



NURMIJÄRVI

ILVESVUORI POHJOINEN

# RAKENTAMISTAPAHOHJE

Korttelit 2401, 2402, 2489, 2490, 2700, 2701 ja 2703-2711



17.4.2019



Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy

## SISÄLLYS

SISÄLLYS .....	2
1. PERUSTIEDOT .....	3
2. SIIPPOONTIEN VARREN ALUE, KORTTELIT 2700 (TONTTI 1) JA 2402 (TONTTI 13).....	4
3. KUUSIMÄEN ALUE, KORTTELIT 2401 (TONTIT 12-22) - 2402 (7, 11-12), 2700 (3-8) JA 2703 - 2705 .....	6
4. KISSANOJAN ETELÄPUOLINEN ALUE, KORTTELIT 2706 - 2708 .....	9
5. KANINLÄHTEENTIEN ALUE, KORTTELIT 2490 JA 2709 - 2712.....	11
6. PELTOMIEHENKUJAN ALUE, KORTTELI 2489.....	13
7. YHTEISET RAKENTAMISTAVAT KAIKILLA KORTTELIALUEILLA.....	14
7.1 Tonttijako.....	14
7.2 Tontin raja.....	14
7.3 Tontin istuttaminen.....	16
7.4 Rakennukset.....	16
7.5 Mainoslaitteet.....	17
7.6 Tontin varastoalueet, ajopinnat, paikoitus ja hulevesien järjestäminen.....	17
7.7 Rakentaminen pohjavesialueella.....	19
8. KATUALUEIDEN RAKENTAMISSUOSITUKSET .....	21
8.1 Katualueiden yleisohjeita .....	21
8.2 Ilveskallionkadun silta .....	21

## 1. PERUSTIEDOT

### Rakentamistapaohjeen tarkoitus, käyttö ja oikeusvaikutteisuus

Rakentamistapaohjeen tarkoituksena on ohjata alueen toteutussuunnittelua ohjeilla ja määräyksillä. Rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, joka esittää hyväksyttävän rakentamistavan ratkaisuja.

Rakentamistapaohjetta käytetään toteuttamistapojen ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille. Rakentamistapaohjetta tulkitsee rakennusvalvonta.

Kohdissa 1-6 kuvataan osa-alueiden tavoitteita ja annetaan rakentamista ohjaavia ohjeita. Kohdassa 7 kuvataan määräyksenomaiset rakentamishojeet, joita tulee noudattaa tonttien ja rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa. Ratkaisuista voidaan poiketa ympäristökuvaltaan laadullisesti paremmilla ratkaisuilla.

### Suunnittelualueen ominaispiirteet

Alue rajautuu idässä, etelässä ja lännessä vilkkaasti liikennöityihin maanteihin. Alue sijaitsee välittömästi Kirkonkylän taajaman itäpuolella.

Maasto on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa. Korkeimmat kohdat ovat etelässä, ja idän ja pohjoisen puoleiset rinteet muodostavat alueelle maisemassa havaittavan vaihteittain kohoavan kukkulan. Kissanojan laakson pohjoispuoli on osa ympäröivää alavaa laaksojaksoa. Kohdealue on pääosin maa- ja metsätalousaluetta. Sillä on rakennettuja kiinteistöjä, pääasiassa työpaikkatoimintoja.

### Asemakaavan tavoitteet

Ilvesvuoren pohjoisesta osasta tavoitellaan houkuttelevaa ja kaupunkimaista tulevaisuuden työpaikka-aluetta, painopisteinä high-tech- ja logistiset toiminnot. Rakentamisen hallituilla ja joustavilla ratkaisuilla alueesta tavoitellaan edustavaa ja houkuttelevaa ympäristöä. Alue on mahdollista rakentaa useassa eri vaiheessa.

Asemakaavan keskeinen tavoite on Nurmijärven kunnan työpaikkatonttitarjonnan monipuolistaminen. Alueella on kysyntää mm. tilaa vievien työpaikkatoimintojen ja logistiikkakeskusten sijoittumiselle. Alueelle ei tulla osoittamaan asutusta. Alueen ominaisuudet kuten ympäristö- ja maisema-arvot on huomioitu asemakaavassa ja rakentamistapaohjeessa on osoitettu ratkaisuja aiheiden tonttikohtaisiksi toteutusmalleiksi.

