

Vastaanottaja
Pirkanmaan hyvinvointialue

Asiakirjatyyppi
Rakentamistapaohje

Päivämäärä
2.10.2023

Rakentamistapaohje

Pitkäniemen asemakaavan muutos



Rakentamistapaohje

Pitkäniemen asemakaavan muutos

Projekti **Pitkäniemen asemakaavan muutos**
Projekti nro **151005539**
Vastaanottaja **Pirkanmaan hyvinvointialue**
Asiakirjatyyppi **Rakentamistapaohje**
Päivämäärä **2.10.2023**
Laatija **Kirsikka Siik**
Tarkastaja **Minna Lehtonen**
Hyväksyjät **Ari Kulmala, Pirkanmaan hyvinvointialue**
Johanna Fingerroos, Nokian kaupunki

Ramboll
Kansikatu 5B
33100 TAMPERE

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201

Sisältö

1.	Perustiedot hankkeesta ja rakentamistapaohjeesta	2
1.1	Hanke	2
1.2	Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus	3
1.3	Rakentamistapaohjeen käyttö	3
2.	Lähtökohdat	3
2.1	Suunnittelualue	3
2.2	Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet	3
2.3	Arkkitehtuurin ja massoittelemuksen suunnitteluperiaatteet	5
3.	Ulkoalueet	6
3.1	Alueen jäsentely	6
3.1.1	Tonttien rajaaminen ja liittyminen ympäristöön	6
3.1.2	Rakennusten sijoittelu	6
3.1.3	Pysäköintijärjestelyt	6
3.1.4	Huolto- ja pelastusliikenne, kulkuväylät	6
3.2	Piha-alueet	7
3.2.1	Pihojen luonne ja jäsentäminen	7
3.2.2	Pihojen liittyminen ympäristöön	7
3.2.3	Leikkipaikat ja oleskelualueet	7
3.2.4	Pintamateriaalit	7
3.2.5	Aidat ja portit	8
3.2.6	Polkupyöräpaikat ja -katokset	8
3.2.7	Muut katokset, huvimajat ja ulko-oleskelua tukevat rakennelmat	8
3.2.8	Jätehuoneet ja -astiat	8
3.2.9	Piha-alueiden kasvillisuus ja istutukset	8
3.2.10	Valaistus	9
3.3	Yleiset ulkoalueet	9
3.3.1	Kadut	9
3.3.2	Viher-, urheilu- ja suojaviheralueet	9
4.	Rakennukset	10
4.1	Rakennusten suunnittelun ja arkkitehtuurin päälinjat	10
4.1.1	Arkkitehtuuri ja tyyli	10
4.1.2	Mittasuhteet	10
4.2	Rakennusten liittyminen ympäristöön	11
4.2.1	Sovittaminen maastoon	11
4.2.2	Alimpien kerrosten käsittely ja tilojen avautuminen	11
4.2.3	Ylimmän kerroksen käsittely	11
4.2.4	Yhteistilat, varastot; kellari- ja ullakkotilojen käyttö	12
4.3	Rakennusosat	12
4.3.1	Tekniset ehdot	12
4.3.2	Katto- ja räystäätöratkaisut	12
4.3.3	Sokkelit	13
4.3.4	Julkisivujen materiaalit ja värit	13
4.3.5	Parvekkeet	13
4.3.6	Aukotus, ikkunat, ikkunapellit	13
4.3.7	Ovet, ovikatokset	14

1. Perustiedot hankkeesta ja rakentamistapaohjeesta

1.1 Hanke

Tämä rakentamistapaohje koskee Nokian kaupungin Pitkäniemen aluetta ja on laadittu Pitkäniemen asemakaavan muutoksen yhteydessä.



Kuva 1. Pitkäniemen alue ilmakuvassa. Kaava-alueen kahden osan likimääräiset rajaukset on osoitettu kuvassa sinisellä viivalla. (Taustakartan lähde: MML.)

Rakentamistapaohjeen on koonnut kaavan laatijana hankkeessa toiminut arkkitehti Kirsikka Siik Ramboll Finland Oy:stä. Ohjeen lähtökohtina ja taustatietoina on käytetty kaavamääräyksiä ja niihin liittyen kaavahankkeen aikana käytyjä viranomaiskeskusteluja sekä kaava-aluetta koskien kaavahankkeen aikana tai sitä edeltäen laadittuja selvitys- ja suunnitelma-aineistoja, kuten kulttuuriympäristöselvitysten (Anna Lyyra-Seppä 2011, Ramboll Finland Oy:n täydentävä selvitys 2019) tietoja sekä arkkitehtitoimistojen Harris & Kjisik ja Juha Leiviskä yhteistyössä kaavoitustyötä edeltäen laatimaa alueen Masterplan-suunnitelmaa oheisaineistoinen. Masterplan-suunnitelmaan on liittynyt myös alueen alustava rakentamistapa- ja ympäristöohje, josta on tähän ohjeeseen poimittu Pirkanmaan hyvinvointialueen ja kaupungin edustajien kanssa edelleen ajankohtaiseksi ja tavoitelluksi tunnistetut ohjeaiheet.

1.2 Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeen tarkoitus on antaa kaavamääräyksiä täydentäviä, alueen toteuttamista ohjaavia konkreettisia määräyksiä, ohjeita ja suosituksia. Rakentamistapaohjeiden periaatteita noudattava rakentaminen nopeuttaa ja helpottaa rakennuslupien myöntämistä. Rakentamistapaohje on asemakaavaprosessin yhteydessä laadittu asiakirja, joka esittää hyväksyttävän rakentamistavan.

1.3 Rakentamistapaohjeen käyttö

Rakentamistapaohjetta käytetään päätöksenteon ja kaavojen vaikutustenarviointien työkaluna sekä toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta. Ohjeita asemakaavamerkinnoista, määräyksistä ja niiden tulkinnasta on esitetty tarkemmin oppaassa: YM; asemakaavamerkinnot ja määräykset; 2003. Lisätietoja määräyksistä antaa Nokian kaupungin asemakaavoitus.

