

## HYVINKÄÄN KAUPUNKI KARJUMÄEN ASEMAKAAVA

45 KAUPUNGINOSA, KYTÄJÄ, KORTTELIT 4420–4431 SEKÄ KATU-, MAA- JA METSÄTALOUS- JA VIRKISTYSALUEET, KAAVA: 45:003

KYTÄJÄN KARJUMÄKI  
HAVAINNEKUVA 23.05.2012



RAKENTAMISOHJEET 30.11.2012

## Sisällysluettelo

1	ALUEEN KUVAUS .....	3
2	RAKENTAMISOHJEIDEN TARKOITUS.....	4
3	YLEISET ALUEET.....	5
3.1	Katualueet, vesihuolto ja muu kunnallistekniikka.....	5
3.2	Puistoalueet VL.....	6
4	MAA- JA METSÄTALOUSALUEET M-2.....	6
5	TONTTIEN RAKENTAMINEN .....	7
5.1	Rakentamisen määrä ja sijoittuminen .....	7
5.2	Tontti- ja pihasuunnittelu.....	7
6	RAKENNUSTEN SUUNNITTELU JA SIOITTAMINEN TONTILLE.....	8
6.1	Koko aluetta koskevat rakentamisohteet.....	8
6.2	Värisuunnitelma.....	9
6.3	Erillispientalojen ("omakotitalojen" alueet) AO-7, AO-10 ja AO-16 .....	11
6.3.1	Korttelit 4420 ja 4421 .....	12
6.3.2	Korttelit 4422, 4423, 4424 ja tontti 1 korttelissa 4426 .....	13
6.3.3	Kortteli 4425.....	14
6.3.4	Kortteli 4426 (tontit 2-5) ja kortteli 4427 .....	15
6.3.5	Kortteli 4428.....	15
6.3.6	Kortteli 4429.....	16
6.3.7	Korttelit 4430 ja 4431 .....	17
7	KARJUMÄEN ASEMAKAAVA-ALUEEN KASVILLISUUDESTA .....	17
7.1	Yleistä kasvillisuudesta .....	17
7.2	Tonttien rajautuminen luonnontilaisiin metsäalueisiin ja puistoalueisiin.....	18
7.3	Katujen reuna-alueet .....	18
7.4	Tonttien väliset rajaukset .....	19

## LIITTEET:

- Liite 1: Karjumäen kaava-alueen liittyminen Isonkylän ja Ollilan asemakaava-alueeseen
- Liite 2: Karjumäen asemakaava. Liitteet: 2A ja 2B
- Liite 3: Karjumäen alueen havainnekuva
- Liite 4: Havainnekuvaleikkaus
- Liite 5: Esimerkki eri kattomuodoista
- Liite 6: Värimallit
- Liite 7: Yleisohje-esimerkit tonttien ja piha-alueiden istutuksista

## 1 ALUEEN KUVAUS

Karjumäen asemakaava-alue on osa Kytäjän kartanon Kytäjärven eteläpuolisia tiluksia. Alue rajautuu pohjoisivultaan Kytäjätiehen ja länsireunaltaan Lumikallion ympäristön metsäalueisiin. Kytäjätien pohjoispuolella avautuu näkymät Kytäjärvelle ja Kytäjänjokilaakson laajoille peltoalueille. Kaava-alueen itäsivulle sijoittuu Kytäjän kyläkirkko ja hautausmaa. Kirkkopihan itäsivulla kulkee Palkkisillantie.

Karjumäen alue sijaitsee Hyvinkään keskustasta 12 km suoraan länteen. Matkaa Hämeenlinnantieltä Karjumäen alueelle on 9 km. Etäisyys Helsingin keskustaan on xx km. Karjumäen asemakaava-alueen sijainti on esitetty kuvalla 1.



Kuva 1: Karjumäen asemakaava-alueen sijainti

Kytäjän alueella on jo aiemmin saanut lainvoiman Isonkylän asemakaava ja Ollilan asemakaava. Isonkylän alueelle on jo rakennettu yli 40 asuntoa ja rakentaminen jatkuu. Isonkylän kaavassa on yhteensä 69 asuintonttia. Ollilan alueella katujen ja vesihuollon verkostojen rakentaminen on parhaillaan käynnissä ja ensimmäisten asuinrakennusten rakentaminen käynnistyy myös. Ollilan kaavassa on yhteensä 20 omakotitonttia ja yksi neljän rakennuksen paritaloalue. Isonkylän ja Ollilan asemakaava-alueet sijoittuvat Karjumäen kaava-alueesta länteen noin 1,5 - 2 km:n päähän. Karjumäen, Ollilan ja Isonkylän kaava-alueiden liittyminen toisiinsa on esitetty selostuksen liitteellä 1.

Karjumäen alueen lähtökohdat ja alueelliset taustatekijät sekä suunnittelun aikana tehdyt ratkaisut ja valinnat on kuvattu seikkaperäisesti asemakaavan kaavaselostuksessa ja kaavan oheisaineistoissa. Nämä asiakirjat on pääosin nähtävissä kaupungin www-sivuilla ja kokonaisuudessaan kaupungin kaavoitusyksikössä. Ennen rakentamishankkeen tarkempaa suunnittelua näihin asiakirjoihin on syytä kunnolla perehtyä. Karjumäen asemakaava on hyväksytty Hyvinkään kaupunginvaltuustossa cccccc ja on saanut lainvoiman dddddd.

Liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

- Liite 1: Karjumäen kaava-alueen liittyminen Isonkylän ja Ollilan asemakaava-alueeseen
- Liite 2: Karjumäen asemakaava. Liitteet: 2A ja 2B
- Liite 3. Karjumäen alueen havainnekuva
- Liite 4. Havainnekuvaleikkaus
- Liite 5: Esimerkki eri kattomuodoista
- Liite 6: Värimallit
- Liite 7: Yleisohje tonttien ja piha-alueiden istutuksista

## 2 RAKENTAMISOHJEIDEN TARKOITUS

Rakentamisohjeissa tarkennetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä. Rakennusten toteutuksessa tulee noudattaa tiettyä yhtenäisyyttä sekä alueelle soveltuvia yleisiä periaatteita. Istutusten tärkeys korostuu sorakuopan alueelle rakennettaessa. Osalla kaava-alueella rakennusten onnistunut sovittaminen rinnemaastoon (erityisesti kortteli 4427 ja korttelin 4426 tontit 1-3 sekä mahdollisesti korttelit 4422 ja 4423) asettaa myös omat haasteensa suunnittelulle.

Rakentamisohjeissa annetaan ohjeita mm. rakennusten sijoittamisesta tontilla ja rinnemaastossa, rakennusten massoittelemisen periaatteista, katon muodosta ja kaltevuudesta, rakennusmateriaalien valinnasta ja väriyuksestä. Rakennusten lisäksi annetaan joitain ohjeita mm. piha- ja katualueiden rakentamisesta.

Asemakaavassa on (rakentamisohjeita sitovammin) määrätty mm. tonttien käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten enimmäiskerrosluku, rakennusala ja istutettavat alueen osat. Lisäksi 8 tontilla on määrätty (pää-)rakennuksen harjan suunta ja 17 tontilla on määrätty mihin rakennusalan rajaan rakennus tulee rakentaa kiinni. Tarkemmilla määräyksillä pyritään ohjaamaan ja turvaamaan alueen yhtenäisen ilmeen muodostaminen. Karjumäen asemakaavan kaavakartta ja kaavamääräykset ovat tämän rakentamisohjeselostuksen liitteenä 2.

Erillisenä suunnitelmana laaditaan puistoalueiden rakentamis- ja hoitosuunnitelma. Suunnitelma koskee Hyvinkään kaupungin omistukseen siirtyneitä (kaavan saatua lain voiman) asemakaavan katu-, puisto- ja erityisalueita.

Tärkeää on perehtyä hyvin myös Hyvinkään kaupungin laatimaan pientalo-oppaaseen:  
[http://www.hyvinkaa.fi/Tiedostot/AYR\\_Tontit\\_Rakentaminen/Rakennusvalvonta/PIENTALO\\_OPAS.pdf](http://www.hyvinkaa.fi/Tiedostot/AYR_Tontit_Rakentaminen/Rakennusvalvonta/PIENTALO_OPAS.pdf)

Rakentamisohjeet hyväksytään kaupunginhallituksessa ja niitä tulee noudattaa alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

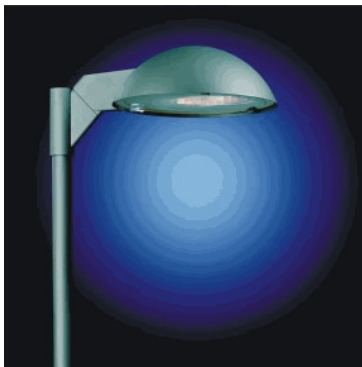
### 3 YLEISET ALUEET

#### 3.1 Katualueet, vesihuolto ja muu kunnallistekniikka

Katujen yksityiskohtainen toteutus esitetään erikseen laadittavissa katusuunnitelmissa. Kaikki kadut päällystetään asfaltilla. Katujen kuivatus on pääosin järjestetty salaojilla, joten avo-ojia ei esiinny katualueella. Ojat ovat loivia ojapainanteita. Reuna-alueet nurmetetaan. Katutilojen puusto ja muu kasvillisuus istutetaan pääosin tonttien puolelle. Jalankululle ja kevyelle liikenteelle tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys ajokaistan reunalla. Kaava-alueelle ei rakenneta erillisiä jalkakäytäviä. Karisentien alkuosa ja Karjumäentien alku- ja keskiosan katualueet on asemakaavassa osoitettu laajempina (12 m) siten että myöhemmin voidaan tarpeen mukaan katualueelle sijoittaa myös jalankulkuosuuksia.

Rakennusten ja pihojen korkeusaseman suunnittelun kannalta on hyvin tärkeää selvittää, mikä on tontin kohdalle suunnitellun kadun lopullinen rakennettava korkeusasema. Tämän lisäksi on selvitettävä vesihuollon liittymien paikka ja viemärin liitoskorkeus. Samoin sähköliittymät ja teletekniikan liittymät tulee ottaa huomioon jo suunnittelun alkuvaiheessa. Erityistä huomiota tonttien suunnittelussa on kiinnitettävä hulevesien käsittelyyn. Hulevesien johtamista ja käsittelyä on kuvattu tarkemmin jo Karjumäen asemakaavaselostuksessa.

Oheissa on esitetty esimerkkejä katualueen yleisvalaisimeksi. Valaisimen tulee olla tummaksi maalattua terästä tai alumiinia. Valaisinpylväät ovat tummaksi maalattua terästä, korkeus 4-6 metriä.



DL 500 /MIDI-M/Siteco



BEGA 8284/ HME

### 3.2 Puistoalueet VL

Puistoalueista (VL, VL-3 ja VP-3) laaditaan puistoalueiden rakentamis- ja hoitosuunnitelma. Suunnitelmat koskevat Hyvinkään kaupungin omistukseen siirtyneitä katu- ja puistoalueita. Rakentamis- ja hoitosuunnitelma laaditaan erillisenä suunnitelmana.

Kaava-alueella on neljä puistoaluetta. Kortteleiden 4431, 4428 ja 4427 väliin sijoittuu luonnon-tilaisena säilytettävä kalliomäki-alue (VL), jonka rinteillä on taimikkovaiheessa olevaa puustoa ja lakialue on pääosin avoin tai harvapuustoinen. Mäen päältä avautuu hienot näkymät Kytäjärvelle ja Kytäjokilaaksoon.

Karjumäen sorakuopan pohjoisosa ja rinnealueet on esittely puistona VL-3. Asemakaavan mukaan VL-3 alueen kaavamääräys on seuraava: "Puistoalue, joka tulee metsittää. Alue on osa karjumäen maa-ainesten ottoalueen rinnealuetta, joka soranoton loppumisen jälkeen on tarkoitettu metsitettäväksi. Alueelle tulee istuttaa luontaisia havu- ja lehtipuita sekä aluskasvillisuutta siten, että alueelle muodostuu tyypillinen metsäalue ja aluskasvillisuus. Metsäalueen tulee olla sellainen, ettei hallitsemattomia maa-ainesten huuhtoumia tapahdu rinteissä. Alueen hoito tulee järjestää siten, että alueen ilme säilyy puistomaisen siistinä".

