennusmassa muodostaa porttiaiheen yhdessä viereisen tontin rakennusten kanssa. Rakennusten julkisivut ovat muutoin vaaleat mutta idän puoleisessa talossa suositaan julkisivun päävärinä tehostesävyjä. Viereisen korttelin rakennuksen kanssa rakennus muodostaa muusta muurimaisesta rakenteesta poikkeavan porttiaiheen korttelin sisääntuloliikenteen ja aukiotilan ympärille. Mikäli rakennukseen sijoittuu kaavan sallimaa myymälätilaa tulee sen avautua katuaukiolle.



Kuva 35: Ote korttelista 2064, tontti 1.

### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*Palvelurakennusten korttelialue.*

*Kortteliin 2064 tontille 1 saa rakentaa erityisryhmien asumista sekä em. Toiminnan edellyttämiä oleskelu- ja työtiloja.*

### Julkisivumateriaalit ja värit

Korttelialueen pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Korttelin pääasiallinen julkisivu väri on valkoinen ja vaaleat sävyt.

Korttelissa on sallittua käyttää tehosteväreinä punaisen eri sävyjä.



NCS S 2070-Y50R



NCS S 1080-Y60R



NCS S 2570-Y70R



NCS S 2070-Y90R



### Kattokulma

Rakennuksissa on oltava yhteen suuntaan kalteva lapekatto, jonka suunta on osoitettu erillisellä kaavamääräyksellä. Kattokulma on välillä 6-10 %.

## 4.1.7 Kortteli 2066, tontti 1

Tontti 1 on palvelurakennusten korttelialue, joka on varattu uudelle paloasemalle.

### JULKISIVUT

Paloaseman julkisivujen tulee olla rapattuja tai tiilipintaisia. Väreinä suositetaan vaaleita sävyjä. Tehosteosissa voidaan käyttää punaisen sävyjä tai punaista tiiltä.

### PIHAJÄRJESTELYT

Eri ajoneuvoryhmien (hälytysajoneuvot, työntekijät ja asiakkaat) väylät ja pysäköintipaikat on erotettava toisistaan opastein, istutuksin tai materiaalivalinnoin. Hulevesien johtamiseen ja keräämiseen tulee kiinnittää huomiota, sillä piha-alue on suurelta osin pinnoitettu. Pihajärjestelyissä on myös huomioitava pelastusajoneuvojen turvallinen lähtö ja paluu tontille hälytystilanteissa. Liittymässä ei saa olla näkymäesteitä.

Paloaseman pohjaolosuhteet ovat haastavat ja pihaa joudutaan nostamaan palokaluston toiminnan turvaamiseksi. Pihan tarkemmassa suunnittelussa tulee estää kielteiset vaikutukset Sundetin luonnonsuojelualueelle.

### AITAAMINEN

Paloaseman tontti voidaan aidata toiminnan turvaamiseksi. Aita voi olla esimerkiksi metalliverkkoa tai muuta läpinäkyvää ristikköä. Aidassa voi olla

### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*Palvelurakennusten korttelialue.*

*Kortteliin 2066 saa rakentaa paloaseman.*



*Kuva 36: Leppävaaran paloasema (kuva: Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, [https://www.lup.fi/fi-FI/Pelastuslaitos/Paloasemat/Espoon\\_paloasemat/](https://www.lup.fi/fi-FI/Pelastuslaitos/Paloasemat/Espoon_paloasemat/))*



*Kuva 37: Valkeakosken paloasema (kuva: Arkkitehdit Kontukoski, <http://www.kontukoski.fi/portfolio/items/valkeakosken-paloasema/>)*

## 4.2 Korttelipihat, ulkoalueet ja yhteiskäyttötalo

Rakennusten lisäksi rakentamistapaohjeet koskevat myös Masalanportin piha- ja yhteisalueita. Rakennusten keskelle muodostuu suojaisa yhteispiha-alue, joka on tarkoitettu kortteleiden asukkaiden käyttöön. Pihalueen suunnitteluun, varusteisiin ja materiaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota ja varmistua siitä, että tonttien erilliset piha-alueet muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.