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualue

Suunnittelualueena on myös TAYS:n Pitkäniemen sairaala-alueena tunnettu Nokian Pitkäniemen alue. Pitkäniemen sairaalan alue sijaitsee Nokialla, valtateiden 3 ja 12 risteyskohdan lounaispuolella, n. 8 km Tampereen keskustasta länteen ja n. 4 km Nokian keskustasta itään. Asemakaavoituksen kohteena olevan alueen laajuus on noin 39 ha, josta ennestään kaavoitettuja sairaalan maa-alueita n. 30 ha ja loppu ennestään kaavoittamattomia vesi- ja liikennealueita. Aluetta rajaavat Pyhäjärvi, maisemallisesti arvokkaat avoimet peltomaisemat sekä valtatie 3. Alueen nykyisen rakennuskannan laajuus on noin 60000 k-m² ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan sen kasvattaminen reiluun 73000 k-m²:iin.

Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan ihmisen ennestään voimakkaasti muokkaamaa ympäristöä. Pitkäniemen sairaala-alue kaava-alueen eteläosassa on vapautumassa sairaalatoimintoilta muuhun käyttöön. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee mm. sairaalatoimintoihin liittyneitä käytöstä poistettuja asuinrakennuksia ja näiden ympärillä metsäsaarekkeen muodostavaa puustoa. Kaava-alueen etelä- ja pohjoisosia yhdistää Rajasalmentien maantietalueen osa, joka on tarkoitus osoittaa tällä kaavamuutoksella kaava-alueen kohdalta kaupungin kaduksi.

2.2 Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on Pitkäniemessä yli sata vuotta sijainneen sairaala-alueen käyttötarkoituksen muutos asumisen ja palveluiden alueeksi.

Kohde sijaitsee niemellä järvimaisemassa. Alueen rajautuminen toisaalta Pyhäjärveen, toisaalta avoimeen peltomaisemaan on alusta lähtien luonut Pitkäniemen maisemalle vahvan identiteettinsä. Suunnittelualue on osa maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Koko Pitkäniemen alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäväksi arvoitettuihin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Paikka on totuttu näkemään ja sen halutaan jatkossakin toimivan itsenäisenä ja omaleimaisena alueellisenä kokonaisuutena. Pääosa alueen vanhasta rakennuskannasta on tarkoitus säilyttää.

Alueesta aiemmin Masterplan-suunnitelmaan liittyen laaditun rakentamistapaohjeasiakirjan kuvaus lähtökohdista on edelleen validi ja ajankohtainen:

Pitkäniemen sairaala-aluekokonaisuus kuuluu maamme edustavimpiin 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun laitospuutarhien esimerkkeihin. Hieman vanhemman Niuvanniemen sairaalan ohella se on maassamme huomattavin esimerkki 1800-luvulla kansainvälisesti tärkeäksi rakennustyyppiksi muodostuneesta paviljonkisairaalaista.

Sairaalan alkuvaiheen puistorakentamisesta periytyvä kasvillisuus on lajirikas ja vahvistaa paikan olemaisuutta. Vanhimmat puut ovat perua sairaalapuiston ensimmäisen suunnittelijan, Valtionrautateiden ylipuutarhuri Wilhelm Nykoppin ajalta vuosilta 1906-1914. Puutarhan rakenne ja polut ovat säilyneet hyvin pitkälti alkuperäisessä muodossaan. Lajiston runsaudessa näkyy myös sairaalan ensimmäisten ylilääkäreiden puulajikiinnostus. Suurikokoiset puuryhmät, aukeat nurmialueet ja mutkittelevat polut, joilta avautuu vaihtelevia maisemia, ovat maisemalle ominaisia. Peltoalueiden pitäminen avoimena ja sairaalapuiston istutusten lajirunsaus ovat niitä arvoja, joita Pitkäniemen kehittämisessä tulisi jatkossa vaalia.

Historiallisen sairaalan ytimen muodostaa varsinaisten sairaalapaviljonkien rannan suuntainen, väljä rakennusrintama (rakennukset 1-10 ja 17) ja paviljonkeja yhdistävät matalat, muurimaiset yhdyskäytävät. Huippukohtana on hallintorakennus (1) juhla- ja kirkkosaleineen. Sitä kohti johtavan pääkulkuväylän varrella ovat pesula- ja keittiörakennukset (12 ja 13). Hieman etäämpänä ytimestä sijaitsevat asyylipaviljongit (14 ja 15). Sairaala-alueen pohjoislaidalla on lisäksi sijainnut sairaalassa harjoitettua maataloutta palveleita rakennuksia, joista enää yksi on jäljellä (19). Omana kokonaisuutenaan sairaala-alueen kaakkoisosassa on huvilamainen ylilääkärin asunto talousrakennuksineen (27, 28).

Sairaalarakennusryhmän merkittävin piirre on sen liittyminen ja sulautuminen niemen järvimaisemaan ja puistoon. Matalat, muurimaiset yhdyskäytävät jakavat alueen mielenkiintoiseksi pihatilojen sarjaksi. Ylilääkärin asunto sijaitsee erillään puistoympäristössään, muusta rakennuskannasta poikkeavassa koordinaatistossa.

Sairaalarakennusryhmä koostuu verraten matalista, pääosin kaksikerroksisista, rapatuista ja vaaleaksi maalatuista kivitaloista. Ne ovat pääosin varsin solakoita ja sisätiloiltaan valoisia. Julkisivut on aukotettu levollisesti, ikkunat ovat tai ovat olleet kuuteen ruutuun jaetut. Laakeat aumakatot ja niihin kuuluvat leveät, ohutreunaiset räystäät leimaavat kattomaisemaa. Hallintorakennus (rakennus 1) ja ylilääkärin asunto (27) ovat julkisivuiltaan voimakkaammin jäsenneityjä ja koristeltuja pelkistetyn, klassisoi- van uusrenessanssin henkeen, muuten aluetta leimaavat hyötyrakennuksille ominaiset verraten sileät julkisivupinnat keveine listoituksineen.