Korttelien 4427 ja 4430 väliselle puistoalue on muodostunut täyttöalue Isonkylän asemakaava-alueelta aikoinaan alueelle siirretyistä puhtaista ylijäämämaista. Alueen pohjoisosaan on jo muodostunut melko laaja luonnonmukainen vesilammikko. VP-3 puistoalueelle on tarkoitus sijoittaa myös hulevesilammikoita. Asemakaavaan mukaan VP-3 alueen kaavamääräys on seuraava: "Puisto. Alueelle saa rakentaa puiston toimintoja palvelevia lammikoita, mäenkumpareita, leikki- ja oleskelualueita. Alueelle saa rakentaa sen toimintaa palvelevia pienehköjä huolto- ja oleskelutiloja sisältäviä rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 50 k-m<sup>2</sup>".

Hulevesien keräilyyn ja viivyttämisen tarkoitettuja lammikoita ja rakenteita voidaan sijoittaa myös kaava-alueen etelä-lounaisosassa olevalle VL puistoalueelle. VL alueen länsiosaan on osoitettu päällekkäismerkintä (kuten myös VP-3 alueelle) "hulev" merkintä/aluevaraus. Nämä "hulev" merkinnällä esitetyt osa-alueet on tarkoitettu hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Näille alueille tulee johtaa kaikki ne kaava-alueella syntyvät hulevedet, jotka voidaan alueelle normaalein avo-ojin ja viettoviemärein johtaa. Tonteilta ylivuotavat hulevedet johdetaan hulevesien käsittelyalueelle tai suoraan maastoon, mikäli vesien johtaminen hulevesien käsittely-alueelle ei ole mahdollista ilman pumppausjärjestelmää.

Hulevesien johtaminen ja käsittely otetaan tarkemmin huomioon laadittavassa vesihuolto- ja katurakennussuunnitelmassa.

### 4 Maa- ja metsätalousalueet M-2

Maa- ja metsätalousalueet jäävät yksityiseen omistukseen, mutta niiden toiminnallinen rooli on pitkälti samanlainen kuin puistoalueiden. Metsäisillä alueen osilla ne toimivat virkistys- ja vapaa-alueina.

M-2 maa- ja metsätalousalueen kaavamääräys on asemakaavan mukaan seuraava: " M-2 alue käsittää kaava-alueen pääosin pohjoiseen viettävät rinnealueet sekä mäkien lakialueita. Alueen metsiä tulee hoitaa siten, että myös metsien uudistamisvaiheessa erityisesti Kytäjänjokilaakson suunnasta katsottuna alueen maisemakuva säilyy mahdollisimman ehyenä. Metsien hoidossa tulee suosia jatkuvan kasvatuksen menetelmää siten, että koko ajan alueella säilyy verhopuustona isokokoisia puita vähintään 50 kpl hehtaaria kohden. Verhopuuston puiden pituus tulee olla vähintään 2 metriä suurempi, kuin kaava-alueen lakialueen tuntumassa

olevien asuinrakennusten korkeus. Metsien hoidossa ja uudistamisessa maastoon jäävä ylimääräinen puutavara ja muu aines tulee korjata alueelta pois siten, että metsän pohja-alueet säilyvät puistomaisina mahdollistaen mahdollisimman esteettömän liikkumisen alueella. Alueen rakennusoikeus on siirretty kaavan asuntoalueille”.

## 5 TONTTIEN RAKENTAMINEN

### 5.1 Rakentamisen määrä ja sijoittuminen

Rakentamishojjeiden liitteenä on ote Karjumäen asemakaavasta ja kaavamääräyksistä, sekä havainnekuvasta. Niistä selviää sallittu rakentamisen enimmäismäärä ja rakennusten sijoittuminen kaava-alueella. Havainnekuva esittää asemakaavan yhden ratkaisuperiaatteen kaavan toteuttamiseksi. Tässä rakentamishojjeistossa on annettu yleisohjeita sekä korttelialueittain tarkennettuja ohjeita, joita suunnittelussa tulee noudattaa.

Mikäli tontin ensimmäisessä vaiheessa halutaan toteuttaa vain osa tontille sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta, tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää periaatepiirros rakennuksen laajennusmahdollisuuksista ja siitä, kuinka koko sallittu rakennusoikeus voidaan sijoittaa tontille myöhemmässä vaiheessa rakennustapaohjeiden mukaisesti.

Rakennusten sijoittelussa tulee kaavamääräysten lisäksi aina ottaa huomioon myös palomääräysten sekä muun lainsäädännön asettamat vaatimukset.

### 5.2 Tontti- ja pihasuunnittelu

Kaikkia korttelialueita (kaikki omakotitontit) koskien on asemakaavassa annettu seuraavat erityismääräykset:

- Rakennukset tulee julkisivumateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä ja rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen pysäköintipaikkoina, on istutettava.
- Julkisivun tai sen osan, johon tulee asuinhuoneiden tai keittiön pääikkunoita tulee olla vähintään viiden metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.
- Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle tontin osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu.
- Tonttien aitauksessa on noudatettava yhtenäistä käytäntöä.
- Hulevesien viivyttämiseksi tulee tonteille rakentaa hulevesien keräilemistä varten vähintään 2 m<sup>3</sup>:n suuruinen maakuoppa, johon tontilta muodostuvat hulevedet ensin johdetaan. Maakuopasta voidaan ylivuotavat vedet johtaa tontin ulkopuolelle joko suoraan maastoon tai hulevesien yhteiseen keräilyverkostoon. Hulevesikuoppa saadaan täyttää sepelillä ja pintakerros voidaan rakentaa muuta piha-alueita vastaavista maakerroksista ja alue voidaan nurmettaa tai viimeistellä muilla ympäröivää piha-alueita vastaavilla materiaaleilla.

Lisäksi kaavassa ja kaavan liiteasiakirjoissa todetaan seuraavaa:

- Kaava-alueen tontinomistajat vastaavat katujen, lähivirkistys-, suojaviher- ja maa- ja metsätalousalueiden sekä em. alueille sijoitettavien rakenteiden ja rakennelmien yms. toteutuksesta ja ylläpidosta. Kaava-alueelle sijoitettavien energiahuollon ja teletekniikan ja muista vastaavista laitteista ja rakennelmista vastaavat ko. laitteiden ja rakennelmien omistajat ja ylläpitäjät.

- Kaavassa VL ja VP-3 alueilla "hulev" merkinnällä esitetyt osa-alueet on tarkoitettu hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Näille alueille tulee johtaa kaikki ne kaava-alueella syntyvät hulevedet, jotka voidaan alueelle normaalein avo-ojin ja vietto-viemärein johtaa. Tonteilta ylivuotavat hulevedet johdetaan hulevesien käsittelyalueelle tai suoraan maastoon, mikäli vesien johtaminen hulevesien käsittelyalueelle ei ole mahdollista ilman pumppausjärjestelmää.
- Korttelien 4422, 4423, 4424 ja 4425 alueelle sekä korttelin 4426 ja 4427 eteläosaan ja sorakuopan pohjalla olevalle karjumäentien katualueen osalle on kaava-alueen esirakentamisvaiheessa ja Karjumäen sorakuoppa-alueen maa-ainesten ottosuunnitelman viimeistelyvaiheessa sijoitettu täyttömaita tai pengerryksiä. Maaperän laatu on otettava huomioon määriteltäessä rakennusten perustamistapaa ja samalla tehtävä riittävät maaperätutkimukset maaperän kantavuuden ja muiden ominaisuuksien selvittämiseksi. Määräys koskee myös teiden ja muun kunnallistekniikan rakentamista.
- Rakennusten ja pihojen korkeusaseman suunnittelun kannalta on hyvin tärkeää selvittää, mikä on tontin kohdalle suunnitellun kadun lopullinen rakennettava korkeusase- ma. Tämän lisäksi on selvitettävä vesihuollon liittymien paikat ja viemärin liitoskorkeus. Samoin sähköliittymät ja teletekniikan liittymät tulee ottaa huomioon jo suunnittelun alkuvaiheessa. Erityistä huomiota tonttien suunnittelussa on kiinnitettävä hulevesien käsittelyyn.
- Pihan tasaamista täytein ei sallita (ellei kaavassa ole toisin ositettu), muutoin kuin vähäisesti oleskelupihan ja kulkuteiden järjestämiseksi, jolloin reunan pengerrys tulee sovittaa huolellisesti maastoon. Runsasta kovien tai värikkäiden pintamateriaalien käyttöä tulee välttää. Päälysteenä käytetään soraa, kivituhkaa, harmaasävyistä betonikiveä tai muuta mattapintaista kiveä. Tonttiliittymät toteutetaan kapeina ajoväylinä, joilla päälystetyn ajotieliittymän leveys saa olla korkeintaan 4,5 metriä ja poikkeustapauksissa 6 metriä (rakennusjärjestyksen maksimi).
- Tonttikohtaisten istutusten tulee muodostaa yhtenäinen kasvilajikkeiltaan monimuotoinen vihervyöhyke niin rakentamisen ja vapaa-alueiden, kuin myös tonttien ja kadun välille. Istutuksia on käsitelty yleisemmin näiden ohjeiden luvussa 6. Tämän rakentamisohjeen liitteenä on asemakaava ja havainnekuva, joista ilmenee istutettavat tontin osat. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää havainnekuvan ja asemakaavan periaatteita noudattava pihasuunnitelma. Pihaistutukset tulee toteuttaa mahdollisimman samanaikaisesti tontin rakentamisen yhteydessä.

## 6 RAKENNUSTEN SUUNNITTELU JA SJOITTAMINEN TONTILLE

Asemakaavaratkaisussa on pyritty hyödyntämään ilmansuunnat siten, että mahdollisimman paljon tiet sijoittuvat rakennusten luoteis-, pohjois-, koillis- ja itäpuolisille sivuille. Tällöin pihat ja pääterassit voidaan sijoittaa lämpimiin ja aurinkoisiin etelän ja lännen puoleisiin ilmansuuntiin. Pääsisäänvalo tonteille ja rakennuksiin sijoittuu pääosin pohjois-koillinen ilmansuuntiin.

Kaikki tontit liittyvät/rajoittuvat yhdeltä tai useammalta sivulta puisto tai metsäalueisiin. Kapein yhteys puistoon on tontilla 3 korttelissa 4426. Muilla tonteilla yhteys on vähintään tontin yhden normaalin sivun mittainen.

### 6.1 Koko aluetta koskevat rakentamisohjeet

- Rakennusten julkisivumateriaalina käytetään osalla aluetta puuta ja osalla kivimateriaalia. Värit valitaan liitteenä olevan värikaavion mukaan. Mahdollisissa nurkka- ja/tai vuorilaudoissa ei tule käyttää voimakkaita kontrastivärejä.
- Terassien ja kuistien pääasiallisena materiaalina käytetään kuultokäsiteltyä puuta, keskittumman tai tumman sävyisenä. Terasseja mahdollisesti reunustavien aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan selkeitä ja yksinkertaisia alueen yhtenäiseen tyyliin sopivia, eikä niitä tule korostaa tehostevärein.