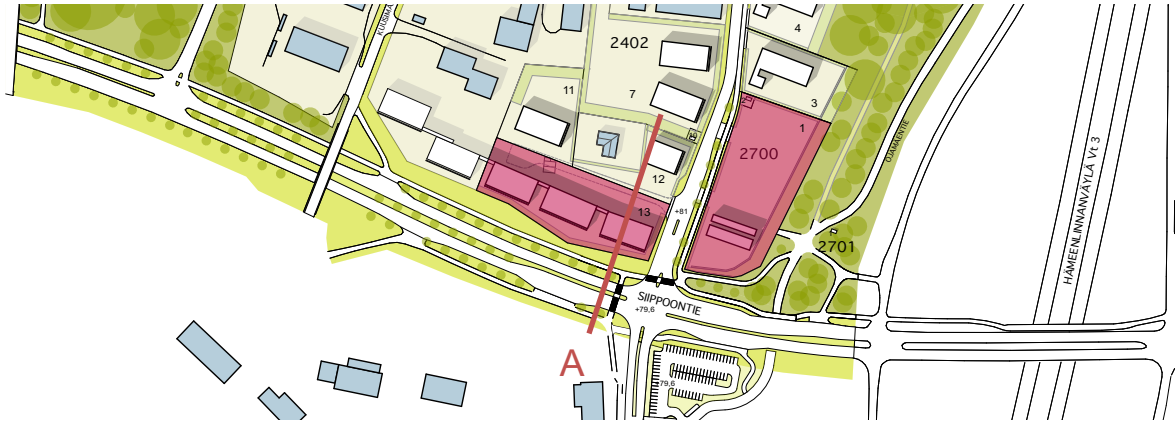
### Asemakaavan pääkohdat

Asemakaavalla muodostetaan puitteet laadukkaalle ja houkuttelevalle työpaikkavaltaiten toimintojen alueelle. Alue muodostaa samalla saapumisen valtatie 3:lta Kirkonkylälle.

Asemakaava laajentaa Ilvesvuoren työpaikka-aluetta Siippoontien pohjoispuolelle ja yhdistää samalla Kuusimäen ja Aspinniituntien työpaikka-alueet toisiinsa. Korttelialueet jakautuvat eri korkeuksilla sijaitseviin alueen osiin, ja niitä erottavat alueen luontaiset korkeuserot, jotka muodostavat yhtenäistä viheralueverkkoa.

Korttelialueet muodostavat joustavia osakokonaisuuksia, jotka kytkeytyvät toisiinsa ja ulkoiseen katu- ja tieverkkoon. Alueen osia yhdistää Ilveskallionkatu, joka jatkaa Ilvesvuoren eteläosan Ilvesvuorenkadun linjausta Siippoontien pohjoispuolelle.

## 2. SIIPPOONTIEN VARREN ALUE, KORTTELIT 2700 (TONTTI 1) JA 2402 (TONTTI 13)



Siippontien varsi muodostaa sekä toiminnallisen että kaupunkikuvallisen saapumisen Nurmijärven Kirkonkylään ja sen keskustaan. Siippontielle rakennettava uusi katuliittymä tulee olemaan Ilvesvuoren pääliittymä valtatie 3:n suunnalta ja se tulee liittämään suunnittelualueen Ilvesvuoren eteläisiin osiin.

Siippontien vartta kehitetään toiminnoiltaan, rajaukseltaan ja ilmeeltään laadukkaana työpaikka-alueena. Rakennusten ja rakennusosien massoitteeluun ja julkisivujen laatuun tulee kiinnittää alueella erityistä huomiota.

Rakentamistavalla muodostetaan Siippontien varresta yhtenäistä jatkamalla Ilvesvuoren eteläisen osan rakentamistapaa tien pohjoispuolella.



Alueleikkaus Siippontieltä kohti pohjoista

### Rakennukset

Maastonmuotoihin sovitettavat rakennukset muodostuvat luontaisesti useampikerroksisiksi siten, että tonttikadun puoleinen kerros sijaitsee Siippontien puoleista kerrosta ylempänä. Mahdollinen korkea sokkeli tulee jäsentää julkisivun tavoin.

Rakennusten eteläseinät tulee jäsentää aurinkosuoja-äleiköillä tai vastaavilla julkisivurakenteilla yhtenäisiksi. Säleiköt muodostavat eri tonttien rakennuksista riittävän yhtenäisiä ja estävät vähentävät osaltaan jäähdytyksen tarvetta.

