VANHAN VARIKON POHJOISOSA (845)

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

13. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 29…42

SITOVA RAKENTAMISTAPAOHJE (rto-2)

17.2.2022



Kuva 1 Näkymä Varikon alueelle kaakosta, suuntaa antava kuva, Arkkitehtipalvelu Oy

Tämä rakentamistapaohje on sitova ja sitä on ehdottomasti noudatettava. Rakentamistapaohjeen periaatteiden kuvaamista varten on laadittu erillinen kaavan havainneaineisto (liite 15). Muiden teemojen kuin kaupunkikuvan osalta alueen toteutuksessa tulee noudattaa alueelle laadittua Savilahti -ohjetta (liite 11).

Alue sijoittuu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle Neulamäen itärinteelle. Alueen ominaispiirteitä ovat sen luonto, varikkotoiminnan aikaiset luolastot, niiden edustalla sijaitseva kalliotasanne ja jyrkät maastonmuodot. Alueella on tärkeitä luontoarvoja, kuten liito-oravia ja lepakoita. Alueella on myös kulttuurihistoriallisesti tärkeitä entisen asevarikon rakennuksia.

Yleiset kaupunkikuvalliset tavoitteet

Varikon alueesta pyritään luomaan tiivis, kaupunkimainen ja viihtyisä asumispainotteinen alue. Alueelle muodostuu omaleimainen identiteetti, jonka kulmakivinä ovat jylhät maastonmuodot, omaleimainen lohkaremainen rinne sekä urbaani laaksoalue. Varikon eri alueille muodostuu kullekin omaleimainen ympäristönsä. Laaksoa ja kalliotasannetta yhdistävät alueelle identiteettiä tuovat puurakenteiset kulkusillat. Tiivistä kaupunkirakennetta jaksottavat laajat ja vehreät viheralueet.



Kuva 2: Näkymä kalliotasanteelta laakson suuntaan, suuntaa antava kuva, Arkkitehtipalvelu Oy

Alueen rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin yksiaineisia. Rakennuksissa tulee lähtökohtaisesti käyttää aitoja materiaaleja eli rakennusosien on oltava sellaisia kuin miltä ne näyttävät (esim. puukuvioituja rakennuslevyjä ei sallita). Näkyvien betonielementtisaumojen käyttöä tulee välttää. Julkisivujen mahdolliset näkyvissä olevat elementti/ liikuntasaumat tulee sovittaa rakennuksen julkisivuun arkkitehtuurin keinoin. Monotonisia betonielementtijulkisivuja ei sallita.

Kalliotasanteen alue (korttelit 31,41 ja 42)

Kalliotasanteelle on mahdollista rakentaa sekä luolien sisäänkäyntirakennuksia sekä erillisiä rakennusmassoja. Arkkitehtuurissa on huomioitava taustalla kohoava kalliorinne. Rakennusten tulee olla kappalemaisia, edustaa muotokieleltään ja julkisivuiltaan monimuotoista arkkitehtuuria, jossa korostuu vahvat muodot ja kulmikkuus. Kallioon kiinni rakennettujen massojen tulee liittyä luontevasti kallioseinämään. Rakennuksissa tulee käyttää ympäristöön sopivia luonnonvärisiä materiaaleja. Kattomaailman tulee olla yhtenäinen ja monimuotoinen. Katon materiaalin kaikissa päärakennuksissa tulee olla sileä pystysaumainen peltikate ja värin RR22. Kalliotasanteen suunnittelussa tulee huomioida suojelurakennukset ja niiden mittakaava.

Rinteen alue (korttelit 33 ja 40)

Rinteen alueen rakennuksiin kuuluvat rinteeseen toteutettavat lohkaretalot sekä niiden alapuolella sijaitseva pysäköintilaitos. Lohkaretalojen tulee olla muotokieleltään lohkaremaisia ja monoliittisia järkäleitä.