Hallintorakennuksessa (rakennus 1) ja ylilääkärin asunnossa (27) on erityisiä restaurointia vaativia sisätiloja, vieläpä koristemaalattuja. Muiden rakennusten sisätiloissa on hienoja kalkkikiviportaita, selkeämuotoisia holvattuja käytäviä ja kappaholvattuja huoneita, kuten väljiä päivä- ja ruokasaleja. Pesula- ja keittiörakennuksissa (12 ja 13) on myös alun perin kahden kerroksen korkuisia tiloja. Nämä sisätilojen ominaispiirteet tulee soveltuvin osin ottaa huomioon rakennusten korjausten ja uudelleenkäytön suunnittelussa.

Suuri osa historiallisesta rakennuskannasta odottaa kunnostusta ja uudelleenkäyttöä. Yhdyskäytävät ovat pääosin jääneet vaille käyttöä.

Sairaalan myöhempään rakennusvaiheisiin kuuluvat muutamien rakennusten laajennukset ja korotukset (rakennukset 1/3, 9, 10, 12, 13, 17). Näiden toimenpiteiden ja hoitomenetelmien kehityksen vuoksi ydinrakennusryhmän ankara symmetria on jossain määrin murtunut. Myöhempään rakennusvaiheisiin kuuluu myös vuonna 1959 valmistunut kolmikerroksinen sairaalarakennus (11) alueen itälaidalla, huolella suunniteltu, ajalleen tyypillinen laitospuutarha. Niukkailmeinen, purettava keittiö- ja ruokalarakennus (16) pääkäytävän itäpuolella on rakennettu 1960-luvulla.

Uusimpia rakennusvaiheita edustavat valmistumassa olevat uusi ravintokeskus, kehitysvammahuollon rakennukset sekä väliaikaiseksi tarkoitettu kahvilarakennus. Näiden rakennusten mittakaava ja ilme poikkeavat huomattavasti historiallisesta rakennuskannasta.

Pohjoisempaan, kaava-alueen ulkopuolella on säilynyt kaksi alkuperäiseen sairaalakokonaisuuteen kuulunutta, yksikerroksista, puurakenteista sairaalarakennusta (rakennukset 22 ja 23). Muusta rakennuskannasta erillään on myös kaksi 1950- ja 1960-luvun vaihteessa rakennettua, ajalleen tyypillistä lääkärin ketjutaloa (54, 55, 56).

Alueen kehittämisen tavoitteena on säilyttää arvokas miljö ja suojellut rakennukset aluetta hienovaraisesti ja historiaa kunnioittavalla tavalla täydentäen. Alueelle jäävien vaativan hoidon yksiköiden toivotaan asettuvan osaksi uudistunutta ja viihtyisää asumisen ja palveluiden kaupunginosaa. Alueelle tavoitellaan toiminnoiltaan sekoittunutta rakennetta, jossa alueelle jäävät toiminnot ja uudet palvelut ja asuminen muodostavat yhtenäisen, toinen toistaan tukevan, kokonaisuuden.

Alueen suunnittelun lähtökohtina ovat siis:

- sijainti ja näkymät Pyhäjärven rantamaisemassa
- alueen historian kunnioittaminen, uuden rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan
- julkinen rantapuisto, josta yhteydet jatkuvat laajemmalle virkistysreittien verkostoon.

Asemakaavan yleismääräyksessä kuvataan lähtökohtainen suunnittelutavoite seuraavasti:

”Alueen käytön suunnittelussa ja rakentamisessa tulee turvata alueen ympäristön kokonaisuuden, historiallisen rakennuskannan ja ympäristökuvallisen aseman arvot. Arvojen säilyttämisen ja turvaamisen vaatimus koskee myös alueen vanhoja rakennelmia ja rakenteita, kuten puistoalueiden kivettyjä portaikkoja ja uimahuoneita. Aluetta koskevista rakennus-, toimenpide- ja maisematyöluo- asioista tulee neuvotella mu- seoviranomaisten kanssa.”

2.3 Arkkitehtuurin ja massoitte- lun suunnitteluperiaatteet

Alueen suunnittelulta ja toteutukselta edellytetään korkeaa laatutasoa ja alueen olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan ja muotokieleeseen sovitettua puistomaiseen ympäristöön sijoitettavaa rakentamisen tapaa.

Kulttuuriympäristöselvityksessä (Anna Lyyra-Seppä, 2011) kuvataan alueen arkkitehtonista tyyliä:

”Pitkäniemen rakennuskokonaisuus ilmaisee monia uusklassisen tyylin parhaita piirteitä. Selkeät suorakaidemuodot, hienostuneet mittasuhteet ja hillitysti koristellut julkisivut leimaavat koko rakennusryhmää.”

Samoja suunnittelun periaatteita tulee pitää uudenkin arkkitehtuurin lähtökohtana.

Nykyisestä alueenkäyttöratkaisusta edelleen uuden, aluetta täydentävän rakentamisen toteutukseen siirrettäviä elementtejä ovat erityisesti rakennusten pohjois-etelä- ja itä-länsi-suuntaisuus ja aksiaalinen sijoittuminen suhteessa toisiinsa. Kaupunkikuvan ja alueen toiminnallisen luonteen kannalta olennaisia lähtökohtia ovat lisäksi julkisivuaukotusten harmoninen rytmitys, vaaleat julkisivurappauksen värisävyt ja pihatilojen puistomaisuus sekä liittyminen aitaamatta tai muuten rajaamatta julkisiin puistoalueisiin.

Alueelle sijoittuva uudisrakentaminen muodostaa alueelle uuden ajallisen ja toiminnallisen kerrostuman. Näin ollen kohteen arkkitehtonisissa ratkaisuissa huomion pääpainon tulee paikkaan sovittamisen lisäksi olla ehjän ja laadukkaan kokonaisuuden luomisessa. Kohteen ja sen lähiympäristön kulttuurihistoriaa voidaan tuoda esille arkkitehtuurissa.

Kaavan yleismääräyksissä määrätään ympäristöön sovittamisesta seuraavin sanoin:

”Rakentaminen on sovitettava ympäristöönsä rakennusten arkkitehtuurin, massoitte- lun ja pihojen järjestelyjen osalta. Rakennusten julkisivujen tulee olla ympäristökuvallisesti korkealaatuisia ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopeutuvia.”