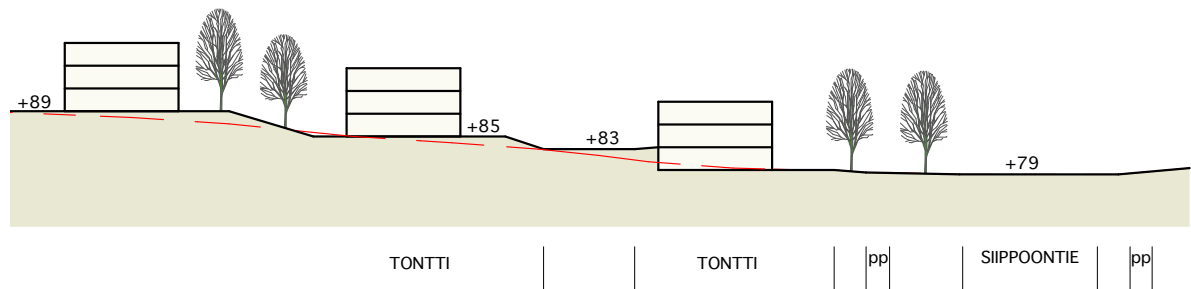
Julkisivut ovat pääosin teräksisiä ja harmaita. Säleikköjen väri saa poiketa muusta julkisivuvärytyksestä.

### Tonttien piha-alueet

Alueella olevaa vanhaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan.

Tontit rajataan Siippoontien ja alueen pääkadun suuntiin tukimuureilla ja/ tai matalilla aidoilla, jotka piilottavat alemmaa tieltä katsottuna taakseen pihan toimintoja ja muodostavat rakennuksille jalustaa. Tukimuurit rakennetaan luonnonkivisinä, esim. muuraamalla kivistä tai kivikorimuureina. Jos tukimuri ei sijoitu heti tontinrajalle, sen ulkopuolelle istutetaan nurmikko tai sen ulkopuoli istutetaan matalalla kasvillisuudella. Tukimuurin taakse voidaan istuttaa pensasaita pehmentämään rajausta. Aidan tulee olla rakenteiltaan tukimuuria vastaava.

Kiinteistöjen varastoalueita ja -katoksia tai vastaavia rakenteita ei sijoiteta rakennusten Siippoontien eikä Ilveskallionkadun puolelle.