Rakennusten ulkokuori toteutetaan veistoksellisena, lohkaremaisena muotona. Rakennusten pohjan muoto on mahdollista toteuttaa yksinkertaisena suorakaiteena. Parvekkeiden tulee muodostaa eri suunnissa olevia viisteitä, jotka toteutetaan vaihtelevien parvekemuotojen ja –syvyyksien avulla. Myös kattomuodon

ja räystään muotoilun tulee tukea lohkaremaista muotokieltä. Perinteistä harjakattoa, tasakattoa tai yhteen suuntaan kallistuvaa lapekattoa ei sallita. Katon materiaali kaikissa päärakennuksissa tulee olla sileä pystysaumainen peltikate ja värin RR22. Rakennusten ylin kerros tulee toteuttaa alarinteen puolelta sisäänvedettynä. Ylimmän kerroksen pinta-ala saa olla maksimissaan 2/3 suurimman kerroksen pinta-alasta.

Lohkare-massat tulee sovittaa rinteen maastoon. Pysäköintihallin tulee olla visuaalisesti alisteinen lohkare- taloille. Lohkaretalojen lohkaremaisten julkisivujen tulee jatkua alarinteen puolella maantasoon, jaksottaen pysäköintihallin pitkää julkisivua. Lohkaretaloilla tulee olla yhtenäinen kalliorinteeseen sulautuva värimaailma ja ilme. Julkisivumateriaalin yleisilme on rouhea. Julkisivuissa suositaan betonia, mutta ne voivat olla myös kiviaineista julkisivun verhouslevyä. Tehosteena voi käyttää metallia, puuta ja lasia. Lohkaretalojen julkisivuissa tulee hahmottua horisontaalisuus, joka näkyy mm. parvekelinjoissa.



Kuva 3: Lohkare -talot, suuntaa antava kuva, Arkkitehtipalvelu Oy

Laakson alue (korttelit 29, 34…39)

Laakson taloissa massoittelun lähtökohtana on konstailematon ja ihmisen kokoinen arkkitehtuuri. Kortteleissa tavoitellaan kadun puolelle urbaania umpikorttelia. Rakennukset sijoitetaan kiinni katualueeseen, mutta kortteleiden rakennusmassojen suojaamissa sisäosissa luonto on pääosassa. Kadun varrella tulee kiinnittää huomiota jalankulkijan mittakaavaan, mikä tulee huomioida mm. detaljeissa. Rakennusten tulee olla helposti kaupunkitaloiksi tunnistettavia ja selkeitä, osin yhteen rakennettuja kerrostaloja. Kattomuotojen tulee olla monimuotoisia ja vaihtelevia, vähintään kahteen suuntaan kallistavia; pulpetti- ja tasakattoja ei sallita. Katon materiaalin kaikissa laakson päärakennuksissa tulee olla sileä pystysaumainen peltikate ja värin RR22. Sarastuskaaren varrella sijaitsevat matalien jalustamassojen katot voi toteuttaa tasakattoina tai loivina pulpettikattoina. Niiden materiaali voi olla huopa tai viherkatto. Kattoterassit ovat sallittuja.

Rakennusten tulee muodostaa keskenään yhtenäinen ja harkittu kokonaisuus. Julkisivuissa korttelin jokaisella pääkäyttötarkoituksen mukaisella rakennuksella on oma värinsä tai materiaalinsa (esim. puu tai värillinen rappaus). Julkisivumateriaalia tulee käyttää yhtenäisenä pintana kaikissa julkisivuissa sokkelin yläpuolelta räystääseen. Eriaineisia tai -värisiä tehostekenttiä ei sallita. Sisäänvedettyjen parvekkeiden taustat voivat poiketa muusta julkisivusta. Ikkuna-aukotusten tulee muodostaa julkisivuista selkeä ja rauhallinen kokonaisuus.