- Julkisivujen jäsentelyssä käytetään osin suuria lasipintoja, joiden vastakohtana käytetään selkeitä umpinaisia pintoja.
- Kattomuoto on loiva harjakatto tai pulpettikatto, kaltevuus pääosin 1:4–1:6 ja osalla aluetta myös 1:3. Räystäät tulee tehdä avoräystäinä.
- Kattomateriaalina käytetään tumman harmaata konesaumattua peltiä tai tumman harmaata huopakatetta. Kortteleissa 4422 – 4424 ja tontilla 1 korttelissa 4426 kattomateriaali voi olla myös tumman harmaa tiili, edellyttäen että sama materiaali on kaikilla näihin korttelialueisiin kuuluvilla tonteilla (yhteensä 9 tonttia).
- Autotalli/varastorakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan olla päärakennukselle alisteinen. Kattomuotona käytetään loivaa pulpettikattoa(1/5-1/6).
- Räystäät tulee tehdä avoräystäinä ja kattokaavelien (räystäslaudoituksen alla olevat näkyvät orret) värit tulee toteuttaa hieman tummemmalla kuin varsinainen kattopohjalaudoitus
- Vesikaton varusteet, ikkunapellitykset, räystäskourut ja syöksytorvet toteutetaan väriltään vesikaton sävyisinä (kourut puolipyöreät, syöksyt pyöreät)
- Räystäslaudoitukset, kulma- ja pielikehystykset toteutetaan tyyliltään kevyinä ja värisävyiltään hieman tummempina kuin varsinainen julkisivun perusvärit
- Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle tontin osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön soveltumattomia yli 1200 mm korkeita sokkeleita muodostu. Sokkelien pinnoitteissa ja väristyksissä käytetään mielellään selkeitä rakenteita, esim. slammaus tai vaakasuuntainen kivipinnoite, jotka noudattavat vesikaton tummanharmaata väriskaalaa. Mahdollisesti muodostuvien tukimuurien korkeus tulisi mielellään jäädä alle 500 mm, jolloin putoamista estävien aitarakenteiden rakentamiselta vältyttäisiin. Tukimuurikivinä tulisi käyttää mieluummin selkeää, kuin voimakkaasti lohkopintaista kiveä, väri tummanharmaa / musta. Alueen sisäosien kortteleissa voi myös käyttää vähäisin osin tummanpunaista tai liekitettyä (Karelia) antamaan hieman lisäväriä.
- Muurin päällä käytetään joko tummanharmaata peltiä tai päällyskiveä.
- Kulkuväylien ja nurmi-/luonnonvaraisten alueiden rajauksina on suositeltavaa käyttää väriltään tummanharmaata tahi mustaa reunakiveä estämään viheralueiden laajeneminen ei-toivotuille alueille.
- Kulkuväylien ja pihan valaistus yleensäkin toteutetaan mielellään matalalinjaisena niin, ettei häikäisyä pääsisi muodostumaan ja valaisin itsessään ei tule voimakkaasti esille. Jos julkisivuja halutaan valaista, tulee tämä toteuttaa hillitysti em. periaatetta noudattaen. Ulkova-laisimien värit tulisi olla musta tai tummanharmaa
- Ikkunakarmien ja -puitteiden, terassien pinnoitteiden ja julkisivun pintaan mahdollisesti asennettävien irtosäleikköjen, sekä välillisesti eri ulkotiloja jäsentävien avoimien, mielellään horisontaalien, puuritiiläihteiden tulee olla kuultokäsiteltyjä ja väreiltään tummanruskeita tai tummanharmaita. Kaava-alueen korkeimmalla paikalla sallitaan vaaleampi värit em. julkisivuaiheissa

## 6.2 Värisuunnitelma

Julkisivuväreiksi suositellaan maanläheisiä ruskean ja harmaan värisävyjä, jolloin alue sulautuu väriykseltään paremmin ympäröivään maisemaan. Värit tulee valita liitteenä olevaa värikarttaa soveltaen. Värikartassa on esitetty kolme neutraalia harmaan ja ruskean sävyä. Koska tavoitteena on yhtenäinen, luontoon sulautuva alue, jonka väriyksessä on myös pientä harmonista vaihtelua, voidaan värikartassa esitetyistä neutraaleista sävyistä vähäisesti poiketa, valiten niiden läheisiä muita harmaan ja ruskean sävyjä. Vanhan sorakuopan pohja-alueella, kortteleissa 4422, 4423 ja 4424 voidaan julkisivun värinä käyttää myös hyvin vaaleita valkoisen/harmaan sävyjä. Tässä ohjeraportissa esitetyt sävyt eivät painoteknisistä syistä täysin vastaa todellista sävyä. Värit tulee varmistaa värikarttojen avulla.

Värisävy koetaan luonnossa julkisivussa suurena väripintana värimallia vaaleampana ja usein myös sinertävämpänä. Värisävyjen kokeminen vaihtelee kuitenkin vuorokauden- ja vuodenajan mukaan. Mikäli halutaan saada paras lopputulos, päästään siihen varmemmin teettämällä ennen maalin valintaa riittävän kokoinen värimalli, jota testataan rakennuspaikalla tarkkail-

len sitä eri valaistusolosuhteissa (aamu- ja ilta-aurinko). Tällöin voidaan varmistua sävyn toimivuudesta.

Värisävyn valinnassa tulee lisäksi huomioida jo mahdollisesti rakennettujen naapuritonttien rakennuksissa käytetty väritys, sekä tontin sijainti alueella. Nurkkia ja peitelistoja ei alueella suositella korostettavan julkisivun pääväristä voimakkaasti poikkeavin värisävyin. Kaikkien alueella käytettävien värisävyjen tulee olla murrettuja, jolloin varmemmin saavutetaan luonnon sävyihin istuva harmoninen lopputulos.

Kattojen väriksi on korttelikohtaisissa ohjeissa määritelty koko alueelle tumman harmaa.

## **VÄRISUUNNITELMA**

### Suosittelavat värit:

Katto:	TIK 604X, 572X
Seinät:	TIK 559X, 547X TIK 568X, 617X, 613X TIK 618X, 571X
Ikkunakarmit ja puitteet, ritilät:	TIK kuultava puunsuoja 5072 honka TIK kuultava puunsuoja 5062 tuohi
Terassit, kuistit:	TIK kuultava puunsuoja 5073 petäjä TIK kuultava puun-suoja 5087 poro

### Väriyksen periaatteet Karjumäen kaava-alueen eri osa-alueilla (osa-alueiden reunoilla liukumat väriskaaloissa ovat sallittuja jopa suositeltavia):

Numerointi (esim. 6.3.1) viittaa selostuksen kohdassa 6.3. esitettyyn kuvaan 2.

<u>Osa-alue</u>	<u>Katon väri</u>	<u>pääasiall. ulkoseinät</u>	<u>ikkunat, ritilät, terassit</u>
6.3.1	TIK 604X	547X	5072
6.3.2	TIK 604X	547X / 618X	5072
6.3.3	TIK 604X	618X	5072
6.3.4	TIK 572X	559X, 554X, 617X	5073
6.3.5	TIK 572X	568X 618X räystäät, nurkka-/ pielilaudat	5062 5087 terassit, kuistit
6.3.6	TIK 572X	559X, 547X	5072, 5073
6.3.7	TIK 572X	617X, 618X, 547X	5072, 5073

Korttelien väriyksissä tulisi noudattaa yleisperiaatetta, jossa talojen väritys tummenee metsäisten luonnonmukaisten vyöhykkeiden läheisyydessä.

### 6.3 Erillispientalojen (”omakotitalojen” alueet) AO-7, AO-10 ja AO-16

Erillispientalojen alueita on rakennusoikeuden määrän ja rakennusten koon suhteen 3 erilaista aluetta. Asemakaavan mukaan AO korttelialueiden rakennusoikeus on määritelty seuraavasti:

#### AO-7 erillispientalojen korttelialue (tontteja 23 kpl).

Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa sauna-, autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 300 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen osuus saa olla 40 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

#### AO-10 erillispientalojen korttelialue (tontteja 7 kpl).

Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa sivuasunto-, sauna-, työ- ja toimistotilaa sekä autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 400 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Sivuasunnon, sauna-, työ- ja toimistotilojen osuus saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

#### AO-16 erillispientalojen korttelialue (tontteja 4 kpl).

Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 250 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

Yleisiä ohjeita sekä tontti- ja pihasuunnittelua koskevia ohjeita on annettu myös tämän selostuksen aiemmissa kohdissa. Kohdissa 6.3.1 – 6.3.7 annetaan alue-/tonttikohtaisia tarkentavia ohjeita.



**Massoittelu, kattomuoto, väritys ja materiaalit**

Korttelissa 4420 rakennusten kerrosluku on 11/2 ja korttelissa 4421 kerrosluku on 2. Rakennusten katto tulee olla loiva harjakatto ja kattokaltevuus 1:5. Kattomateriaalin tulee olla paikalla saumattu pelti ja väritys tumman harmaan. Rakennusten julkisivumateriaalina käytetään pääosin puuta. Rakennusten massoittelussa ja julkisivujen väryksessä tulee ottaa erityisesti huomioon rakennusten sijoittuminen Kytäjän kirkon ja kirkkopihan läheisyyteen.

**Pihat ja rakennusten sijoittelu**

Rakennukset on suunniteltu sijoitettavan siten, että tontille ajo ja autotalli/-katos voidaan sijoittaa tontin pohjois- tai koilliskulmaan. Tällöin oleskelupihat voidaan paremmin sijoittaa päärakennuksen länsi- ja eteläpuolelle korttelissa 4420 ja eteläpuolelle korttelissa 4421. Pihasuunnittelussa on tonttien metsäalueisiin rajoittuville osille istutettava ja/tai ylläpidettävä riittävään kattava ympäröivälle alueelle tyypillisistä puista koostuva alue.

**6.3.2 Korttelit 4422, 4423, 4424 ja tontti 1 korttelissa 4426**

Korttelit 4422, 4423 ja 4424 sekä korttelin 4426 tontti 1 sijoittuvat Karjumäen sorakuoppa-alueen pohjatasanteelle ja sorakuopan pohjoiseen nousevan rinteeseen alareunaan. Yhtenäinen massoittelu, rakentamistapa ja rakennusten sijoittelu korostuu näiden tonttien osalla. Puistojen rakentamis- ja istutussuunnitelma ja katu- sekä tonttisuunnittelu sovitetaan yhteen siten, että muodostuu pääosin loivasti etelään viettävä tonttialue. Alueen läpi kulkeva Karjumäentie suunnitellaan siihen rajoittuvien tonttien kanssa mahdollisuuksien mukaan samaan tasoon. Alueen tasaus suoritetaan sorakuopan rinteessä ja sorakuopan pohjalla jäljellä olevilla ylimääräisillä sora- ja kiviaineksilla. Samalla sorakuopan rinne muotoillaan niin, että hallitsemattomia huuhtoutumia ei rinteestä muodostu ja rinne voidaan istuttaa istutussuunnitelman mukaisesti.

Korttelissa 4424 rakennusoikeus määräytyy kaavamerkinnän "AO-7 erillispientalojen kortteli-alue" mukaan: Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa sauna-, autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 300 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen osuus saa olla 40 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

Kortteleissa 4422 ja 4423 sekä tontilla 1 korttelissa 4426 rakennusoikeus määräytyy kaavamerkinnän "AO-10 erillispientalojen kortteli-alue" mukaan: Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa sivuasunto-, sauna-, työ- ja toimistotilaa sekä autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 400 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Sivuasunnon, sauna-, työ- ja toimistotilojen osuus saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

**Massoittelu, kattomuoto, väritys ja materiaalit sekä tonttisuunnittelu**

Kortteleissa 4422–4424 ja tontilla 1 korttelissa 4426 rakennukset tulee olla kivipintaisia ja rakennukset tulee olla pulpettikattoisia siten, että toisen kerroksen tiloihin saadaan auringonvaloa myös lännen ja etelän suunnista. Korttelissa 4424 rakennusten harja tulee kaavan mukaan olla kadun suuntainen ja kortteleissa 4423 ja 4422 kohtisuoraan katuun nähden. Kaikkien (pää-)rakennusten kerrosluku on kaavan mukaan enintään 2. Korttelissa 4424 rakennukset tulee rakentaa rakennusalan pohjoisrajaan kiinni (kadunpuoleisen rakennusalan rajaan).

Rakennusten sijoittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota yhtenäisen katutilan muodostumiseen Karjumäentien varteen. Kortteleissa 4422 ja 4423 tonttien eteläreuna tulee pengertää/tasata Karjumäentien pohjoisreunan mukaisesti. Tontit muokataan nousemaan loivasti pohjoiseen sorakuopan rinteeseen alareunaan. Sorakuopan rinne istutetaan ja porrastetaan siten, ettei sadevesi huuhtelee hallitsemattomasti maa-aineksia rinteestä. Korttelissa 4424 tonttien pohjoisreunat tasataan mahdollisuuksien mukaan Karjumäentien eteläreunan tasoon. Tontit muokataan loivasti etelään viettäviksi siten, että eteläreunat ovat likimain tasolla + 107-107,5 m.

Toimivin tonttiratkaisu korttelissa 4424 on sijoittaa autotalli/-katos tontin koilliskulmaan jolloin päärakennus sijoittuu hyvin kadun varteen. Samalla saadaan pihojen/puutarhojen sijoittelussa hyödynnettyä aurinkoisuudeltaan ja pienilmastollisilta ominaisuuksiltaan parhaat etelän ja lännen väliset ilmansuunnat.