3. Ulkoalueet

3.1 Alueen jäsentely

3.1.1 Tonttien rajaus ja liittyminen ympäristöön

Alue on ennestään rakentunut ja kaupunkikuvallisesti pääosin entisellään säilyvä alue, jonka jaon tonteiksi on tarkoitus olla vain hallinnollinen, ei visuaalinen. Tontteja ei saa aidata tai muutoin rajata, eikä niiden välistä kulkua ennestään alueella olemassa olevia puisto- ja piha-käytäviä pitkin rajoittaa.

Tontin raja voidaan kuitenkin tuoda näkyviin hienovaraisin materiaalivaihteluin tai istutuksin, mikäli sen katsotaan olevan välttämätöntä esimerkiksi katualueesta eroavan tontin yksityisen pysäköintialueen rajan osoittamiseksi.

3.1.2 Rakennusten sijoittelu

Aluetta täydentäville uudisrakennuksille on osoitettu kaavassa selkeät rakennusalat. Uusi rakentaminen on tärkeää sijoittaa osoitetun rakennusalan suuntaisesti kunnioittaen alueen jäsentelyssä ennestään voimakkaasti toteutunutta pohjois-etelä- ja itä-länsi-suuntaisuutta ja aksiaalinen sijoittumista suhteessa toisiinsa.

3.1.3 Pysäköintijärjestelyt

Tonteilla pysäköintikäyttöön osoitettavissa olevat alueet on osoitettu kaavakartalla ao. merkinnöin. Muille tontin osille pysäköintiä ei tule osoittaa. Kaikki tonttien pysäköinti ei mahdu omalle tontille, vaan osa siitä on järjestettävä korttelin yhteiseen käyttöön osoitetuilla autopaikkojen korttelialueilla (kaavassa merkintä LPA).

Alueelle ei ole tarkoitus toteuttaa rakenteellista pysäköintiä. Poikkeuksena tästä on korttelin 33 tontin 1 uusien asuinkerrostalojen pysäköintialue, joka rinteeseen sijoittuvana on luontevasti mahdollista toteuttaa myös osin tai kokonaan kaksikerroksisena.

LPA-korttelialueiden avoimet pysäköintikentät tulee jäsenellä puuistutuksin. Tonteilla pysäköintialue on sallittua (mutta ei välttämätöntä) rajata muusta piha-alueesta pensas- ja puuistutuksin.

3.1.4 Huolto- ja pelastusliikenne, kulkuväylät

Liike- ja palvelutoimintojen tiloihin tulee olla mm. tavarankuljetusta palveleva kulkuyhteys mahdollisimman suoraan kadulta.

Tonttien sisäisiä kulkuteitä on mahdollista käyttää huolto- ja pelastusajoon sekä esimerkiksi muuttoliikenteeseen ja kulkurajoitteisten henkilöiden kuljettamiseen lähelle sisäänkäyntejä, mutta alueen mahdollista asiakasliikennettä ei saa ohjata tonteille eikä niiden välillä kulkeville tonttien sisäisille kulkureiteille.

Katutasoon ja sisäpihalle sijoittuvien pelastusreittien osalta tulee huomioida alueellisen pelastuslaitoksen ohjeet sekä varmistaa pelastusajoon käytettävien piha-alueen reittien riittävä kantavuus.

3.2 Piha-alueet

3.2.1 Pihojen luonne ja jäsentäminen

Piha-alueiden suunnittelun lähtökohtana on vehreä, viihtyisä ja turvallinen puistomainen pihaympäristö. Pihojen tulee olla luonteeltaan puolijulkista tilaa, joka toisaalta hahmottuu asukkaiden oleskelureviiriksi, muttei kuitenkaan sulkeudu alueen julkiseen kaupunkitilaan ja ranta-alueen puistoalueeseen päin.

Pihatoimintojen jäsentelyssä tulee huomioida leikki- ja oleskelualueiden sijoittaminen melukatveeseen sekä mahdollisimman edulliset ilmansuunnat. Myös hulevesien ohjaus/käsittely ja lumitilan järjestäminen on huomioitava tilavarauksissa.

Kaavan yleismääräyksissä on annettu ulko-oleskelualueita koskeva määräys:

”Ulko-oleskelualueet on sijoitettava ja suojattava siten, että niillä liikenteen aiheuttama melutaso on päivällä enintään 55 dBA ja yöllä enintään 50 dBA. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä meluselvitys.”

3.2.2 Pihojen liittyminen ympäristöön

Piha-alueet liitetään aitaamatta osaksi julkista katu- ja kaupunkitilaa. Toiminnot jäsenetään siten, että sisäisten jalankulkuyhteyksien puolijulkisesta käytöstä tulee luontevaa. Piha-alueiden tulee muodostaa toiminnallisesti tai visuaalisesti toisiinsa liittyviä kokonaisuuksia.

Tonttien välisillä rajoilla tulee ottaa huomioon pihatasojen korkeusasemat, joiden tulee saumattomasti sovittua toisiinsa ilman havaittavia eroja tai rajan korostamista rakentein.

3.2.3 Leikkipaikat ja oleskelualueet

Tontin leikki- ja ulko-oleskelualueet sijoitetaan piha-alueille rakennusmassojen läheisyyteen melulta suojaisiin kohtiin. Leikki- ja oleskelualueiden tulee olla asukkaiden käytettävissä kaikkina vuodenaikoina. Pihakalusteiden ja -varusteiden tulee sopia rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin.

Leikkialueet suositellaan sijoituksensa ja mitoituksensa puolesta toteutettavaksi yhteisinä siten, että kukin leikkipaikka palvelisi yksittäisen tontin sijaan laajempaa ympäröivien rakennusten rakennusryhmää.

3.2.4 Pintamateriaalit

Piha-alueet pidetään mahdollisimman suurelta osin istutettuna. Istuttamattomien kulkualueiden tulee olla pääosin kivituhkapintaisia ja oleskelualueiden joko kivituhkapintaisia tai luonnonkivellä alueen vanhaan tyyliin soveltuvalla tavalla kivettyjä. Rakennusten sisäänkäyntien edustat ja suorat kulkuyhteydet kadulle voidaan tarvittaessa myös kivetä. Muiden päällystemateriaalien, kuten betonikivien tai asfaltin käyttäminen on sallittua vain silloin, kun pihataso jatkuu visuaalisesti yhtenäisenä tontin rajojen ulkopuolella sijaitseville katu- tai piha-alueille, joilla vastaavat materiaalit ovat jo käytössä.