Mikäli rakennukselle muodostuu maastonmuotojen tai toiminnallisuuden mukaan luonteva kivijalkakerros tai osittain maanpäällinen kellarikerros, sen materiaali voi poiketa päämassasta. Kivimäisen materiaalin näissä on oltava eläväpintaista, esim. kiviverhous, graafinen tai uritettu betoni. Maantasossa olevien liiketilojen ja asumisen yhteistilojen ikkunoiden tulee avautua suurina pintoina katu- tai pihatilaan. Sarastuskaaren varrella maantasossa sijaitsevien liiketilojen sisäänkäyntien tulee avautua Sarastuskaarelle. Piharakennusten julkisivujen tulee olla puuta ja niiden kattojen viher- tai sammalkattoja.

Katujen varsilla parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Ulkonevia parvekkeita ei sallita. Sisäpihojen ulkonevat parvekkeet tulee toteuttaa hallitusti osana julkisivukokonaisuutta suosien ulokeparvekkeita parveketornien sijaan.



Kuva 4: Sädekujan alue, näkymä Sarastuskaaren suunnasta, suuntaa antava kuva, QVIM Arkkitehdit Oy.

Sädekujan alue (kortteli 30)

Sädekujan alueella suositaan modernia muotokieltä, geometrisia selkeitä muotoja ja suoria linjoja. Kattojen tulee olla tasakattoisia. Viherkatot sallitaan. Julkisivumateriaali on yleisvaikutelmaltaan kiviaineinen ja siinä voidaan käyttää laajoja lasipintoja. Väreinä suositaan harmaita ja vaaleita sävyjä. Korttelikehän ulkoreunojen julkisivuilla rajataan toimitilarakentamisen piha-alueet muusta kaupunkiympäristöstä. Ulkokehän julkisivuista muodostetaan rauhallinen ja laadukas kokonaisuus. Erityisesti Neulamäentien ja Sarastuskaaren puoleiset julkisivut ovat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla ja niiden suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota (sk-2).

Pysäköintihallit

Pääosa alueen autopaikoista sijoitetaan vuorottaispysäköintiperiaatteella toimiviin yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Korttelin 40 pysäköintilaitoksen suunnittelussa käytetään erilaisia keinoja, joilla rakennus häivytetään maisemaan. Pysäköintihalli rakennetaan maastonmuotoja seuraillen siten, että se muotoutuu jyrkänteen reunojen muotoiseksi törmäksi. Julkisivun ja maanpinnan välinen saumakohta elää maaston mukaan, paikoin alapuolinen maa nousee osin hallin kuvetta vasten ja halli jää osittain maan sisään. Pysäköintihallin yläpuoliset pihat häivytetään pääosin rinteeseen viherrakentamisen keinoin siten, että katon suora linja ja ylärinteen liitoskohta häivytetään. Maastonmuotojen mukaisesti pysäköintihalli voi vähäisiltä osin olla avoin myös ylärinteen puolelle. Hallin julkisivussa käytetään kasvillisuuden verhoamia metalliverkkoja.

Yleisten pysäköintilaitosten korttelialueilla (LPY korttelessa 29 ja 32) sijaitsevat pysäköintilaitokset suunnitellaan ilmeiltään moderneiksi. Taiteella ja erityisvalaistuksella muodostetaan pysäköintilaitosten yhteyteen kaupunkikuvallisia kohokohtia, jotka saavat erottua ympäristöstä. Toisaalta rakennusten suurta massaa pyritään häivyttämään suunnittelun keinoin. Kadunpuoleiset maantasokerrokset tulee suunnitella eläviksi. Savilahden yleiset pysäköintilaitokset suunnitellaan ilmeeltään toisistaan poikkeaviksi.



Kuva 5: Sarastuskaaren pysäköintilaitos. Arkkitehti- ja sisustusarkkitehtitoimisto Suunnitteluhuone Oy. Taide katolle / julkisivuun suunnitellaan tarkemman suunnittelun aikana. Suuntaa antava kuva.