### **Perustamisolosuhteiden osalta erityisesti huomioitavaa**

Korttelien 4422, 4423, 4424 alueelle sekä sorakuopan pohjalla olevalle karjumäentien katualueen osalle on kaava-alueen esirakentamisvaiheessa ja karjumäen sorakuoppa-alueen maa-ainesten otossuunnitelman viimeistelyvaiheessa sijoitettu täyttömaita tai pengerryksiä. Maaperän laatu on otettava huomioon määriteltäessä rakennusten perustamistapaa ja samalla tehtävä riittävät maaperätutkimukset maaperän kantavuuden ja muiden ominaisuuksien selvittämiseksi. Määräys koskee myös teiden ja muun kunnallistekniikan rakentamista.

### **Istutukset**

Korttelien 4422-4424 alueet ovat kaikki soranoton ja alueiden tasauksen jäljiltä ilman luontaista puustoa ja kasvillisuutta olevaa aluetta. Rakentamisohjeiden loppuosassa on yleisiä ohjeita tonttien istuttamisesta. Puistojen osalta rakentamis- ja istutussuunnitelma laaditaan erikseen kun kaava on saanut lain voiman ja kun puistot ja kadut ovat siirtyneet kaupungin halltuun/omistukseen.

## **6.3.3 Kortteli 4425**

Kortteli 4425 sijaitsee sorakuoppa-alueen etelänurkassa. Maasto on pienpiirteisesti kumpareista ja alueella kasvaa myös jonkin verran isokokoisia puita (mm. isoja mäntyjä). Korttelin 4425 kolme (3) tonttia muodostavat oman ryhmänsä, joka voidaan toteuttaa hieman vaapaammin kuin esim. Karjumäentien varteen sorakuopan pohjalle sijoittuvat tontit. Tärkeätä kuitenkin on mahdollisimman yhtenäinen väritys, kattomuoto/-kaltevuus ja katon väri.

Kortteleissa 4425 rakennusoikeus määräytyy kaavamerkinnän "AO-10 erillispientalojen korttelialue" mukaan: Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa sivuasunto-, sauna-, työ- ja toimistotilaa sekä autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 400 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Sivuasunnon, sauna-, työ- ja toimistotilojen osuus saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

### **Massoittelu, kattomuoto, väritys ja materiaalit sekä tonttisuunnittelu**

Korttelissa 4425 rakennukset voivat olla kivipintaisia tai pääasiallinen ulkoverhousmateriaali voi olla myös puu. Kattomuoto voi olla loiva pulpettikatto tai harjakatto. Katon väri tulee olla tumman harmaa. Kaikkien (pää-) rakennusten kerrosalaluokka on kaavan mukaan enintään 2.

### **Rakennusten sijoittuminen tontille**

Havainnekuvan mukaisesti talousrakennukset sijoittuvat Karisentien varteen. Päärakennukset voidaan sijoittaa siten että saadaan muodostettua hyvät ja aurinkoiset pihat päärakennusten etelä ja länsipuolelle.

**Perustamisolosuhteiden osalta erityisesti huomioitavaa**

Korttelissa 4425 on kaava-alueen esirakentamisivaiheessa ja Karjumäen sorakuoppa-alueen maa-ainesten ottosuunnitelman viimeistelyvaiheessa osalle aluetta mahdollisesti sijoitettu täyttömaita tai pengerryksiä tai muutoin muokattu maaperää. Maaperän laatu on otettava huomioon määriteltäessä rakennusten perustamistapaa ja samalla tehtävä riittävät maaperätutkimukset maaperän kantavuuden ja muiden ominaisuuksien selvittämiseksi. Määräys koskee myös teiden ja muun kunnallistekniikan rakentamista.

**6.3.4 Kortteli 4426 (tontit 2-5) ja kortteli 4427**

Tontit sijoittuvat Karjumäkeen nousevan Karjumäenrinne nimisen kadun varteen ja Karjumäen mäen lakialueen lounaisosan tasanteelle.

Korttelissa 4427 ja korttelin 4426 tonteilla 2-5 rakennusoikeus määräytyy kaavamerkinnän "AO-7 erillispientalojen korttelialue" mukaan: Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa sauna-, autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 300 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen osuus saa olla 40 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

**Massoittelu, kattomuoto, väritys ja materiaalit sekä tonttisuunnittelu**

Korttelissa 4427 rakennukset voivat olla kivipintaisia tai pääasiallinen ulkoverhousmateriaali voi olla myös puu. Kortteleissa 4427 ja tonteilla 3 ja 4 korttelissa 4426 rakennukset tulee olla pulpettikattoisia siten, että toisen kerroksen tiloihin saadaan auringonvaloa myös lännen ja etelän suunnista. Korttelin 4426 tonteilla 4 ja 5 rakennukset tulee olla harjakattoisia. Kaikkien (pää-) rakennusten kerrosluku on kaavan mukaan korttelissa 4427 ja korttelin 4426 tonteilla 2 ja 3 enintään 2 ja korttelin 4426 tonteilla 4 ja 5 enintään 1½. Rakennukset tulee olla loivakattoisia ja kattokaltevuus tulee olla 1:5–1:6.

**Rakennusten sijoittuminen tontille**

Korttelissa 4427 tontit viettävät (osin voimakamminkin) länteen joten rakennukset tulee sijoittaa mahdollisimman lähelle kadunpuoleista rakennusalan rajaa. Asemakaavassa onkin (nuolella) määrätty rakennusten sijoittuminen kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusten sijoittelussa ja korkeusaseman suunnittelussa on otettava huomioon, että rakennukset voidaan liittää kadulla olevaan viemärijohtoon. Yleisohjeissa on jo todettu että: "Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle tontin osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu". Autotallien/-katosten suunnittelussa on myös otettava huomioon maaston vietto länteen (autotallin lattiaa ei esim. voi porrastaa).

**6.3.5 Kortteli 4428**

Kortteli 4428 (3 tonttia) sijoittuu Karjumäen länsiosan lakialueen keskiosaan. Tontit sijoittuvat pienen painannealueen reunaan ja tukeutuvat pohjoisosiltaan koivumetsään. Korttelissa 4428 tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten värikykyyn ja massoitteluun. Julkisivut tulee olla puuverhottuja ja rakennukset tulee olla loivaharjakattoisia. Katon lappeiden tulee suuntautua (viettää) pohjoiseen (pohjoisen ja luoteen suuntaan). Väritys tulee olla tummansävyinen siten, etteivät rakennukset pohjoisen suunnasta katsottuna erotu häiritsevästi metsän lomasta.

Korttelissa 4428 tonttikohmainen rakennusoikeus on pienin. Korttelissa 4428 rakennusoikeus määräytyy kaavamerkinnän "AO-16 erillispientalojen korttelialue mukaan": Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 250 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

#### **Massoittelu, kattomuoto, väritys ja materiaalit sekä tonttisuunnittelu**

Korttelissa 4428 rakennukset tulee olla puuverhottuja ja rakennukset tulee olla loivaharjakattoisia. Kattokaltevuus tulee olla 1:6 ja kattomateriaali konesaumattu pelti. Katon lappeiden tulee suuntautua (viittää) pohjoiseen (pohjoisen ja luoteen suuntaan). Väritys tulee olla tummansävvyinen siten, etteivät rakennukset pohjoisen suunnasta katsottuna erotu häiritsevästi metsän lomasta. Tonteilla 1 ja 2 rakennusten harjan suunta on määrätty kadun suuntaiseksi ja rakennusten tulee sijoittua kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusten kerrosluku on 1.

Mikäli tontin ensimmäisessä rakentamisvaiheessa halutaan toteuttaa vain osa tontille sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta, tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää periaatepiirros rakennuksen laajennusmahdollisuuksista ja siitä, kuinka koko sallittu rakennusoikeus voidaan sijoittaa tontille myöhemmässä vaiheessa rakennustapaohjeiden mukaisesti.

### **6.3.6 Kortteli 4429**

Kortteli 4429 sijaitsee kaava-alueen luoteisnurkassa. Korttelissa on vain yksi tontti. Tontti toimii kaava-alueen ja Lumikallion metsäalueiden suuntaan johtavan metsätien nivelkohdassa eräänlaisena porttipisteenä. Tontille sijoitettava asuinrakennus voi olla hyvinkin yksilöllisesti suunniteltu. Asuinrakennus voidaan sijoittaa tontin keskellä (länsiosassa) sijaitsevalle kallioisella kumpareelle ja talousrakennukset/autotalli alueen itäosaan. Päärakennus voi vastata arkkitehtuuriltaan esim. Isonkylän kaava-alueen itäosan "pikkukartanoita".

Kortteleissa 4429 rakennusoikeus määräytyy kaavamerkinnän "AO-10 erillispientalojen korttelialue" mukaan: Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa sivuasunto-, sauna-, työ- ja toimistotilaa sekä autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 400 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Sivuasunnon, sauna-, työ- ja toimistotilojen osuus saa olla enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

#### **Massoittelu, kattomuoto, väritys ja materiaalit sekä tonttisuunnittelu**

Korttelissa 4429 (yksi tontti) rakennukset voivat olla kivipintaisia tai pääasiallinen ulkoverhousmateriaali voi olla myös puu. Kattomuoto tulee olla loiva harjakatto. Kattokaltevuus 1:5 – 1:6. Katon väri tulee olla tumman harmaa ja materiaali konesaumattu pelti. Rakennusten kerrosluku on kaavan mukaan enintään 2.

#### **Pihat**

Päärakennuksen sijoituessa tontin pohjoisreunaa (kadun suuntaisena) ja talousrakennusten/autotallin sijoituessa tontin itäosaan muodostuu päärakennuksen etelä- ja länsipuolelle hieno ja aurinkoinen piha- ja puutarha-alue. Tontti liittyy koko eteläsvultaan luonnontilaiseen metsäalueeseen.



### 6.3.7 Korttelit 4430 ja 4431

Kortteli 4430 sijoituu kaava-alueen läntisimpään reunaan ja kortteli 4431 (yksi tontti) on korttelin 4430 pohjois-koillispuolella. Korttelin 4430 tontit rajautuvat länsisivuiltaan suomaiseen, harvakseltaan havupuuta kasvavaan painanteeseen joka muodostaa hienon maisemaelementin tonttien länsipuolella. Korttelista 4431 ja korttelin 4430 pohjosimmilta tonteilta avautuu näkymiä Kytäjänjokilaaksoon ja pohjoisimmilta tonteilta myös Kytäjärven suuntaan.

Korttelissa 4430 rakennusoikeus määräytyy kaavamerkinnän ”AO-7 erillispientalojen kortteli-alue” mukaan: Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa sauna-, autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 300 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen osuus saa olla 40 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

Korttelissa 4431 (vain yksi tontti) tonttikohmainen rakennusoikeus on pienin (sama kuin korttelissa 4428). Korttelissa 4431 rakennusoikeus määräytyy kaavamerkinnän ”AO-16 erillispientalojen korttelialue mukaan”: Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa autotalli- ja talousrakennuksia. Tontin kokonaiskerrosala on enintään 250 k-m<sup>2</sup>, josta asuinrakennuksen osuus saa olla enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta.

#### **Massoittelu, kattomuoto, väri ja materiaalit sekä tonttisuunnittelu**

Korttelissa 4430 ja 4431 rakennusten pääasiallinen ulkoverhousmateriaali tulee olla puu. Kattomuoto tulee olla loiva pulpettikatto korttelissa 4430 ja loiva harjakatto korttelissa 4431. Kattokaltevuus 1:5 – 1:6. Katon väri tulee olla tumman harmaa ja materiaali konesaumattu pelti. Rakennusten kerrosluku on kaavan mukaan enintään 2 korttelin 4430 tonteilla 1-3 ja 11/2 tonteilla 4 ja 5. Korttelissa 4431 rakennusten kerrosluku on 1.

Mikäli tontin ensimmäisessä rakentamisvaiheessa korttelissa 4431 halutaan toteuttaa vain osa tontille sallitusta kokonaisrakennusoikeudesta, tulee rakennuslupahakemuksen yhteydessä esittää periaatepiirros rakennuksen laajennumahdollisuuksista ja siitä, kuinka koko sallittu rakennusoikeus voidaan sijoittaa tontille myöhemmässä vaiheessa rakennustapaohjeiden mukaisesti.