Leikkialueiden pintamateriaalit valitaan turvallisiksi ja leikkivälineiden asettamien vaatimusten mukaisiksi.

Pihojen jäsentely osoitetaan tarvittaessa pintamateriaalien vaihteluilla. Kulkuväylien reunoilla sekä sisäänkäyntien, oleskelualueiden ja istutusten yhteydessä voidaan käyttää tarvittaessa nupu- ja noppakivettyjä aiheita. Kulkuväylien sekä istutus- ja oleskelualueiden välisten rajojen

(ei kuitenkaan tonttirajojen) osoittamiseen voidaan käyttää myös graniittisia reunatukia tai matalia muureja.

Ulkotiloihin sijoittuvien kiviportaiden ja -luiskien pinnan tulee turvallisuussyistä olla poltettu, ristipäähakattu tai vastaavalla tavalla karhennettu. Portaisiin ja luiskiin liittyvien kaiteiden tulee olla rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin sopivia. Portaiden ja luiskien yläpäässä tulee käyttää turvallisuuden lisäämiseksi kontrastimateriaalia, joka liittyy tyyliiltään luontevasti sitä ympäröivään kiveykseen.

3.2.5 Aidat ja portit

Alueen tontteja ei tule aidata eikä sulkea portein. Poikkeuksena voi olla erityisen hoitotarpeen edellyttämä pihatilan osan aitaaminen.

Jätepisteet on sallittua erottaa muusta piha-alueesta rakenteellisella aidalla, mikäli suojaaville ja maisemoiville istutuksille ei ole tilaa.

3.2.6 Polkupyöräpaikat ja -katokset

Polkupyöräpaikkojen lukumäärä on kaavassa sidottu suoraan autopaikkatarpeen mitoitukseen. Polkupyörien pysäköintiä varten tulee paikkoja kaavamääräysten mukaan varata palvelu- ja erityisasumisen kohteissa yksi ja muilla alueilla kaksi jokaista autopaikkaa kohti.

Puolet toteutettavista polkupyöräpaikoista tulee osoittaa sisätiloista. Pyöräpaikoiksi osoitettavien sisätilojen tulee olla esteettömästi saavutettavia ja lukittavia. Ulkotiloihin piha-alueille sijoitettavien polkupyörätelineiden ja -katosten tulee olla rakennusten ja muiden piharakenteiden tyyliin sopivia, metalli- tai lasirakenteisia ja tummasävyisiä.

3.2.7 Muut katokset, huvimajat ja ulko-oleskelua tukevat rakennelmat

Keveitä katos- ja pergolarakenteita yms. ulko-oleskelua ja yhteisöllisyyttä tukevia rakennelmia voidaan käyttää pihatoimintojen yhteydessä toimintoja tukevalla tavalla. Rakenteiden tulee muotokieleltään, tyyliiltään ja väriykseltään sopia alueen arkkitehtoniseen kokonaisuuteen.

3.2.8 Jätehuoneet ja -astiat

Jäteastiat sijoitetaan jätehuoneisiin rakennusten sisälle tai pysäköintialueiden ja talousrakennusten yhteyteen. Piha-alueelle sijoitettuna jätteenkeräys tulee toteuttaa syväkeräys-säiliöin, joiden maanpäällisten osien pintamateriaalit ja värit sovitetaan muiden piharakenteiden tyyliin.

Jätepiste voidaan erottaa muusta piha-alueesta istutuksin ja/tai rakenteellisella aidalla.

3.2.9 Piha-alueiden kasvillisuus ja istutukset

Rakentamattomat ja toiminnoilta vapaaksi jäävät tontinosat tulee istuttaa tai säilyttää mahdollisimman suurelta osin istutettuna. Alueen nykyiset istutukset pyritään säilyttämään ja korvaavat tai täydentävät istutukset suunnittelemaan ja toteuttamaan luonteeltaan ja tyyliiltään vastaavina.

Kaavassa puurivimerkinnöin osoitettuihin kohtiin istutetaan ja täydennetään puurivejä nykyistä vastaavin puulajein. Muilla alueilla tulee puuistutuksissa käyttää osaltaan myös talvivihreitä lajeja.

Istutusten tarkoituksena on alueen jäsentelyn ja viihtyisyyden parantamisen ohella historiallisen puistomaisen luonteen vaaliminen.

Rauhoitettuja kynäjalavia ei saa kaataa. Muukin puusto tulee säilyttää ja suojata vaurioilta. Rakennusaikainen haitta puustolle tulee minimoida. Uudet istutettavat puut tulee istuttaa niin suurikokoisina, että liito-oravan kulkuyhteydet alueella säilyvät.

3.2.10 Valaistus

Piha- ja julkisivuvalaistuksella osoitetaan kulkureitit, sisäänkäynnit ja korostetaan tarvittaessa rakennuskohteiden ja istutusten kauneimpia yksityiskohtia.

Kokonaisuutena valaistuksen tulee olla hillitty ja rakennusten tyyliin sopiva. Värillisten valojen käyttö ei ole lähtökohtaisesti sallittua. Poikkeuksen sääntöön voivat muodostaa taideteosmaiset valaistuskohdeet.

Rakennusten kadunpuoleisten julkisivujen valaistuksen suunnittelussa on huomioitava viereisten ja vastapäisten rakennusten valaistus. Julkisivuvalaistuksen voimakkuus ei saa olla katualueen valaistusta voimakkaampi, eikä valoja saa suunnata siten, että ne häikäisevät kadulla liikkuja.

Piha-alueiden valaistuksen tulee tukea eri toimintojen sijainnin ja hierarkian hahmotettavuutta pimeään aikaan: esimerkiksi kulkuväyliä ja sisäänkäyntejä tulee korostaa muuta piha-aluetta voimakkaammalla valaistuksella.