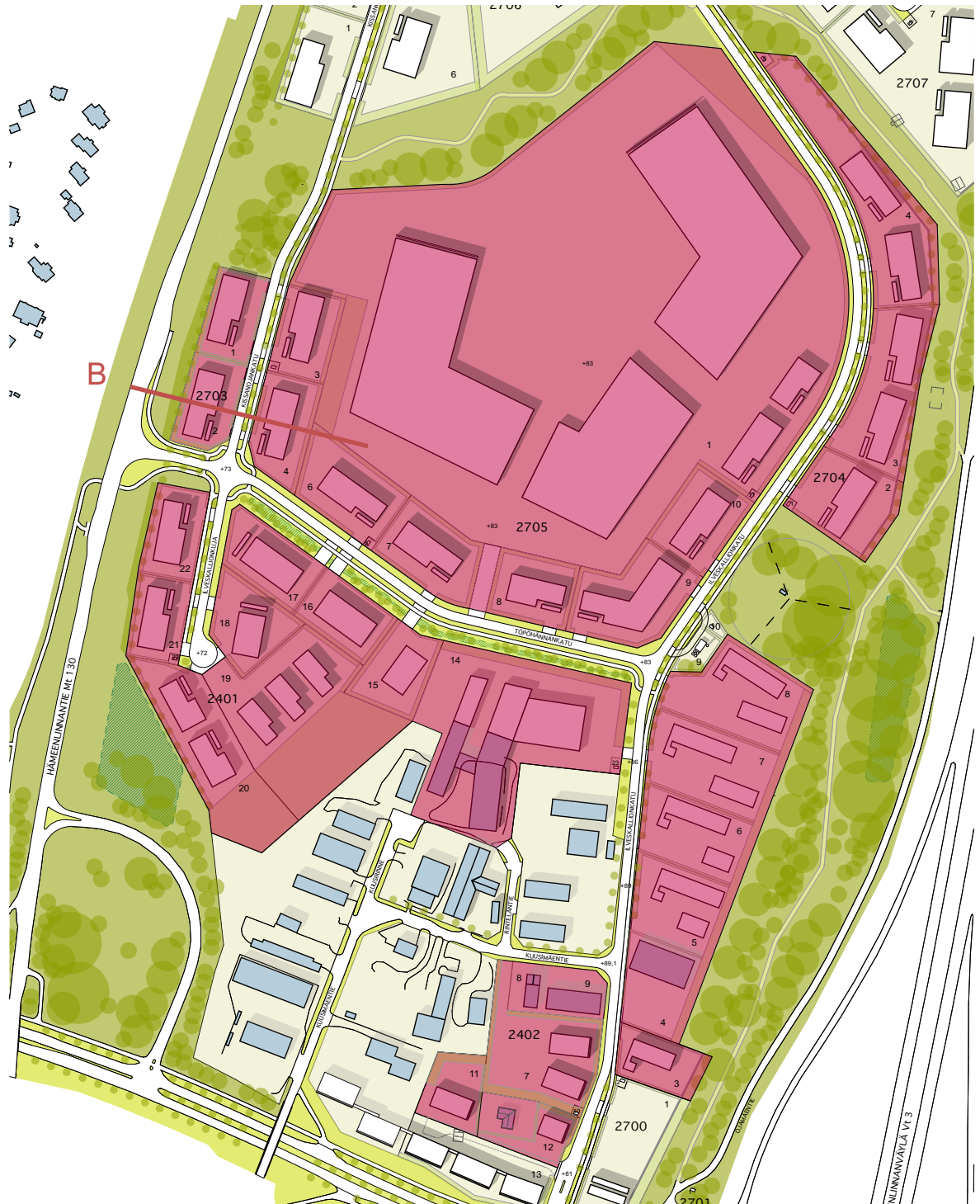


Leikkaus A



Näkymä Siippoontieltä länteen. Oikealla uusi Ilveskallionkadun liittymä Ilvesvuori pohjoisen alueelle.

### 3. KUUSIMÄEN ALUE, KORTTELIT 2401 (TONTIT 12-22) - 2402 (7, 11-12), 2700 (3-8) JA 2703 - 2705



Kuusimäen alueen eteläosassa sijaitsee nykyinen työpaikka-alue. Uusi alueen osa tulee sijoittumaan jonkin verran Kuusimäen alueen korkeustasoa alemmaksi suunnittelualan korkeimman kohdan sijaitessa Kuusimäellä.

Alueen itäosa sijoittuu valtatie 3:n näkyvään rinteeseen. Rinteen puustoa voidaan harventaa niin, että alueelle muodostuu paremmin havaittava ja näkyvä julkisivu moottoritien suuntaan. Suojeltu pähkinäpensaslehto (asemakaavassa 2-194 osoitettu s-2 –merkinnällä) tulee säilyttää ja sen ympärillä puuston (s-3) tulee tukea luontokohteen säilymistä.

Maastonmuodot edellyttävät rakennuksien sovitusta rinteeseen. Valtatie 3:n varteen nykyiselle suurelta osin avoimelle alueelle sijoittuu tontteja, joiden käyttöön soveltuu hyvä näkyvyys. Moottoritien suuntaan rakennusten massoittelun, julkisivujen ja rakenteiden tulee olla erityisen laadukkaita ja yhtenäisiä.

Alueen keskiosalla korkeuseroja tasoitetaan siten, että alueelle aikaansaadaan riittävän tasainen ja yhtenäinen alue. Alueen keskiosaan sijoittuu luontevasti kookas tontti. Tonttien kooka voi muuttua melko joustavasti alueelle laadittavalla erillisellä tonttiijalla.

Maantie 130:n ja tonttien välille esitetään kasvillisuudella muodostettava reunavyöhyke. Tavoite on säilyttää tonttien näkyvyys maantielle ja samalla muodostaa alueelle jäsenettyä julkisivua. Ratkaisu vähentää rakennusten näkyvyyttä asutuksen suuntaan. Maantien suuntaan rakennusten massoittelun, julkisivujen ja rakenteiden tulee olla laadukkaita ja yhtenäisiä.

### Rakennukset

Alueen keskivaiheella ja länsiosassa maaston tasaaminen vähentää merkittävästi rakennuksien sovittamisen tarvetta korkeuseroihin. Itäosassa ja Kuusimäkeen liittyen maastonmuotoja on enemmän, ja rakennuksilta edellytetään muutamin paikoin rinneratkaisuja esim. siten, että tonttikadun puoleinen kerros sijaitsee toiselle puolelle avautuvaa kerrosta ylempänä.

Rakennusten seiniä, rakennuksiin liittyviä varasto-osia ja lastaustiloja voidaan verhoilla yhtenäisellä puolipeittävällä rakenteella, kuten rei'itetyllä teräslevytyksellä tai riittävän tiheäsilmaisella teräsverkolla siten, että erilaiset toiminnot liittyvät massaltaan yhdeksi rakennuksen omaiseksi kokonaisuudeksi.

Julkisivut ovat pääosin teräksisiä ja vaalean harmaita tai valkoisia.