Kortteleissa sijaitsevat pysäköintirakenteet voidaan toteuttaa pihakannen alle tai rakennusten kellarikerroksiin. Pysäköintirakenteiden näkyvät julkisivut tulee sovittaa korttelin kokonaisarkkitehtuuriin. Katujen varsilla julkisivujen maantasokerrokset tulee suunnitella eläviksi ja niissä tulee olla laajoja aukotuk-

sia. Erityisesti Sarastuskaaren varrelle tulee muodostaa elävää katutilaa eikä sen varrella julkisivuissa sallita maanpäällisiä pysäköintirakenteita.

Puurakentaminen

Alueelle tavoitellaan puurakentamista. Laakson alueelle, Sarastuskaaren varrelle on kaavassa määritelty puujulkisivuiset ja pääosin puurakenteiset kohteet merkinnällä puu-1. Puurakentamisella on tavoitteena muodostaa Sarastuskaaren varrelle kaupunkikuvallinen aihe, jota on mahdollista jatkaa Savisaaren suuntaan kaavoituksen edetessä. Lisäksi koko alueella piharakennusten ja rakennelmien tulee olla pääosin puuta. Korttelien rakennukset tulee yhteensovittaa kaupunkikuvallisesti eheäksi kokonaisuudeksi. Myös aluetta halkovat kulkusillat toteutetaan pääosin puusta. Puurakennusten julkisivujen tulee olla selkeän yksiaineisia. Julkisivuverhouksen tulee olla katujen puolelta koko julkisivun osalta saman suuntaista. Mahdollisia näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Puurakenteiset kulkusillat

Kulkusillat toteutetaan kevyinä, toistuvina elementteinä, esim. puuristikkorakenteisina. Jalustarakenteet voivat olla terästä tai betonia. Sillat katetaan osana kantavaa ristikkorakennetta olevalla katolla, jonka ulkopinnassa on viherkatto. Katon alapinnassa on yhtenäinen valaistu läpikuultava pinta, johon painetaan taidekuvioita. Siltoihin liittyvien sekundääristen osien kuten kaiteiden tulee olla kevyitä ja ilmavia, silloissa käytetään tarvittavilta osin esimerkiksi teräspinnakaiteita. Detaljien, esimerkiksi pellitysten, tulee olla siroja ja sopivia rakenteen pieneen mittakaavaan. Kulkusiltoihin liittyvät vertikaaliset kulkuyhteydet ovat myös näkyviä elementtejä maisemassa ja niiden arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista.

Suojelurakennukset

Alueen suojelurakennusten käyttö pyritään suunnittelemaan siten, että ne tukevat alueen toimintoja ja lisäävät alueen elinvoimaa ja yhteisöllisyyttä. Esimerkiksi kalliotasanteelle sijoittuva kahvilarakennus tai lähipalvelukeskuksen tontilla sijaitseva kylä-/ tai nuorisotila tukisivat erinomaisesti alueen toimintoja.



Kuva 6: Kulkusillat, suuntaa antava kuva, Arkkitehtipalvelu Oy.

Lähipalvelukeskus (kortteli 36)

Lähipalvelukeskuksen tontille muodostetaan Sarastuskaarta ja kaupunkiaukiota rajaava rakennusmassa koululle ja päiväkodille. Tontin korkeuserot on suunniteltava luontevasti toiminnallisuus, suojelurakennus ja säilytettävä puusto huomioiden. Lähipalvelukeskus toteutetaan julkisivuiltaan ja maanpäällisiltä rakenteiltaan pääosin puusta. Tontilla sijaitsevat leikki- ja liikunta-alueet on suunniteltava yhteiskäyttöisyyden periaatteella viereinen pelikenttä, lähialueen leikki- ja liikunta-alueet sekä liikunta- ja tapahtumakeskuksen palvelut huomioiden.