3.3 Yleiset ulkoalueet

3.3.1 Kadut

Katualueet säilytetään ilmeeltään mahdollisimman pitkälti historiallisina ja reunustetaan puuriivein. Nykyiset katutilaan sijoittuvat puurivit säilytetään, missä mahdollista, ja katutilan mitoituksen muutoksista johtuen siirtyviin puurivien sijainteihin istutetaan uudet puut mahdollisimman suurikokoisina.

Ajoradat toteutetaan asfalttipintaisina.

Katualueiden valaistus toteutetaan alueen tyyliin sopivin valaisimin. Valaistuksessa käytettävän valon värisävyn tulee olla neutraali ja kirkkaudeltaan hillitty.

3.3.2 Viher-, urheilu- ja suojaviheralueet

Rannan julkinen puistoalue ja muut viheralueet tulee rakentaa korkeatasoisesti, laadukkaasti ja alueen historiallista ilmettä vaalien erikseen laadittavien viheraluesuunnitelmien mukaan.

Kaupungin vastuulla olevia viheralueita ja istutuksia koskevat samat ohjeet kuin edellä piha-alueidenkin istutusten kohdalla on mainittu. Rauhoitettuja kynäjalavia ei saa kaataa. Muukin puusto tulee säilyttää ja suojata vaurioilta. Rakennusaikainen haitta puustolle tulee minimoida. Uudet istutettavat puut tulee istuttaa niin suurikokoisina, että liito-oravan kulkuyhteydet alueella säilyvät.

Alueella sijaitseva pallokenttä säilytetään ja hoidetaan nykyisen tilanteen mukaisesti nurmipintaisena.

Osa alueen viheralueista on jouduttu melusyistä osoittamaan kaavassa puistoalueiden sijaan suojaviheralueina. Näiden alueiden osalla ulkoilureitit toteutetaan ja hoidetaan vastaavina kuin puistoalueen kulkureitit. Eteläosan puistoalueeseen välittömästi liittyvä suojaviheralue hoidetaan vastaavasti kuin puistoalueet. Alueen itä- ja pohjoisosien suojaviheralueet pidetään mahdollisimman puustoisina ja koskemattomina.

4. Rakennukset

4.1 Rakennusten suunnittelun ja arkkitehtuurin päälinjat

4.1.1 Arkkitehtuuri ja tyyli

Alueella säilyvä rakennuskanta tulee kunnostaa ja ylläpitää alkuperäisen tyylin mukaisesti.

Uudisrakennusten tulee sopeutua mittakaavaltaan ja massoitteeltaan alueen rakentamisen tapaan, mutta muodostaa muutoin arkkitehtuuriltaan kaupunkirakenteeseen uusi ajallinen kerrostuma, joka ilmentää suunnitteluajankohtansa rakentamisen tapaa ja tyyliä. Kohteen ja sen lähiympäristön kulttuurihistoriaa ja ominaispiirteitä voidaan arkkitehtuurissa mahdollisuuksien mukaan tuoda esille. Viittausten tulee kuitenkin olla hienovaraisia, ja aiheita tulee käsitellä nykyarkkitehtuurille ominaisella tavalla, jottei synny tyyleitään sekoittuneita, kaikille aikakausille vieraita tyyliyhdistelmiä.

Rakennusmateriaalien valinnassa tulee suosia alueella ennestään käytettyjä, ajallisesti kestäviä vaihtoehtoja (kivi, rappaus) sekä kaikkiin tyyliin luontevasti yhdistettävissä olevia modernimpia ratkaisuja (metalli, lasi). Puun käyttö tulee myös kyseeseen uudisrakennusten detaljeissa (puusäleiköt, rimat) sekä tietenkin olemassa olevien puurakenteisten rakennusten ja rakennelmien kunnostamisessa.

Varsinainen puurakentaminen on uudisrakentamisessa alueen tyyllillisessä kokonaisuudessa mahdollista vain kohteissa, jotka ovat vastaavaa mittakaavaa ja tyyppiä kuin alueella ennestään sijaitsevat puurakenteiset kohteet – tällaisia voisi periaatteessa sijoittua korttelin 26 Y-tontille, mikäli tontin rakennusoikeus jaetaan useamman rakennuksen tai toisiinsa ketjutetun pienemmän rakennusosan kesken.

Alueen ulkoarkkitehtuurissa ei saa käyttää muovia eikä materiaaliyhdistelmiä, kuten puu- tai tiilikuvioisia julkisivulevyjä.

4.1.2 Mittasuhteet

Olemassa olevien rakennusten mittasuhteita ei tule rakennusten korjaus- ja muutostöissä muuttaa, ellei kaavan rakennusalarajoilla ole erikseen toisin osoitettu.

Uudisrakentaminen on alueen sisäosissa sovitettava olemassa olevien rakennusten mittasuhteisiin. Alueen reunoilla liikennealueiden viereisiin suojaviheralueisiin rajautuvilla tonteilla rakentaminen on voi olla korkeampaa ja mittasuhteiltaan muutoinkin vapaampaa, kunhan katu-tiloissa koettavissa oleva mittakaava pysyy harmonisena ja alueen historiallisia piirteitä kunnioittavana.

Uudisrakentamisen mittasuhteissa tärkeintä on huomioida rakennusten omien pihatilojen viihtyisyys, rakennusten sopeutuminen kaukomaisemaan sekä rakennusten sisätilojen toimivuus ja valoisuus.

4.2 Rakennusten liittyminen ympäristöön

4.2.1 Sovittaminen maastoon

Alue on maastonmuodoiltaan pääasiassa tasaista, maaston sovittamiseen ei liity erityisiä kysymyksiä korttelia 33 lukuun ottamatta.

Korttelin 33 tontilla 1 uusien asuinkerrostalojen tontilla rakennusten itäpuolinen pysäköintialue sijoittuu maaston notkelmaan ja tulee siksi joko terassoida tai rakentaa useampaan tasoon. Mahdollinen terassointi, maanpinnan korkeuserot ja/tai eri pysäköintitalojen liittyminen rakennuksiin tulee sovittaa tontin rakennusten korkomaailmaan siten, ettei pysäköinnistä ole häiriötä asuintilojen käytölle tai toimivuudelle.