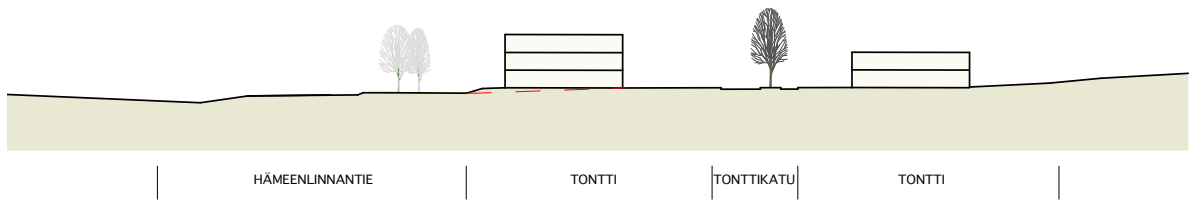
Alueen keskiosassa katujen risteyskohdan lähellä rakennuksissa voi käyttää voimakasta pääväriä. Värien tulee olla punaisen, oranssin, keltaisen ja vihreän sävyjä, mikäli ne poikkeavat yleisestä vaaleasta väriyksestä.

### Tonttien piha-alueet

Tontit rajataan valtatie 3:n ja maantie 130:n suuntiin tukimuureilla ja matalilla kiviaineisilla aidoilla, jotka piilottavat alemmaa tieltä katsottuna taakseen pihan toimintoja. Tukimuurit rakennetaan luonnonkivisinä, muuraamalla kivistä tai kivikorimuureina. Jos tukimuri ei sijoitu heti tontinrajalle, sen ulkopuolelle istutetaan nurmikko tai sen ulkopuolelle istutetaan matalalla kasvillisuudella. Tukimuurin taakse voidaan istuttaa pensasaita tai vastaavaa kasvillisuutta pehmentämään rajausta.

Hulevesien järjestäminen tehdään toimivilla pintajärjestelmillä. Järjestelmät edellyttävät tonteilla tilanvarauksia. Hulevedet johdetaan mahdollisuuksien mukaan tonteilta pohjoiseen ja itään päin.

Kiinteistöjen varastoalueita ja –katoksia tai vastaavia ei sijoiteta näkyvälle paikalle rakennusten valtatie 3:n ja maantie 130:n puolelle.



Leikkaus B



Näkymä maantie 130:ltä pohjoiseen Siippontien eritasoliittymästä. Edessä liittymä Töpöhännäkadulle.



#### 4. KISSANOJAN ETELÄPUOLINEN ALUE, KORTTELIT 2706 - 2708



Alue sijoittuu melko alavalle osalle eteläpuoleisen melko jyrkän rinteeseen ja Kissanojan laaksoalueen välille.

Alueen itäosa muodostaa valtatie 3:lle näkyvän reunan Kuusimäen alueen vastaavaa aluetta alemmalle korkotasolle. Viheralueen erottama korkeoero korostaa Ilvesvuoren korkeoeroja.

Puustoa on tarkoitus harventaa valtatie 3:n suuntaan tavoitteena paremmin näkyvät julkisivut. Rakennetun julkisivun moottoritien suuntaan tulee olla laadukas ja yhtenäinen.

Maantie 130:n varressa ratkaisu on melko samankaltainen kuin etelämpänä vastaavalla kohdalla. Tonteille ei ole yhtä suoraa yhteyttä maantieltä, joten toiminta voi olla vähemmän näkyvyyttä tarvitsevaa.

Alueen rakenne mahdollistaa tonttikoolle kohtalaisen suurta joustoa. Alueen reunoilla muodostuu jossakin määrin tarvetta maaston tasaamiselle. Alueen maastonpiirteet eivät johda tarpeeseen yhtenäiselle korkeuseron järjestämiselle rakennuksilla, vaan korkeuserot järjestetään ensisijaisesti luiskaamalla tonttien reunavyöhykkeitä.

##### Rakennukset

Rakennusten seiniä, rakennuksiin liittyviä varasto-osia ja lastaustiloja voidaan verhoilla yhtenäisellä puolipeittäväällä rakenteella, kuten rei'itetyllä teräslevytyksellä tai riittävän tiheäsilmaisella teräsverkolla siten, että erilaiset toiminnot liittyvät massaltaan yhdeksi rakennuksenomaiseksi kokonaisuudeksi.

Julkisivut ovat pääosin teräksisiä ja harmaita.