## 7 KARJUMÄEN ASEMAKAAVA-ALUEEN KASVILLISUUDESTA

### 7.1 Yleistä kasvillisuudesta

Karjumäen asemakaava-alue on valtaosin sorakuopan muokattua aluetta, maantäyttöaluetta ja reunaosiltaan luonnontilaista metsäaluetta. Tonttien istutuksessa tulisi erityisesti sorakuopan alueella välttää laajojen avoimien nurmikkokenttien muodostamista. Sorakuopan alueella pihasuunnittelussa voisi hyödyntää alueen hyviä (rakentamisen) perustamisolosuhteita (sorakuoppaa) ja toteuttaa pihat nyky muodinkin mukaisesti pääosin sora- ja kivipintaisina alueina jossa kasvit (puut, pensaat, kukat, vihannekset..) rajattaisiin selkeästi kivi- tai puureunuksin. Liittyminen luonnontilaiseen metsään voidaan pehmentää muutamilla ympäröivää metsää vastaavilla puu- ja pensasistutuksilla ja metsän aluskasvillisuudella tai myös kuntalla.

Karjumäen asemakaava-alue on maisemallisesti hyvin sulkeutunut alue. Asemakaavaehdotuksessa rakentamista siirrettiin Karjumäen lakialueen länsiosan tasanteen etuosasta taaemmaksi siten, että Karjumäen lakialueen koivumetsä sulkee suorat esteettömät näkymät Kytäjänjokilaaksosta rakentamisalueille. Karjumäen kaava-alueen pohjoisosien tonteilta muodostuu näkemäyhteyksiä Kytäjänjokilaaksoon ja Kytäjärvelle. Pohjoisosan rakentaminen jää kui-

tenkin nykyisen puuston ja uuden kasvavan metsän katveeseen ja tonttien pohjoisosan olemassa oleva puusto säilytetään ja ylläpidetään mahdollisimman luonnontilaisena.

Yleistavoitteen mukaisesti olemassa olevaa puustoa pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään koko kaava-alueella.

Karjumäen korttelialueille on laadittu istutusten yleissuunnitelmaohjeista esimerkit korttelien 4424 ja 4430 osalta. Esimerkkiohjeet ovat liitteenä 7.

Puistojen osalla laaditaan erillinen rakentamis- ja istutussuunnitelma kun kaava on saanut lainvoiman ja alueet (kadut ja puistot) ovat siirtyneet Hyvinkään kaupungin haltuun/omistukseen.

## 7.2 Tonttien rajautuminen luonnontilaisiin metsäalueisiin ja puistoalueisiin

Kaavan reuna-alueilla tontit rajoittuvat lähes kauttaaltaan luonnontilaiseen metsään. Olemassa olevaa metsänreunaa säilytetään mahdollisimman paljon. Aluetta täydennetään tarvittaessa tonttiin rajoittuvalla metsäalueella luontaisesti kasvavilla puu- ja pensaslajeilla. Rikkoontunutta maanpintaa voidaan korjata kuntalla.

Kaava-alueen keskellä tontit rajoittuvat myös puistoalueisiin, jotka sijoittuvat pääosin vanhan sorakuopan pohjalle tai rinteeseen. Valtaosin nämä tontinosat ja puistoalueet on tasattu/täytetty kivi- ja sora-aineksilla tai ovat muutoin muokattua sorarinteen aluetta. Näille tonttien osille voidaan istuttaa matalakasvuista puita ja pensaita. Sopivia puu- ja pensaslajeja ovat esim. kotipihlaja, suomenpihlaja, tuohituomi, kataja, heisiangervo, pilvikirsikka ja sirotuomipihlaja.

## 7.3 Katujen reuna-alueet

Puut ja pensaat istutetaan ensisijassa tonttien puolelle. Katujen puolelle ei tehdä yhtenäisiä puurivi-istutuksia. Katujen reuna-alueilla käytetään matalia maanpeitepensaita luomaan metsänpohjan kasvillisuuden kaltaista maisemaa. Maapeitekasvien joukkoon istutetaan yksittäisiä pieniä puita tai puumaisia pensaita. Pensaita voidaan korvata myös maanpeiteperennoilla. Kadun puolella istutusten määrä on melko vähäinen, koska valtaosa kadunpuoleisista sivuista on sisääntulopihaa ja ajotiealueita.

Sopivia maanpeitepensaita ovat mm:

- Matalat katajat (Juniperus) (mm. kääpiökataja, laakakataja, rohtokataja)
- Matalat angervot (Spiraea) (mm. koivuangervo, rinneangervo, loistoangervo, keijuangervo, japaninangervo)
- Maanpeitepajut (Salix) (kapealehtipaju, ahopaju, hietikkopaju, kääpiöpunapaju)
- Pikkuherukka (Ribes glandolosum), seppelvarpu (Stephanandra incisa Crispa)

Sopivia katua reunustavia pieniä puita tai puumaisia pensaita ovat:

- Sirotuomipihlaja (Amelanchier) hyvä ruska ja marjat
- Pilarikataja (Juniperus)
- Kotipihlaja (Sorbus) hyvä ruska ja marjat
- Tuohituomi (Prunus) hyvä ruska ja marjat
- Pilvikirsikka (Prunus) hyvä ruska ja marjat
- Rusokirsikka (Prunus) hyvä ruska

#### 7.4 Tonttien väliset rajaukset

Tonttien rajausta tehdään istutuksilla. Alueelle ei istuteta leikattavia pensasaitoja, vaan tontit rajataan toisistaan vapaasti kasvavilla pensasaidanteilla. Aidanteissa voidaan käyttää useampaa lajia.

Lajikevaihtoehtoja korkeisiin (Yli 3 m) aidanteisiin ovat:

- Mongolianvaahtera *Acer tataricum* subsp. *ginnala*, 300-600 cm.
- Länneheisiangervo *Physocarpus opulifolius*, 200-300 cm.

Lajikevaihtoehtoja keskikorkeisiin (1-2m) aurinkoisen paikan aidanteisiin ovat:

- Koristearonia *Aronia x prunifolia* ja 150-200 cm.
- Kiiltotuhkapensas *Cotoneaster lucidus*, 100-200 cm.
- Kultaherukka *Ribes aureum*, 100-200 cm.

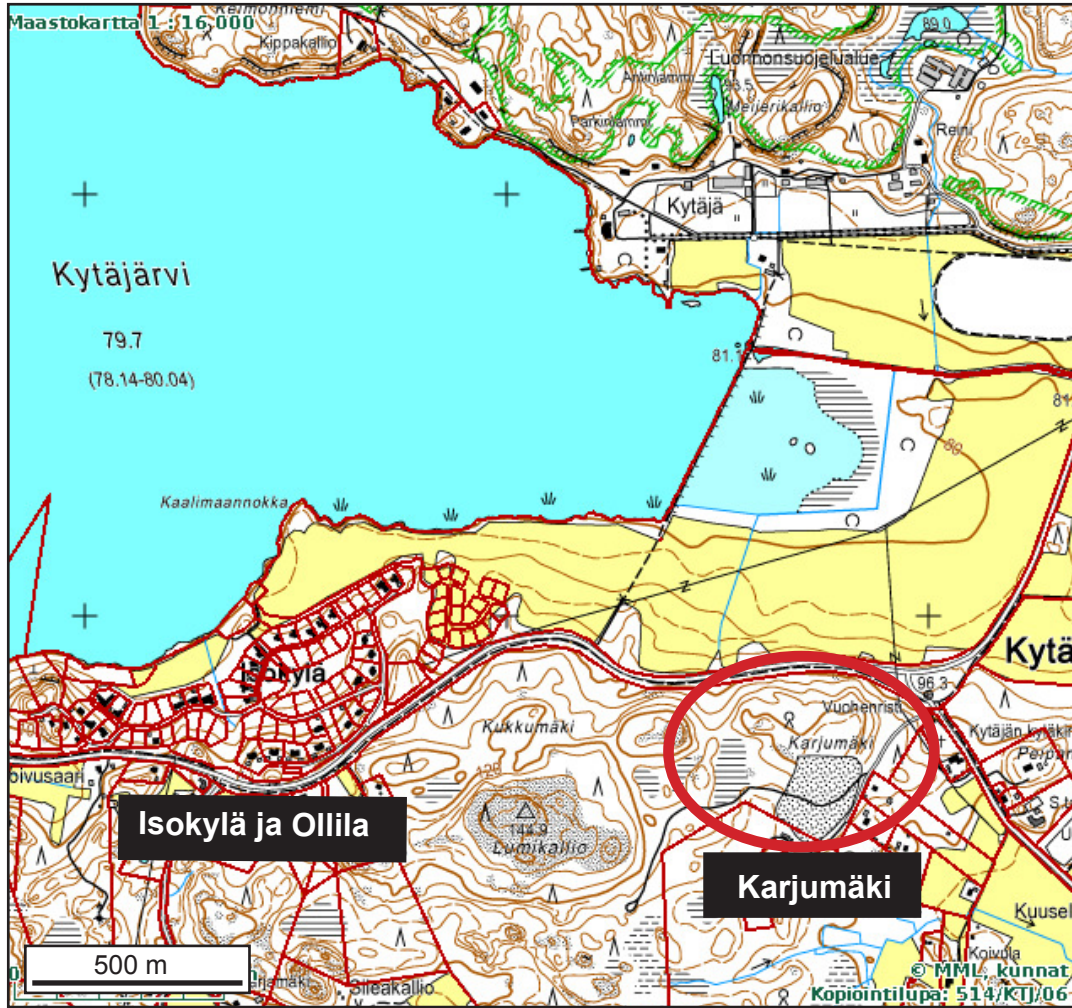
Kaikki lajit saavat punertavan tai kellertävän ruskan. Istutukset tulee tehdä heti rakennusvaiheen yhteydessä.

Mikäli tontti rajautuu kevyenliikenteen väylään (polkuun) tai puistokaistaleeseen, jota käytetään polkuyhteytenä, saadaan polun/puistokaistaleen puoleiselle tontin rajalle rakentaa pensasaidansijaan tai lisäksi puuaita. Aita tulee olla matala (korkeus enintään 1 m) ja laudoitus tulee olla sijoitettu vaakaan. Laudoitus tulee olla harvaa.

# HYVINKÄÄN KAUPUNKI KARJUMÄEN ASEMAKAAVA

45 KAUPUNGINOSA, KYTÄJÄ, KORTTELIT 4420-4431 SEKÄ KATU-, MAA- JA METSÄTALOUS-  
JA VIRKISTYSALUEET, KAAVA 45:003







POHJAKARTTA LAADITTU KAAVOITUSMITTAUKSESTA 23.12.1999 ANNETUN ASETUKSEN MUKAISESTI.

HYVINKÄÄLLÄ 23.05.2012

KAUPUNGINGEODEETTI

MARKO KANKARE

KAAVA LAADITTU HYVINKÄÄLLÄ 23.05.2012

KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ

ANNE JARVA

<b>HYVINKÄÄN KAUPUNKI</b> TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ, KAAVOITUS	
<b>KARJUMÄEN ASEMAKAAVA</b>	
45. KAUPUNGINOSA, KYTÄJÄ, KORTTELIT 4420-4431 SEKÄ KATU-, MAA- JA METSÄTALOUS- JA VIRKISTYSALUEET	
PVM 23.05.2012	MK 1:1 000
TARK	SUUNN
	PIIRT
	VDM
	KAAVA NO
	<b>45:003</b>