Uudisrakentamisessa tulisi pyrkiä käyttämään samoja sokkeli- ja kerroskorkeuksia kuin alueen vanhassa rakennuskannassa, jotta mittakaava pysyy yhdenmukaisena.

4.2.2 Alimpien kerrosten käsittely ja tilojen avautuminen

Rakennusten kahden alimman kerroksen sekä mahdollisten ikkunallisten kellarikerrosten käsittelyssä ja detaljoinnissa painotetaan jalankulkijan näkökulmaa ja mittakaavaa.

Asuinrakennuksissa alimpien kerrosten asuntojen yksityisyys ja ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaus/sijoittuminen suhteessa pihan toimintoihin tulee huomioida suunnittelussa.

Asuin- ja liikerakennusten mahdolliset liiketilat suositellaan sijoitettavaksi rakennusten alimpiin kerroksiin. Kaduille avautuvien liiketilojen julkisivuissa tulee olla runsaasti lasipintaa liiketila- luonteen korostamiseksi. Liiketilojen ikkunoita ei saa peittää kokonaan sisäpuolisella levytyksellä, teippauksilla tai verhoilla.

Liiketiloissa toimivien yritysten mahdollisille mainoslaitteille tulee osoittaa tarkemmissa julkisivusuunnitelmissa hallitut sijainnit ja koot siten, että yrityslogot ja muut mainokset eivät riko alueen historiallista ilmettä. Kaukonäkymään erottuvia värillisiä mainoslogoja ei sallita.

Rakennusten pääsisäänkäynnit osoitetaan selkeästi katoksella ja/tai julkisivun sisäänvedolla, ja niitä korostetaan ympäristön kiveyksin ja/tai istutuksin. Uudisrakennusten sisäänkäyntikatoksissa sekä niihin liittyvissä rakennusten sisäänvedoissa tulee noudattaa alueen aiempien rakennusten mittakaavaa. Rakennuksiin tulee olla käynnit niiden molemmilta puolilta. Porrashuoneista tulee järjestää esteettömästi sujuvat kulkuyhteydet leikki- ja oleskelualueille.

4.2.3 Ylimmän kerroksen käsittely

Rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut on osoitettu kaavassa rakennusalohtaisesti. Asemakaavassa osoitetun kerrosluvun mukaisen ylimmän kerroksen yläpuolelle ei saa sijoittaa IV- tai hissikonehuoneita tai muita rakennuksen hahmosta poikkeavia ja kattolinjaa rikkovia rakenteita.

Kattotasoille mahdollisesti sijoittuvien terassien tms. ulko-oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida viereisiin rakennuksiin näkyvien katosten, kaiteiden ja muiden rakenteiden sekä istutusten vaikutus rakennuksen muotoon ja siluettiin: kattoterassien julkisivun tai räystäslinjan käsittelyllä ei tule rikkoa kattolinjan yhtenäisyyttä eikä tarpeettomasti korostaa muista kerroksista poikkeavaa käyttötarkoitusta.

4.2.4 Yhteistilat, varastot; kellari- ja ullakkotilojen käyttö

Asuntojen yhteistilat tulee pyrkiä sijoittamaan joko rakennuksen alimpaan tai ylimpään kerrokseen siten, että tiloista avautuu mielenkiintoisia näkymiä piha- ja puistoalueille sekä katutilaan.

Maantasossa yhteistilojen tulee sijaita sisäänkäyntien läheisyydessä ja avautua ikkunoin ympäristöönsä. Yhteistilojen sijoittelu tulee suunnitella pihatoimintojen kanssa tarkoituksenmukaisena kokonaisuutena, huomioiden esim. vilvoittelumahdollisuudet talosaunasta ja yhteys pyykinkuivauspaikalle mahdollisesta pesutuvasta. Mikäli tilat sijaitsevat rakennuksen kellarikerroksessa, tulee niistä silloinkin olla lyhyt käyntiyhteys piha-alueelle.

Ulkoiluväline-, lastenvaunu- ja polkupyörävarastojen tulee sijaita porrashuoneiden läheisyydessä. Niistä tulee olla suora esteetön uloskäynti pihalle.

Huoneistovarastot voidaan etenkin olemassa olevien rakennusten asuinkäyttöön muuttamisen yhteydessä sijoittaa kellari ja ullakkotiloihin, joiden käytettävyys muihin toimintoihin on rajallinen.

Sr-merkinnällä kaavassa suojeltujen rakennusten kellari- ja ullakkotiloihin saa sijoittaa ainoastaan kyseisen rakennuksen omaa käyttöä palvelevia tiloja, ei koko alueen yhteisiä tai muutoin muiden rakennusten tai käyttäjien tarpeisiin käytettäviä tiloja. Kellareihin toteutettavat tilat eivät saa heikentää rakenteiden kosteusolosuhteita ja siten lisätä kosteusvaurioiden riskiä.

Vanhon rakennuksen ullakoilla saattaa esiintyä lepakoita. Alueen vanhoja rakennuksia uuteen käyttöön kunnostettaessa tulee varmistaa, ettei lepakoiden elinolosuhteita heikennetä tai tuhota.

4.3 Rakennusosat

4.3.1 Tekniset ehdot

Alueen täydentävää uudisrakentamista koskevat seuraavat tärinä- ja meluasioita koskevat määräykset:

”Uusien rakennusten osalta vaadittava tärinäluokka tulee olla C, $v_{w,95}$ 0,3 mm/s. Rakennusten runkomelutason raja-arvona on asuinrakennuksilla ja herkkyydeltään niihin verrattavilla rakennuksilla L_{prm} 35 dBA. Kortteleissa 26 ja 33 raja-arvona on L_{prm} 30 dBA.”