## Tonttien piha-alueet

Tontit rajataan valtatie 3:n ja maantie 130:n suuntiin tukimuureilla ja matalilla kiviaineisilla aidoilla, jotka piilottavat alempaa tieltä katsottuna taakseen pihan toimintoja. Tukimuurit rakennetaan luonnonkivisinä, muuraamalla kivistä tai kivikorimuureina. Jos tukimuuri ei sijoitu heti tontinrajalle, sen ulkopuolelle istutetaan nurmikko tai sen ulkopuoli istutetaan matalalla kasvillisuudella. Tukimuurin taakse voidaan istuttaa pensaita tai muuta matalaa kasvillisuutta pehmentämään rajausta.

Hulevesiä johdettaessa Kissanojan suuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden puhtauteen. Sellaisten hulevesien puhdistus tulee huomioida hulevesiratkaisuissa suunnitellessa.

Kiinteistöjen varastoalueita ja –katoksia tai vastaavia ei sijoiteta näkyvälle paikalle rakennusten valtatie 3:n tai maantie 130:n puolelle.

## 5. KANINLÄHTEENTIEN ALUE, KORTTELIT 2490 JA 2709 - 2712



Kaninlähteentien alue muodostaa Ilvesvuorelle pohjoisen kärjen, ja alueen toteutuksen tulee muodostaa laadukas näkymä erityisesti moottoritien suunnasta katsottuna.

Alueella sijaitsee nykyään jätevedenpuhdistamo, työpaikka-alue ja tanssilava. Avoimeen peltomaisemaan avautuvaa aluetta rajataan laadukkaalla maanrakentamisella, kasvillisuudella muodostettavalla reunavyöhykkeellä ja yhtenäisellä rakentamistavalla. Ratkaisu vähentää samalla alueen tuulisuutta.

### Rakennukset

Rakennusten seiniä, rakennuksiin liittyviä varasto-osia ja lastaustiloja voidaan verhoilla yhtenäisellä puolipeittävällä rakenteella, kuten rei'itetyllä teräslevytyksellä tai riittävän tiheäsilmäisellä teräsverkolla siten, että erilaiset toiminnot liittyvät massaltaan yhdeksi rakennuksen omaiseksi kokonaisuudeksi.

Julkisivut ovat pääosin teräksisiä ja tumman harmaita tai mustia. Korttelin 2490 rakennusten väriä voidaan sovittaa nykyisiin ympäröiviin rakennuksiin myös muulla värillä tai materiaalilla.

### Tonttien piha-alueet

Tontit rajataan valtatie 3:n, pohjoiseen pellon suuntaan ja maantie 130:n suuntiin nurmetuilla tai maanpeitekasveilla istutetuilla maaluisilla, jotka piilottavat tieltä katsottuna taakseen

pihan toimintoja. Luiskan suurin kaltevuus kohti yleistä aluetta saa olla 1/3 ja luiskan korkeussuositus vähintään 1,5 metriä. Luiskan pihan puolelle istutetaan puurivit.

Hulevesiä johdettaessa Kissanojan suuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota niiden puhtauteen. Sellaisten hulevesien puhdistus tulee huomioida hulevesiratkaisuja suunnitellessa.

Kiinteistöjen varastoalueita ja –katoksia tai vastaavia ei sijoiteta näkyvälle paikalle rakennusten valtatie 3:n, maantie 130:n tai kortteleiden pohjoispuolelle.



Näkymä valtatie 3:lta etelän suuntaan

## 6. PELTOMIEHENKUJAN ALUE, KORTTELI 2489



Peltomiehenkujan alueen rakentamistapaohjeet perustuvat Laidunalueen laajennus II vaihe -asemakaavaan nro 2-205 (20.1.2009).

### Rakennukset

Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Kattokaltevuuden tulee olla 1:6 - 1:8. Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaata konesaumattua tai profiilipeltiä. Rakennusten julkisivujen tulee olla puu- tai kivirakenteisia. Puujulkisivujen tulee olla pääasiassa peittomaalattua julkisivulaudoitusta. Kivijulkisivuissa tulee olla himmeä tai rappauksenomainen pinnote. Julkisivujen tulee olla väritykseltään punaisen, harmaan ja valkoisen sävyisiä. Julkisivut tulee jäsenellä vaakasuunnassa osiin pituusvaikutelman vähentämiseksi. Vierekkäisten tonttien rakennusten tulee olla erisävyisiä vaihtelun aikaansaamiseksi. Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

### Tontin istuttaminen

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin, kulkuteinä tai oleskelualueina, on säilytettävä luonnontilaisina tai niille on istutettava puita ja pensaita. Tontin pysäköimispaikalla on autopaikkarivien väliin ja niiden ympärille istutettava puita ja pensaita. Tontille tulee istuttaa puita ja pensaita siten, että vähintään 3 metrin korkuisten puiden määrä on vähintään 2 kappaletta kutakin tontin 1000 m<sup>2</sup> kohti.