# HYVINKÄÄN KAUPUNKI




















## KARJUMÄEN ASEMAKAAVA 45:003

### ASEMAKAAVA:

45. KAUPUNGINOSAN, KYTÄJÄ, KORTTELIT 4420-4431 SEKÄ KATU-, MAA- JA METSÄTALOUS- JA VIRKISTYSALUEET

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA RAKENTAA YHDEN ASUNNON. ASUINRAKENNUKSEN LISÄKSI TONTILLE SAA RAKENTAA SAUNA-, AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSI. TONTIN KOKONAISKERROSALA ON ENINTÄÄN 300 K-M2. JOSTA ASUINRAKENNUKSEN OSUUS SAA OLLA ENINTÄÄN 250 K-M2. SAUNARAKENNUKSEN OSUUS SAA OLLA 40 K-M2. AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSILLE ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 50 K-M2 KOKONAISKERROSALASTA.
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA RAKENTAA YHDEN ASUNNON. ASUINRAKENNUKSEN LISÄKSI TONTILLE SAA RAKENTAA SIVUASUNTO-, SAUNA-, TYÖ- JA TOIMISTOTILAA SEKÄ AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSI. TONTIN KOKONAISKERROSALASTA ON ENINTÄÄN 400 K-M2. JOSTA ASUINRAKENNUKSEN OSUUS SAA OLLA ENINTÄÄN 300 K-M2. SIVUASUNNON, SAUNA-, TYÖ- JA TOIMISTOTILOJEN OSUUS SAA OLLA ENINTÄÄN 80 K-M2. AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSILLE ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 50 K-M2 KOKONAISKERROSALASTA.
	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. TONTILLE SAA RAKENTAA YHDEN ASUNNON. ASUINRAKENNUKSEN LISÄKSI TONTILLE SAA RAKENTAA AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSI. TONTIN KOKONAISKERROSALA ON ENINTÄÄN 250 K-M2. JOSTA ASUINRAKENNUKSEN OSUUS SAA OLLA ENINTÄÄN 200 K-M2. AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSILLE ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 50 K-M2 KOKONAISKERROSALASTA.
	PUISTO. ALUEELLE SAA RAKENTAA PUISTON TOIMINTOJA PALVELEVIA LAMMIKOITA, MÄENKUMPAREITA, LEIKKI- JA OLESKELUALUEITA. ALUEELLE SAA RAKENTAA SEN TOIMINTAA PALVELEVIA PIENHEKÖJÄ HUOLTO- JA OLESKELUTILOJA SISÄLTÄVIÄ RAKENNUKSI, JOIDEN YHTeenLASKETTU KERROSALA ON ENINTÄÄN 50 K-M2.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	LÄHIVIRKISTYSALUE. PUISTOALUE, JOKA TULEE METSITTÄÄ. ALUE ON OSA KARJUMÄEN MAA-AINESTEN OTTOALUEEN RINNEALUEITA, JOKA SORANOTON LOPPUMISEN JÄLKEEN ON TARKOITETTU METSITETTÄVÄKSI. ALUEELLE TULEE ISTUTTAA LUONTAISIA HAVU- JA LEHTIPUITA SEKÄ ALUSKASVILLISUUTTA SITEN, ETTÄ ALUEELLE MUODOSTUU TYYPILLINEN METSÄALUE JA ALUSKASVILLISUUS. METSÄALUEEN TULEE OLLA SELLAINEN, ETTEI HALLITSEMATTOMIA MAA-AINESTEN HUUHTOUMIA TAPAHDU RINTEISSÄ. ALUEEN HOITO TULEE JÄRJESTÄÄ SITEN, ETTÄ ALUEEN ILME SÄILYY PUISTOMAISEN SIISTINÄ.
	MAA- JA METSÄTALOUSALUE. ALUE KÄSITTÄÄ KAAVA-ALUEEN PÄÄOSIN POHJOISEN VIETTÄVÄT RINNEALUEET SEKÄ MÄKIEN LAKIALUEITA. ALUEEN METSIÄ TULEE HOITAA SITEN, ETTÄ MYÖS METSIEN UUDISTAMISVAIHEESSA ERITYISESTI KYTÄJÄNOKILAAKSON SUUNNASTA KATSOTTUNA ALUEEN MAISEMAKUVA SÄILYY MAHDOLLISIMMAN EHYENÄ. METSIEN HOIDOSSA TULEE SUOSIA JATKUVAN KASVATUKSEN MENETELMÄÄ SITEN, ETTÄ KOKO AJAN ALUEELLA SÄILYY VERHOPUUSTONA ISOKOKOISIA PUITA VÄHINTÄÄN 60 KPL HEHTAARIA KOHDEN. VERHOPUUSTON PUIDEN PITUUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 2 METRIÄ SUUREMPI, KUIN KAAVA-ALUEEN LAKIALUEEN TUNTUMASSA OLEVIEEN ASUINRAKENNUSTEN KORKEUS. METSIEN HOIDOSSA JA UUDISTAMISESSA MAASTOON JÄÄVÄ YLIMÄÄRÄINEN PUUTAVARA JA MUU AINES TULEE KORJATA ALUEELTA POIS SITEN, ETTÄ METSÄN POHJA-ALUEET SÄILYVÄT PUISTOMAISINA MAHDOLLISTAEN MAHDOLLISIMMAN ESTEETTÖMÄN LIIKKUMISEN ALUEELLA. ALUEEN RAKENNUSOIKEUS ON SIIRRETTY KAAVAN ASUNTOALUEELLE.

	3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPOUELELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN RAJA.
	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
	KAUPUNGINOSAN NIMI.
	KORTTELIN NUMERO.
	OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.
KARJUMÄENT	KADUN, KATUAUKION, TORIN TAI PUISTON NIMI.
II	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
I1/2	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAA N LASKETTAVAKSI TILAKSI.
+110.0	KADUN LIKIMÄÄRÄINEN KORKEUSASEMA.
	RAKENNUSALA.
	RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.
	NUOLI OSOITTA RAKENNUSSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUKSEN ON RAKENNETTAVA KIINNI.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	PUIN JA PENSAIN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	KATU.
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTÄ VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	SÄHKÖLINJAA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	SUOJELTAVA ALUEEN OSA, JOLLA OLEMASSA OLEVA PUUSTO ON SÄILYTETTÄVÄ SITEN, ETTÄ SALLITAAN VAIN LUONNON TAI MAISEMANHOIDON KANNALTA TARPEELLISET TOIMENPITEET.
	MUUNTAMON RAKENNUSSALA. ALUEELLE SAA RAKENTAA YHDEN ENINTÄÄN 12 M2 SUURUISEN JA 3 M KORKEAN MUUNTAMORAKENNUKSEN.
	ALUEEN OSA, JOKA ON TARKOITETTU HULEVESIEN KÄSITTELYYN JA JOHTAMISEEN. MERKINTÄ OSOITTA ALUEEN OSAN, JOHON SAADAAN SIIJOITTA HULEVESIEN KÄSITTELYÄ JA JOHTAMISTA VARTEN TARVITTAVIA OJIA, LAMMIKOITA, PUTKISTOJA SEKÄ RAKENTEITA JA LAITTEITA. ALUEEN OSAT, JOIHIN ON MAHDOLLISTA KERTYÄ VÄHÄISTÄ RUNSAAPPI MÄÄRÄ VETTÄ, TULEE SUUNNITELLA JA SUOJATA SITEN, ETTEI AIHEUTETA VÄLITÖNTÄ VETEEN JOUTUMISVAARAA. LAMMIKOT, PUROT, OJASTOT JA MUUT VESIELEMENTIT TULEE SUUNNITELLA MAHDOLLISIMMAN LUONNONMUKAISINA JA NE TULEE MAISEMOIDA MUUHEN YMPÄRISTÖÖN SOPIVILLA ISTUTUKSILLA.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO-7, AO-10 JA AO-16 -ALUEET:

JULKISIVUN TAI SEN OSAN, JOHON TULEE ASUINHUONEIDEN TAI KEITTIÖN PÄÄKUNNOITA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN VIIDEN METRIN ETÄISYYDELLÄ NAAPURITONTIN RAJASTA.

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVUMATERIAALIEN SEKÄ KATTOMUODON SUHTEEN RAKENTAA YHTENÄISTÄ RAKENNUSTAPAA NOUDATTAEN.

KORTTELIALUEILLA ON LUONNOLLISTA KASVILLISUUTTA SUOJELTAVIA JA SÄILYTETTÄVÄ JA RAKENTAMATTA JÄÄVÄT TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ KULKUINEIN TAI AUTOJEN PYSÄKÖINTIPAIKKOKOINA, ON ISTUTETTAVIA.

MIKÄLI RAKENNUKSET SIIJOITUVAT VIETTÄVÄLLE TONTIN OSALLE, TULEE RAKENNUKSET PORRASTAA MAASTON MUKAAN SITEN, ETTEI YMPÄRISTÖÖN SOPEUTUMATTOMIA KORKEITA SOKKELEITA MUODOSTU.

TONTTIEN AITAUKSESSA ON NOUDATETTAVA YHTENÄISTÄ KÄYTTÄNTÖÄ.

KAAVA-ALUEEN TONTINOMISTAJAT VASTAAVAT KATUJEN, LÄHIVIRKISTYS-, SUOJAVIHER- JA MAA- JA METSÄTALOUSAUIDEN SEKÄ EM. ALUEILLE SIIJOITETTAVIEN RAKENTEIDEN JA RAKENNELMIEN YMS. TOTEUTUKSESTA JA YLLÄPIDOSTA. KAAVA-ALUEELLE SIIJOITETTAVIEN ENERGIAHUOLLON JA TELETEKNIKAN JA MUISTA VASTAAVISTA LAITTEISTA JA RAKENNELMISTÄ VASTAAVAT KO. LAITTEIDEN JA RAKENNELMIEN OMISTAJAT JA YLLÄPITÄJÄT.

HULEVESIEN VIIVYTTÄMISEKSI TULEE TONTEILLE RAKENTAA HULEVESIEN KERÄILEMISTÄ VARTEN VÄHINTÄÄN 2 M3:N SUURUINEN MAKUOPPA, JOHON TONTILTA MUODOSTUVAT HULEVEDET ENSIN JOHDETAAN. MAKUOPPASTA VOIDAAN YLIVUOTAVAT VEDET JOHTAA TONTIN ULKOPOUELELLE JOKO SUORAAN MAASTOON TAI HULEVESIEN YHTEISEEN KERÄILYVERKOSTOON. HULEVESIKUOPPA SAADAAN TÄYTTÄÄ SEPELILLÄ JA PINTAKERROS VOIDAAN RAKENTAA MUUTA PIHA-ALUETTA VASTAAVISTA MAAKERROKSISTA JA ALUE VOIDAAN NURMETTAA TAI VIIMEISTELLÄ MULLA YMPÄRÖIVÄÄ PIHA-ALUETTA VASTAAVILLA MATERIAALEILLA. MIKÄLI MAKUOPPA EDELLYTTÄÄ KALLION LOUHIINTAA EI KUOPPPAA OLE TARVE TEHDÄ.

KAAVASSA VL JA VP-3 ALUEILLA hulev- MERKINNÄLLÄ ESITETYT OSA-ALUEET ON TARKOITETTU HULEVESIEN KÄSITTELYYN JA JOHTAMISEEN. NÄILLE ALUEILLE TULEE JOHTAA KAIKKI NE KAAVA-ALUEELLA SYNTYVÄT HULEVEDET, JOTKA VOIDAAN ALUEELLE NORMAALIN AVO-OJIN JA VIETTOVIEMÄREIN JOHTAA. TONTEILTA YLIVUOTAVAT HULEVEDET JOHDETAAN HULEVESIEN KÄSITTELYALUEELLE TAI SUORAAN MAASTOON, MIKÄLI VESIEN JOHTAMINEN HULEVESIEN KÄSITTELYALUEELLE EI OLE MAHDOLLISTA ILMAN PUMPPAUSJÄRJESTELMÄÄ.

KORTTELIN 4422, 4423, 4424 JA 4425 ALUEELLE SEKÄ KORTTELIN 4426 JA 4427 ETELÄOSAAN JA SORAKUOPAN POHJALLA OLEVALLA KARJUMÄENTIEN KATUALUEEN OSALLE ON KAAVA-ALUEEN ESIRAKENTAMISVAIHEESSA JA KARJUMÄEN SORAKUOPPA-ALUEEN MAA-AINESTEN OTTOSUUNNITELMAN VIIMEISTELYVAIHEESSA SIIJOITETTU TÄYTÖMÄITÄ TAI PENGERYHÄSIÄ. MAAPERÄN LAATU ON OTEETTAVA HUOMIOON MÄÄRITELTÄESSÄ RAKENNUSTEN PERUSTAMISTAPAA JA SAMALLA TEHTÄVÄ RIITTÄVÄT MAAPERÄTUTKIMUKSET MAAPERÄN KANTAVUUDEN JA MUIDEN OMINAISUUKSIEN SELVITTÄMISEKSI. MÄÄRÄYS KOSKEE MYÖS TEIDEN JA MUUN KUNNALLISTEKNIKAN RAKENTAMISTA.