Viheralueiden yleiset suunnitteluperiaatteet

Alueen viherverkosto muodostuu monen mittakaavan vihreästä: Asuntopihoista muodostetaan luonteva osa yhteisöllisiä korttelipihoja. Korttelipihat kytkeytyvät puolestaan laajempaan puistoalueeseen luoden niihin

mielenkiintoisia solmukohtia. Alueelle muodostetaan eritasoisia yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä tukevia kohtaamispaikkoja. Liito-oravien liikkumiseen tarvittava puusto turvataan alueella.

Puiston tai katualueen ja tontin raja käsitellään rakennuksen rajaamilla sivuilla siten, että maastonmuodot ja pintamateriaalit (kasvillisuus, nurmi, kiveys) jatkuvat rajasta huolimatta yhtenäisinä. Sarastuskaaren ja Sarastusrinteen tonteilla rakennuksen ja kadun väliin jäävä tontin tulee rakentaa katumaisesti siten, että katu jatkuu visuaalisesti rakennuksen seinälinjaan saakka. Tonttien puolella materiaalit on sovitettava katualueen materiaaleihin.

Pihat

Korttelialueiden pihat tulee suunnitella korttelikohtaisesti kokonaisuus huomioiden. Korttelien leikki-, oleskelu- ja pysäköinti- ym. alueet suunnitellaan yhteiskäyttöisyyden periaatteella palvelemaan koko korttelia. Pihat suunnitellaan yhteisöllisiksi, viihtyisiksi ja toiminnoiltaan monipuolisiksi. Pihojen toiminnot jäsennellään tarkoituksenmukaisesti. Kortteleissa kiinnitetään huomiota massoitteluun ja runsaaseen kasvillisuuteen, jotta pihojen mikroilmasto on mahdollisimman viihtyisä, vuodenajasta riippumatta. Myös kansipihoille toteutetaan istutusalueita ja soveltuvia puita. Pihan ja puiston rajalla kiinnitetään huomiota selkeään rajaan yleisen puiston ja korttelin oman pihan välille. Pihan ja puiston välinen raja muodostetaan esim. piharakennuksen ja korkeuserojen avulla siten että puiston ja pihan välille saadaan samalla muodostumaan kulkuyhteys.

Tonteilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Hulevesien hallinnassa tulee panostaa ensisijaisesti hulevesien laadulliseen hallintaan. Ratkaisujen tulee tukeutua pääosin maanpäällisiin ratkaisuihin, maanalaisia viivytyssäiliöitä ei lähtökohtaisesti sallita. Rakentamisaikaiseen hulevesien käsittelyyn on varauduttava. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma sekä työmaa-aikaisten hulevesien käsittelysuunnitelma.

Puistot

Rakennettua aluetta halkoo kaksi eriluontoista puistovyöhykettä, jotka linkittävät alueen asumisen ja toiminnot saumattomasti yhteen.

Itä-länsisuuntainen puistoakseli on lähiliikuntapainotteinen ja kohtaamisiin kannustava puistoalue, jonka tarkoituksena on tulevaisuudessa ulottua Neulalahdelta kalliotasanteelle. Puisto on luonteeltaan rakennettu ja toiminnallinen leikki- ja liikunta-alueineen. Puiston läntisen pään muodostaa koulun ja päiväkodin piha-alue sekä pelikenttä.



Kuva 7: Hyllykallionpuistoa etelästä, suuntaa antava kuva, Arkkitehtipalvelu Oy.

Pohjois- eteläsuuntainen puistovyöhyke on luonteeltaan luonnollisempi ja rauhallisempi. Puistovyöhyke kulkee laaksoalueen kortteleiden keskellä ja luo rakennusten sisäpihoille luonnonläheisen tunnelman. Korttelipihojen keskiosiin muodostuu solmukohtia, jotka rytmittävät puistoaluetta sopivan mittaisiin

etappeihin. Erilaiset reittivaihtoehdot sekä niiden levähdys- ja kohtaamispaikat houkuttelevat ihmisiä ulkoilemaan ja virkistäytymään.