### Tontin varastoalueet, ajopinnat, paikoitus ja hulevesien järjestäminen

Alueella ei sallita ulkovarastointia.

Tonttien reunoille sijoitettavia istutettavia alueita suositellaan käyttämään hulevesien järjestämiseen. Hulevedet järjestetään tonteilla ensisijaisesti näkyvissä rakenteissa maanalaisten rakenteiden hankalamman huollettavuuden vuoksi.

## 7. YHTEISET RAKENTAMISTAVAT KAIKILLA KORTTELIALUEILLA

### 7.1 Tonttijako

Asemakaavassa on tavoiteltu joustavaa tonttijakoa, ja tonttijako on osoitettu ohjeellisesti. Tontteja voidaan yhdistää ja jakaa jatkossakin ilman, että asia vaikuttaisi katuverkkoon. Joustavuus edellyttää myös tonttien rakentamistavalta yhtenäisyyttä ja tonttien rajapintojen järjestelyjen yleispätevyyttä.

### 7.2 Tontin raja

Tontin rajaaminen yleistä aluetta vasten:

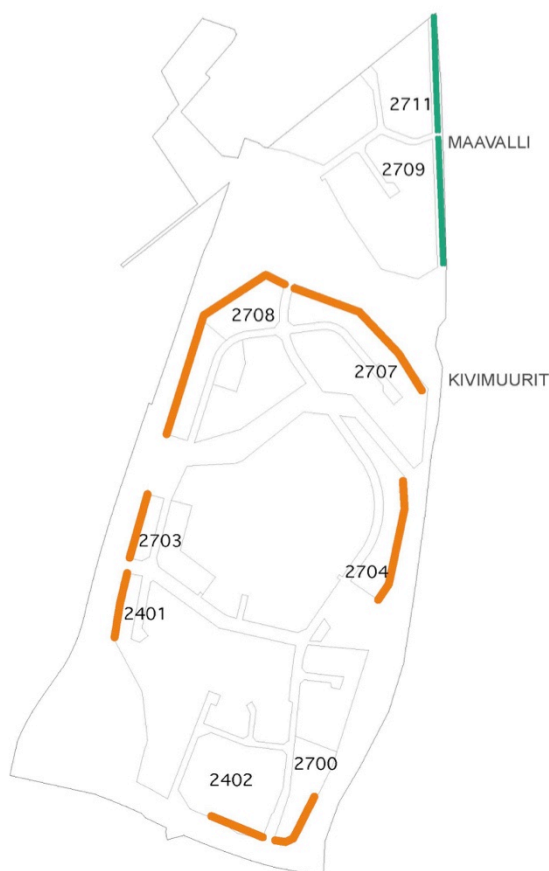
Asemakaavassa osoitetuissa kortteleissa 2401, 2402, 2700, 2703-2704 ja 2707-2708 valtatie 3:lla, maantie 130:lla ja Siippoontiellä tulee rakentaa **kiviaineinen tukimuuri** ja / tai vähintään 0,5 metriä korkea muuri tontin rajalle tiealueen suuntaan. Muurin materiaalin on oltava yhtenäinen korttelikohtaisesti. Suositeltava materiaali on luonnonkivi. Muurin ja tukimuurin enin yhteenlaskettu korkeus saa olla 1,7 metriä. Muuria ei tarvitse toteuttaa, jos sellainen on toteutettu korttelin alueella yhtenäisenä välittömästi tontinrajan ulkopuolelle yleiselle alueelle, ja sen harja on pihan tasoa ylempänä.



Esimerkki kivimuurista Ilvesvuoren työpaikka-alueelta (Kuvat: Nurmijärven kunta)

Tontin saa rajata yleistä aluetta vasten **aidalla**. Aidan korkeus saa olla enintään 2 metriä. Aidan on oltava tukeva ja osittain läpinäkyvä. Suosituksena teräksinen pystysäleaita tai hitsattu verkkoaita, esim. tiheä kolmilankaverkkoaita. Aidan värin tulee olla tumma harmaa. Kadun suuntaan saa rakentaa aidan korkeintaan 2 metrin päähän tontinrajasta. Aidan tulee olla yhtenäinen.