KYTÄJÄNTIEN REUNASTA ALLE 60 METRIN ETÄISYYDELLÄ OLEVIEEN TONTTIEN OSALLA ON TONTTI-, PIHA- JA RAKENNUSSUUNNITELUN YHTEYDESSÄ VARMISTETTAVA, ETTÄ TONTILTA VARATAAN RIITTÄVÄSTI MELULTA SUOJATTUVA ULKO-OLESKELUTILAA, JOSSA PÄIVÄMELUTASO EI YLITÄ 55 dBA ARVOA (VALTIONEUVOSTON PÄÄTÖS MELUTASON OHJEARVOISTA 993/1992) EIKÄ RAKENNUSTEN ARVIOITU SISÄMELUTASO NYÖSKÄÄN YLITÄ OHJEARVOJA. VAAITIMUS ON TOTEUTETTAVISSA PIHOJEN SUUNTAUKSELLE, SEKÄ ASUIN- JA TALOUSRAKENNUSTEN SIIJOITTELUSSA JA TARPEEN MUKAAN SEINÄRAKENTEILLA.

KARJUMÄKI SIIJAITSEE ALEMMAN LUOKAN POHJAVESIALUEELLA. ALUEELLE RAKENNETTAESSA TULEE KIINNITTÄÄ HUOMIOTA POHJAVEDEN SUOJELEEMISEEN.

ALUEELLE ON LAADITTAVA RAKENTAMISTAPAOHJEET, JOTKA OVAT OHJEEENA TONTTI- JA ALUEKOHTAISESSA RAKENNUSTEN JA LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUSSA.

KAAVAN KORTTELEIDEN TONTTIJAKO TULEE LAATIA SITOVANA.

AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:

AO-7, AO-10 JA AO-16 -ALUEET:

-2 AUTOPAIKKAA / ASUNTO

LIITE: 2B

# KYTÄJÄN KARJUMÄKI

HAVAINNEKUVA 23.05.2012



1:2000



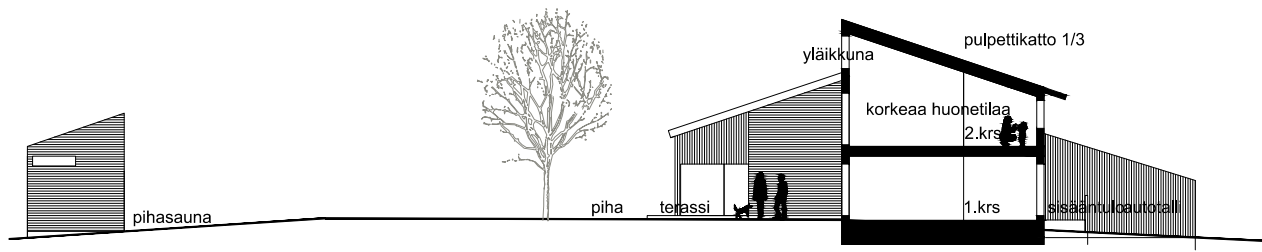
SEPPO LAMPPU tmi

Havainnekuva Pauliina Koskinen Tonboe Arkkitehti SAFA

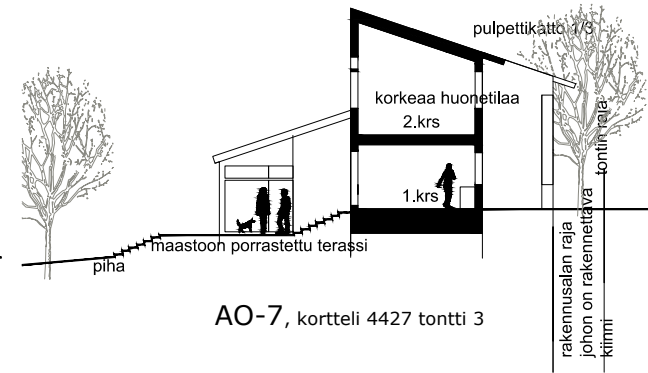


# KYTÄJÄN KARJUMÄKI

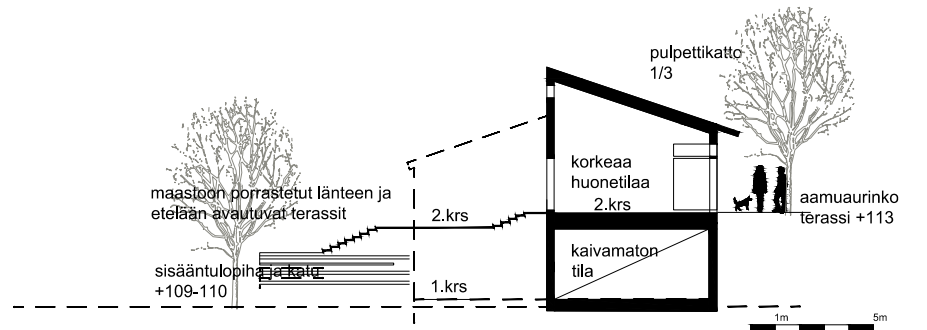
esimerkkileikkauksia korttelialueilta AO-7, AO-10 ja AO-16, mittakaava 1:200



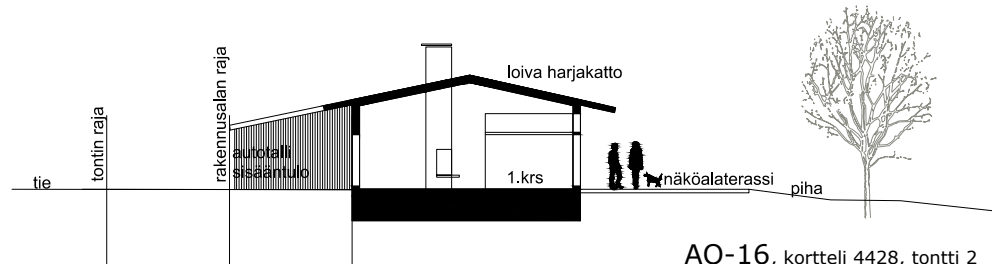
AO-7, kortteli 4431 tontti 2



AO-7, kortteli 4427 tontti 3



AO-10, kortteli 4422



AO-16, kortteli 4428, tontti 2

SEPPO LAMPPU tmi

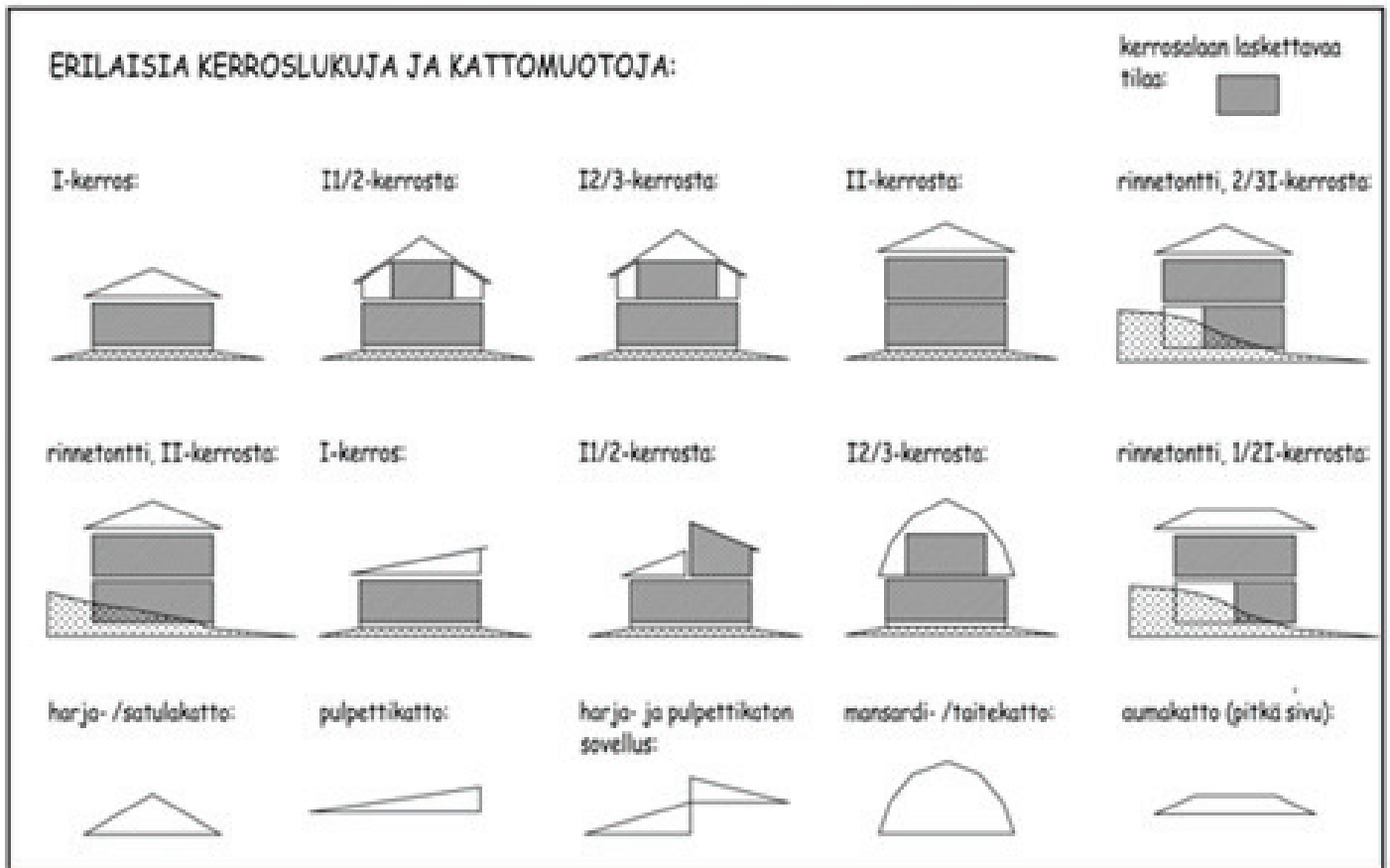
Havainnekuva Pauliina Koskinen Tonboe Arkkitehti SAFA