4.3.2 Katto- ja räystäsratkaisut

Alueen nykyisen rakennuskannan kattomuodot säilytetään. Uudisrakentaminen tulee sovittaa kattomuodoiltaan, räystäsratkaisuiltaan ja väritykseltään vanhaan rakennuskantaan, mistä johtuen vesikatteen tulee olla tummanharmaa tai musta saumattu peltikate ja kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto. Kattomaisemassa sallitaan vain piippuja tai piippumaisia rakennelmia. Piippujen tulee olla pellitettyjä. Alkuperäisiä, loivia aumakattolinjoja rikkovat ja alkuperäisten harjalinjoiden yläpuolelle nousevat IV-konehuoneet tulee IV-järjestelmiä uusittaessa saattaa alkuperäisten kattomuotojen puitteisiin.

Uudisrakennusten kattokulmat toteutetaan lähtökohtaisesti vastaavina kuin vanhojen rakennusten. Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset laitteet tulee integroida rakennuksen perusmassaan siten, etteivät ne nouse vesikattolinjan yläpuolelle.

Korttelien 26 ja 33 uudisrakentamisessa voidaan sallia myös alueen muusta rakentamisesta poikkeavat kattomuodot.

Vanhoissa rakennuksissa räystääsratkaisut säilytetään tai kunnostetaan alkuperäisen kaltaiseksi. Räystäiden sirouden säilyttämiseksi sadevesien poisto tulee järjestää alkuperäiseen tapaan ns. jalkarännein ja suppiloin varustetuin, pyörein syöksytorvin. Myös uudisrakennusten räystäiden tulee olla siroja. Syöksytorvien ja muiden peltiosien tulee olla maalattuja. Muovipinnoitettua peltiä ei sallita.

4.3.3 Sokkelit

Alueen vanhojen rakennusten sokkelit ovat luonnonkiveä, ja ne tulee sellaisina säilyttää. Uudisrakennusten sokkeleiden pintamateriaalina käytetään esimerkiksi luonnonkiviverhousta, siinäkin hierrettyä harmaaksi värjättyä betonia tai rappautta.

4.3.4 Julkisivujen materiaalit ja väritys

Varsinaisen sairaala-alueen vanhojen rakennusten julkisivut ovat rapattuja ja maalattuja. Ennenään kalkkimaalatuilla tai uusittavilla rappauspinnoilla tulee käyttää kalkkimaalia.

Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivupinnoitteena tulee olla vaalea rappaus. Pääjulkisivujen väriyksen on muutoinkin oltava ilmeeltään vaalea ja yhtenäinen. Parvekkeiden taustaseinissä, julkisivujen sisäänvedoissa tmv. pääasiallisesta julkisivupinnasta eroavissa julkisivujen osissa voidaan käyttää lisäksi toista laajoina pintoina käytettävää väriä tai tekstuuriltaan muusta julkisivusta eroavaa pintamateriaalia. Uudiskohteissa tai vanhojen rakennusten täysin uudistettavissa osissa (missä ei suojelua) on mahdollista käyttää myös lasipintoja.

Julkisivuissa ei saa olla julkisivustrukturista selvästi erottuvia elementtisaumoja.

4.3.5 Parvekkeet

Suojeltuihin rakennuksiin ei lisätä parvekkeita, vaan parvekkeen puuttuessa tuuletus ja oleskelu tapahtuu piha-alueilla.

Uudisrakennuksissa parvekkeiden tulee olla lasitettuja ja joko sisäänvedettyjä tai yleisilmeeltään mahdollisimman keveitä. Lasituksissa käytetään väritöntä lasia. Kaiteiden sekä parvekkeiden umpiosien tulee materiaaliltaan ja väriltaan sopia ympäröivän julkisivun käsittelyyn. Muiden kaiteen osien tulee olla metallirakenteisia.

4.3.6 Aukotus, ikkunat, ikkunapellit

Pitkäniemen alueen kaikissa nykyisissä rakennuksissa on ikkuna-aukotus säännöllisellä tai symmetrisenä toistuva ja harmoninen. Samaa periaatetta tulee jatkaa myös uudisrakennuksissa. 2000-luvun alun arkkitehtuurille ominaista vaihtelevaa tai vuorottaista ikkuna-aukotuksen somittelua ei alueella esiinny, eikä jatkossakaan sallita.

Missä alkuperäisiä ikkuna-aukkoja on vanhoista rakennuksista muurattu umpeen, voidaan aukotusta tarvittaessa palauttaa.

Ikkunanpuitteiden tulee olla siroja ja soveltua väriykseltään rakennuksen muuhun arkkitehtuuriin. Ikkunapeltien ja muiden julkisivupellitusten tulee olla maalattuja. Muovipinnoitettua peltiä ei sallita.

Vanhoissa rakennuksissa tulee ikkunoiden uusimisen yhteydessä säilyttää tai muutetuilta osin pyrkiä palauttamaan alkuperäinen ruutujako. Vanhojen rakennusten ikkunat ovat yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta puuta, ja ne tulee kunnostustöissä pyrkiä säilyttämään tai korvaamaan alkuperäistä vastaavilla puuikkunoilla.

Yhtenäisen lasiruudun päälle kiinnitettäviä valepuitejakoja ei sallita sen paremmin vanhoissa kuin uudisrakennuksissakaan.

4.3.7 Ovet, ovikatokset

Vanhojen rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee alkuperäiset tai varhaisista korjaustöistä peräisin olevat puiset ulko-ovet säilyttää ja kunnostaa. Muiden ovien osalta on kunnostus- ja muutostöissä pyrittävä korvaamaan rakennusten alkuperäiseen tyyliin sopimattomia ovia uudelleen tyyliin ja rakennusten julkisivumaailmaan paremmin sopiviksi. Vanhojen rakennusten ulko-ovien tulee olla ensisijaisesti puuta (karmit ja ovilehdet) ja pellavaöljymaalattuja. Ulko-ovien jäsentelyyn soveltuvat lasiruudut ovat suotavia. Uudisrakennuksissa ja modernin kauden rakennusosissa ovien materiaalit ja värit voivat olla vanhoista poikkeavia.

Alkuperäiset, teräsrakenteiset katokset ulko-ovien yläpuolella (rakennukset 12 ja 27) tulee säilyttää ja kunnostaa. Purettuja katoksia voidaan palauttaa alkuperäisille paikoille; erityisesti rakennuksen 1 pohjoissivun katosten palauttaminen on suotavaa.