### KORTTELITALO

Kaava mahdollistaa korttelin keskelle rakennettavan yhteistila- ja huoltorakennuksen, joka on korttelin asukkaille tarkoitetun yhteiskäyttöisen pihalueen reunalla. Yhteistila- ja huoltorakennus voi sisältää esimerkiksi sauna-, kerho- tai talopesulatiloja sekä yhteiseen käyttöön tarkoitettuja varastoja.

### PIHA-ALUEET

Leikki- ja oleskelupaikkojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon korttelipihojen maastonmuodot, ilmansuunnat ja kasvillisuus. Havainnekuvin esitetyjen leikki- ja oleskelupaikkojen sijainnit ja muodot ovat ohjeellisia.

Pihavarusteiden, kalusteiden ja rakenteiden on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus, jossa väri- ja materiaailma sointuu ympäröivien rakennusten värimaailmaan.

### OTE KAAVAMÄÄRÄYKSISTÄ:

*Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.*

### Julkisivumateriaalit ja värit

Korttelitalon julkisivumateriaali on puuverhous. Korttelitalo voi olla myös hirsi-rakennus.

Korttelitalon julkisivuväreinä voidaan vaihtoehtoisesti käyttää joko vaaleita sävyjä tai jotakin/joitakin kaava-alueen tehosteväreistä.

Korttelitalon katto on suositellaan toteutettavan viherkattona.



NCS S 2040-Y30R



NCS S 2010-Y30R



NCS S 3030-Y20R



NCS S 2020-Y30R



Kuva 38: Viherkatot voidaan toteuttaa monella eri tavalla. (Kuva: <https://www.kattoremontti.pro/turvekatto-viherkatto/>)

## KORTTELIPIHA

Korttelipiha on suunniteltava ja toteutettava kokonaisuutena, vaikka siitä on erotettavissa päiväkodin ja mahdollisen dementiakodin pihat omilla pihaitauksilla. Yhdistävä tekijä on esteetön reitti, joka voidaan toteuttaa esimerkiksi valetusta läpäisevästä pinnoitteesta tai esimerkiksi värjätystä läpäisevästä asfaltista. Reitin varrella on aisteja, muistia ja toiminnallisuutta vahvistavia elementtejä, kuten tuoksuva ja kukkiva aistien puutarha perinnekasvein, ulkokuntoiluvälineitä, jotka soveltuvat kaiken ikäisille sekä kokoontumis-, leikki- ja oleskelupaikkoja. Oleskelupaikkoja voidaan rajata katoksin tai katos voidaan toteuttaa osaksi korttelitaloa. Yhteispihalle, lähelle korttelitaloa voidaan toteuttaa grillipaikka. Esteettömän reitin varrella tulee olla useita penkkejä tai istuskelumuureja. Suunnittelussa on myös huomioitava pelastusreittien ja palokaluston vaatimukset.

## KASVILLISUUS

Pihalle istutetaan isoja maisemapuita, kuten vaahteraa, tammea tai koivua. Osa istutettavista pihapuista voi olla hedelmäpuita, kuten omenaa, luumua ja kirsikkaa. Korttelipihalle voidaan osoittaa myös paikkoja kaupunkiviljelyksille niin, että myös pyörätuolilla liikkuvat ja pienet lapset ulottuvat hoitamaan viljelyksiä ja keräämään satoa.

Puhtaita kattovesiä voidaan kerätä maanalaiseen säiliöön, josta sitä voidaan pumpata esim. istutuksille tai hyötypuutarhan/kaupunkiviljelyalueen kasveille. Korttelipihan nurmialueella viivytetään hulevesiä loivin painantein. Pinnoitteilta ohjataan hulevedet istutuksille. Osa nurmialueesta voi olla kukkaniittyä, joka houkuttelee perhosia.

Päiväkodin ja dementiakodin piha-alueiden aitauksia pehmennetään pensasistutuksin yhteispihan puolella. Pensasistutuksia voivat olla esimerkiksi syreeni ja juhannusruusu. Etupihoja rajataan istuskelumuurilla (korkeus 40-45 cm) tai leikattavilla pensasaidoilla (korkeus enintään 1 m) tai niiden yhdistelmällä. Sopivia leikattavia lehtipensaita ovat esim. taikinamarja tai pikkutaikinamarja.