1:200



LIITE: 4

# TYYPILLISIMMÄT KERROSLUVUT JA KATTOMUODOT OMAKOTITONTEILLA



# Liite 6



530X



531X



532X



533X



534X



535X



536X



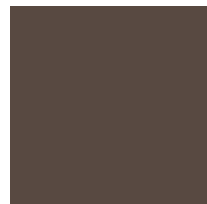
537X



538X



539X



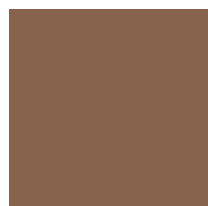
540X



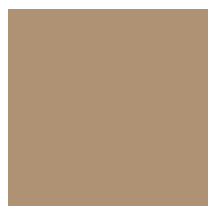
541X



542X



543X



544X



545X



546X



547X



548X



549X



550X



551X



552X



553X



554X



555X



556X



557X



558X



559X



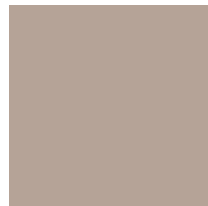
560X



561X



562X



563X



564X



565X



566X



567X



568X



569X



570X



571X



572X



573X



574X



575X



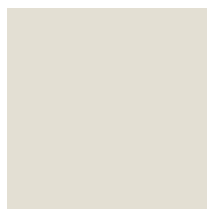
576X



577X



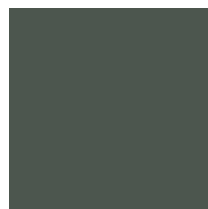
578X



579X



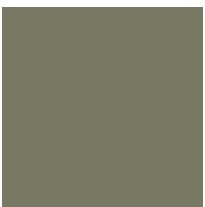
580X



581X



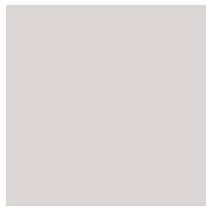
582X



583X



602X



603X



604X



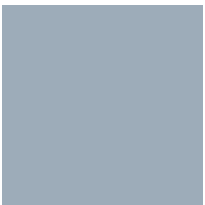
605X



606X



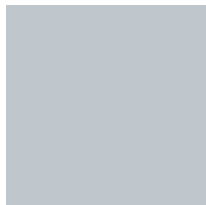
607X



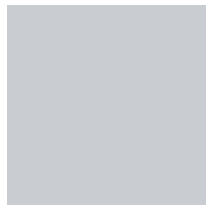
608X



609X



610X



611X



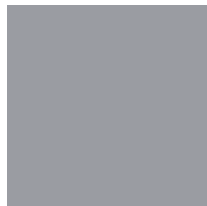
612X



613X



614X



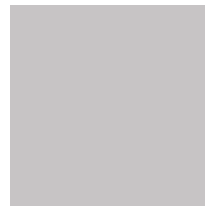
615X



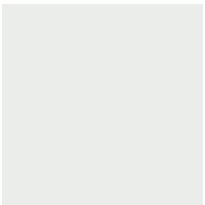
616X



617X



618X



619X



**Tuohi**  
5062



**Sora**  
5063



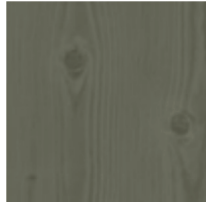
**Heinä**  
5064



**Suvi**  
5065



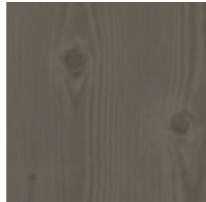
**Lehti**  
5066



**Lieko**  
5067



**Näre**  
5068



**Siimes**  
5069



**Ruoko**  
5070



**Tatti**  
5071



**Honka**  
5072



**Petäjä**  
5073



**Karhu**  
5074



**Kihokki**  
5075



**Varpu**  
5076



**Kanto**  
5077



**Kataja**  
5078



**Kuusi**  
5079



**Vasa**  
5080



**Kaste**  
5081



**Laavu**  
5082



**Kivi**  
5083



**Kajo**  
5084



**Ilta**  
5085



**Yö**  
5086



**Poro**  
5087

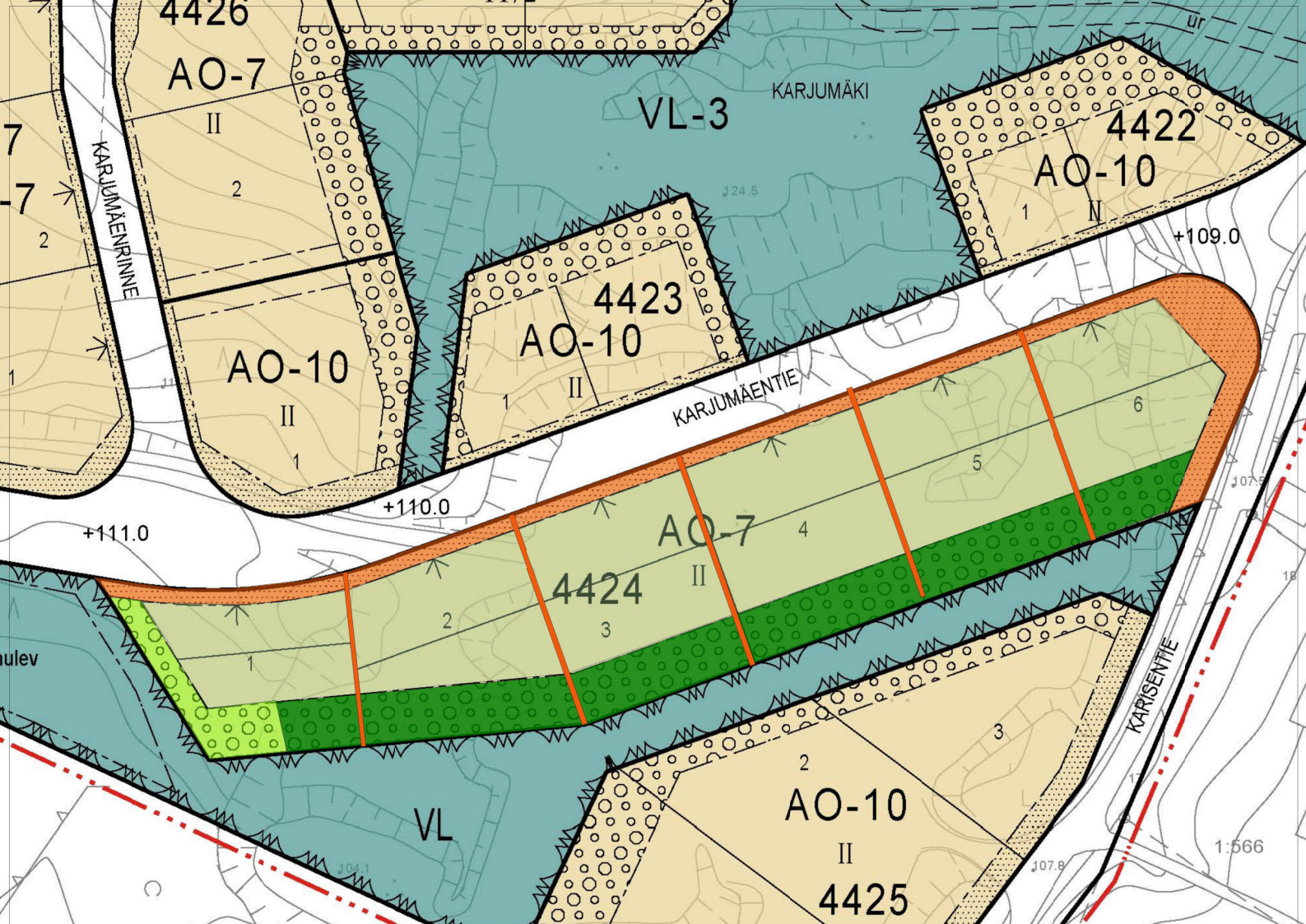


**Turve**  
5088



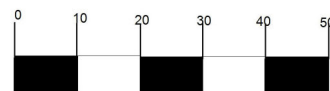
**Piki**  
5089



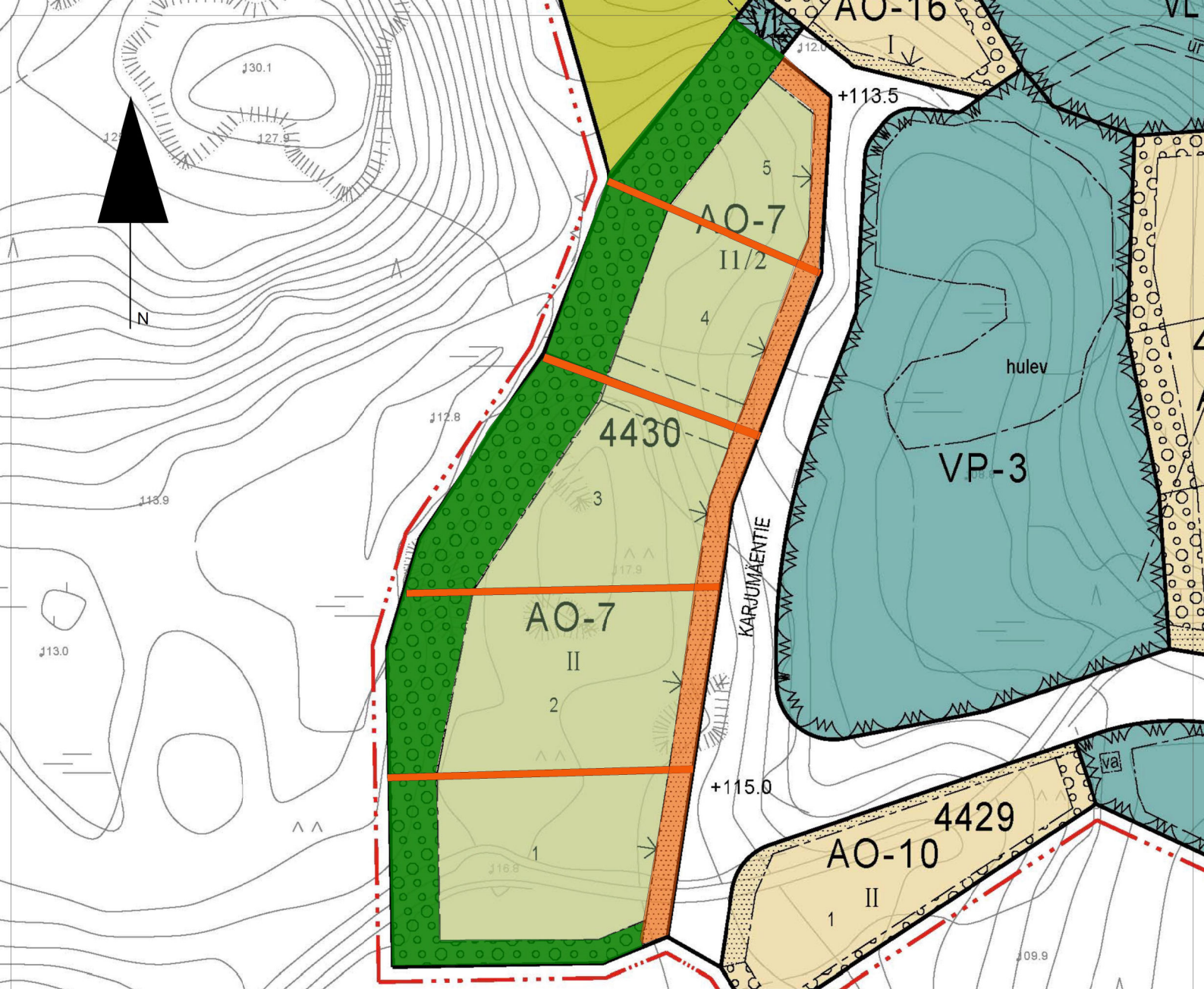


## KARJUMÄEN ASEMAKAAVA, Hyvinkää

Esimerkki korttelin 4424 tonttien kasvillisuudesta, niiden rajautumisesta lähivirkistysalueeseen, tonttien välisestä rajaamisesta ja katujen reuna-alueiden käsittelystä.

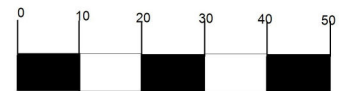


- Olemassa olevaa metsäreunaa säilytetään mahdollisimman paljon. Aluetta täydennetään tarvittaessa alueella luontaisesti kasvavilla puulajiella. Maanpintaa voidaan korjata kuntalla.
- Alue on vanhaa sorakuopan pohjaa, joka on täytetty/ tasattu sora- ja kiviaineksilla. Alueelle voidaan istuttaa matalakasvuisia puita ja pensaita. Puu- ja pensaslajina käytetään kotipihlajaa, suomenpihlajaa, tuohituomea, katajaa, heisiangervoa, pilvikirsikkaa tai sirotuomipihlajaa.
- Kadunpuolelle tulevat autotallipihat, sisäänajot tonteille ja pääoven edustat. Alue edustaa selkeää katutilaa, missä rakennukset on määrätty kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan kiinni. Alueella voi olla kivituhka päällysteitä tai kiveyksiä sisäänkäynneissä.
- Tonteille ei tulisi perustaa nurmikkoa, vaan pihoista tehdään sora- ja kivipihoja ja kasvillisuus rajataan lankkureunoilla tai kiveyksillä tai pihasta tehdään mosaiikkimainen harjupuutarha (käytetään hiekkaisessa maassa viihtyviä pensaita, heiniä ja perennoja).
- Tontit voidaan rajata vapaasti kasvavilla pensailta. Pensaat ovat valittu niin, että ne menestyvät vaatimattomassa maaperässä ja saavat punaisen ruskan.



## KARJUMÄEN ASEMAKAAVA, Hyvinkää

Esimerkki korttelin 4430 tonttien kasvillisuudesta, niiden rajautumisesta lähivirkistysalueeseen, tonttien välisestä rajaamisesta ja katujen reuna-alueiden käsittelystä.



- Tontit ovat pääosin kalliosta ja metsäistä aluetta . Näillä tonteilla tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman paljon olevaa metsää metsään rajautuvilla alueilla. Pintavaurioita voidaan korjata kuntalla.
- Kadunpuolelle tulevat autotallipihat ja sisäänajot tonteille. Tonttien itäsiivu rakennetaan ja rinnettä joudutaan muun muassa leikkaamaan sijoitettaessa rakennuksia. Erilaisia tukimuurirakenteita ja tienvartta pehmennetään pensailla ja köynnöksillä.
- Tonteille ei tulisi perustaa laajaa nurmikkoa, vaan pihoista tehdään rakennetuilta osin sora- ja kivipihoja. Kasvillisuus voidaan rajataan korotetuilla kasvualustoilla tai reunakivillä. Tontilla pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon olevaa puustoa ja metsän kenttäkerrosta. Tonteilla voidaan käyttää myös kuntaa ja metsänpohjaan sopivaa kasvillisuutta.
- Tontit voidaan rajata vapaasti kasvavilla pensailla. Pensaat ovat valittu niin, että ne menestyvät vaatimattomassa maaperässä ja saavat punaisen ruskan.

Mittakaava 1:1200

**Liite 7b**