Hulevedet käsitellään viheralueilla pääosin maanpinnalla. Erilaisia vesiaiheita toteutetaan puistoihin eläväöittämään ympäristöä erityisesti pihojen ja puiston solmukohdissa. Näitä toimenpiteitä toteutetaan erityisesti hule-5 merkinnällä osoitetuilla alueilla Varikonpuistossa, Sarastuspuistossa ja Tukkipuistossa sekä Sarastuskaaren katualueilla.

Kalliotasanteelle muodostuu väljä puistomainen alue, joka jää jylhän kallioseinän suojaan avautuen yli koko Savilahden alueen. Kalliotasannetta leimaa ympäröivä jylhä luonto ja alueelta avautuva maisema. Kajastuspolun varrelle sijoittuu näköalapaikkoja istuskeluun sekä vanhat suojellut rakennukset. Lohkaretalojen väleihin, pysäköintihallin päälle, muodostuu toinen näköaloja tarjoava taso, jossa sijaitsevat asukkaiden oleskelu- ja leikkialueet.



Kuva 8: Näkymä Sarastuskaarelta, suuntaa antava kuva, Arkkitehtipalvelu Oy.

Katuympäristö

Alueella pyritään jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteiden edistämiseen. Korttelialueilla alueen pääreitit ja yhteydet tärkeimpiin toimintoihin tulee suunnitella esteettömiksi. Sarastuskaarella tavoitellaan urbaania tunnelmaa. Sarastuskaaren katualue on keskustamaista ja lähipalvelukeskuksen edustalle muodostuu urbaani aukio.

Valon kaava

Alueella noudatetaan Valon kaavaa, joka määrittelee taiteen, erikoisvalaistuksen ja perusvalaistuksen reunaehtoja. Kaikki alueelle rakentavat sitoutuvat maksamaan erillisen Valon kaava -maksun.

Taiteen osalta periaatteena Vanhan Varikon alueella on panostus muutamiin isompiin taidekokonaisuuksiin - kiinteistökohtaista taidetta ei alueella tavoitella. Alueen taiteen teemana on havainto, joka tulee huomioida osana teosten toteutusta. Alueen taidekohteet ovat seuraavat: lapsille suunnattu teos koulun lähellä puistoalueella, liikunta- ja tapahtumakeskuksen taide, alueen kulkusiltojen alakattojen opaalilevyihin yhdistyvä teoskokonaisuus sekä taide osana parkkihalleja joko erikoisvalaistuksena tai taideteostoteutuksina. Lisäksi taidetta sijoitetaan FinVectorin toimitilojen Sarastuskaaren puoleisen julkisivun yhteyteen sekä alueelle rakentuvan lähipalvelukeskuksen yhteyteen. Taidehankkeiden koordinoinnista ja toteutumisesta vastaavat Valon kaavan ohjausryhmä ja Valon kaavan koordinaattorit.

Valon kaavassa ohjeistetaan ulkovalaistusta yleis-, korostus- ja erikoisvalaistuksen osalta. Taiteen valaistus ja valotaide on myös tärkeä osa alueen pimeän ajan ilmettä. Yleisvalaistus alueella on lämminsävyistä (2700-3000K valon värilämpötila). Häikäisyä, häiriövaloa ja valosaastetta minimoidaan suuntaamalla valo alaspäin ja käyttämällä oikeanlaista valaisinoptiikkaa. Valon määrät ovat tämän ohjeistuksen mukaiset ja valaistus himmennetään yöksi.

Kaavaselostuksen liitteenä 14 on ulkovalaistusohje, jota tulee noudattaa alueen valaistussuunnittelussa. Ulkovalaistus tulee suunnitella ammattilaisen toimesta.