Kuva 39: Yhteispihalle suositaan esteettömiä reittejä ja ulkokuntoilu- sekä tekniikkaratavälineitä eri-ikäisille (kuva: Eeva Eitsi)



Kuvat 40 ja 41: Yhteispihalle voidaan istuttaa oma hedelmätarha ja viettää esim. kukintajuhlaa picnicin merkeissä (kuva: Eeva Eitsi ja Arja Sippola)

## 4.3 Autokatokset, varastot ja meluaidat

**K**aava mahdollistaa autokatosten rakentamisen osittain molemmille LPA-alueille. Pohjoiselle alueelle autokatokset tulee toteuttaa osana meluntorjuntaa korttelissa. Katosten tulee sopeutua materiaalien ja värien puolesta korttelin muuhun arkkitehtuuriin. Katokset voidaan toteuttaa myös puurakenteisina palomääräysten niin salliessa.

Radan vastainen meluaita/ melumuuri, sekä muut aidat ja mahdolliset autokatokset tulee rytmittää materiaali-, pintastruktuuri- ja väriaihein mielenkiintoiseksi kokonaisuudeksi. Muurien ja aitojen tehosteväreinä voidaan käyttää samalla tontilla sijaitsevien rakennusten tehostevärejä. Muurien ja aitojen korkeus tulee olla melumääräysten mukainen. Rakennusten välisien melumuurien viereen on suositeltavaa istuttaa köynnöskasveja.

Rakennuksia yhdistävistä meluaidoista on mahdollista muodostaa korttelia rajaavia rakennelmia ja porttiaiheita, jotka johdattavat sisäpihalle. Meluaidat ja –rakenteet ovat sopivia paikkoja prosenttitaiteelle.

Radanpuolen melumuurien tehosteväreissä toistuu samat vihreät sävyt kuin viereisissä rakennuksissa.



NCS S 5040-G60Y

NCS S 3050-G40Y

NCS S 1080-Y30R

NCS S 2050-G60Y

Kehä III:n puoleisissa autokatosten seinissä toistuvat samat oranssin sävyt kuin viereisissä rakennuksissa



NCS S 1070-Y20R

NCS S 0570-Y20R

NCS S 1080-Y30R

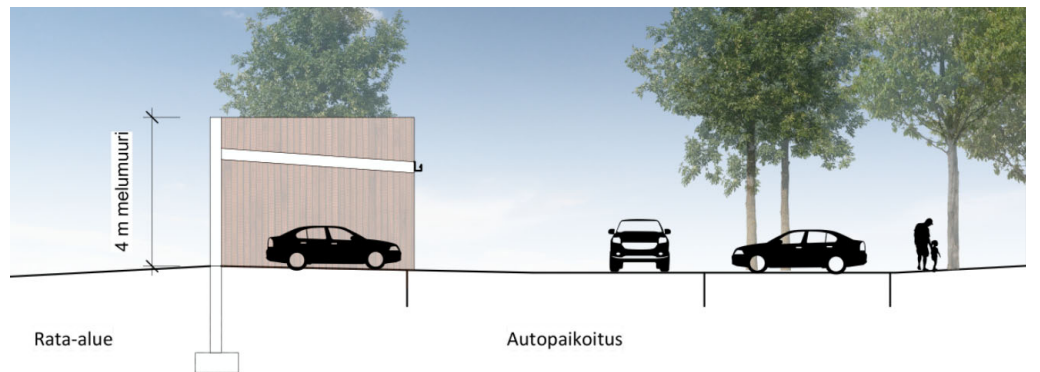
NCS S 0550-Y20R

### AUTOSUOJAT:

Autosuojissa on oltava pulpettikatto. Autokatokset voidaan toteuttaa myös viherkattoisina. Autokatosten ja meluaitojen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Autokatosten ja meluaitojen rakentaminen ja rakenteet eivät saa tuottaa haittaa radan rakenteille tai radan kunnossapidolle.



Kuvat 42-44: Porteissa ja aidoissa voidaan käyttää värejä, pintastruktuureja ja eri materiaaleja. (Kuvat: Milla Rusanen, Kalasataman alue, Helsinki)



Kuva 45: Periaateleikkaus LPA-alueen katoksesta.

# Havainnekuva



# Pelastusreititkaavio