Kaninlähteentien alueella kortteleissa 2709 ja 2711 tulee rakentaa **maavalli**, jonka korkeus on 1,5 metriä. Vallin ilmeellä tavoitellaan kivimuurien kaltevaa variaatiota. Pintamateriaalin tulee olla moottoritiele päin kiveä, suositus järjestetty/ ladottu kiviheitoke, kookas molskotti tai vastaava verhous. Sisäpuoli voidaan kiviverhota tai istuttaa. Maavalli on rakennettava jatkuvana tontinrajojen yli. Maavalli muodostaa alavalle savikko-maalle yhtenäisen rajauksen ja suojaa pihan toimintojen liiallista näkymistä alueen ulkopuolelle, erityisesti moottoritiele.



#### Tonttien väliset aidat:

Tonttien rajoilla, joissa piha- ja katutason tai viereisten tonttien pihatason ero on yli metrin, tulee tontit rajata kadusta tai viereisestä tontista kiveä, ladotuilla luonnonkivimuureilla, graniittisella tai betonikivisellä tukimuurilla, tai tontin alueelle tulevalla viherluiskauksella. Pengerrykset ja luiskaukset tulee viimeistellä istutuksin. Tukimuurin korkeamman puolen korkeuden tulee olla enintään 2 metriä.

Tontin luiskausten ja tukimuurien tulee sijaita omalla tontilla.

Yleisen tien tai kadun näkemäalueelle sijoittuvien kasvien ja rakennelmien korkeus saa olla enintään 900 mm.

Korkeita pystysuuntaisia kallioleikkauksia tulee välttää. Kallioleikkaukset tulee tehdä pituussuunnassa vaihtelevina. Keskeisillä paikoilla suositellaan valaistusta. Kallioleikkauksen alaosa kadun reunassa tulee luiskata ja istuttaa, myös riittävän suurten luonnonkivilohkareiden käyttö on suositeltavaa. Tontilta yleiselle alueelle putoamisen estävät kaiteet tms. tulee järjestää tontilla ja ne on suunniteltava värykseltään ja materiaaliltaan yhtenevinä. Tontin mahdolliset luiskaukset tulee olla tontin puolella.

### 7.3 Tontin istuttaminen

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä pysäköintiin, kulkuteinä tai oleskelualueina, on säilytettävä luonnontilaisina tai niille on istutettava puita tai pensaita. Tontilla tulee istuttaa puita siten, että istuttaessa vähintään 3 metrin korkuisten puiden määrä on vähintään 2 kappaletta kutakin tontin pinta-alan 1000 m<sup>2</sup> kohti.

Tonttien istutettavalla alueen osalla tulee olla pensaita ja suureksi kasvavia puita. Istutettavia osia suositellaan hyödynnettäväksi hulevesien hidastamisessa ja viivyttämisessä. Tontin kadun puoli tulee istuttaa laadukkaasti.

Rakentamattomat alueet pidetään luonnontilassa. Rakentamattomia tontin osia ei saa käyttää varastointiin tai maanläjitykseen.

Naapurin tonttia vasten oleva tontin osa istutetaan laadukkaasti, ellei se säily luonnontilaisena. Luonnontilaisia tontin osia tulee hoitaa laatutasoltaan puistomaisina.

### 7.4 Rakennukset

Rakennuksen ja tontin suunnittelun lähtökohtana ovat alueen maastonmuodot tai osoitettu likimääräinen korkeusasema. Julkisivukohtaisesti yli 1m korkeat rakennusten sokkelit tulee jäsentää julkisivun tapaan.

Rakennukset tulee rakentaa kortteleittain mittasuhteiltaan, korkeudeltaan ja kattomuodoiltaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten kattomuodon tulee olla tasakatto tai loiva lapekatto. Räystään otsapinnan tulee olla matala. Rakennusten räystäät rakennetaan korkeudeltaan yhtenäisiksi ja jatkuvina. Rakennuksien jäsennyksen tulee olla selkeä ja moderni.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää melunsuojaussuunnitelma, jonka mukaan kaava-alueella toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden  $\Delta L$  lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Rakennukset jäsennetään ja sijoitetaan tontille siten, että pääsisäänkäynti ja asiakaspysäköinti ovat selkeästi havaittavissa. Toimistotilat suositellaan sijoitettavaksi melulta suojatun pihan puolelle.

#### **Julkisivuja koskevat määräykset:**

Tehosteväriä saa olla enintään 30 % julkisivupinnasta.

Kortteleissa 2700 (tontti 1) ja 2402 (tontti 13) rakennusten julkisivun materiaalin tulee olla harmaata tai hopeanväristä terästä. (Siippoontien varren alue)

Kortteleissa 2401 (12 - 22), 2402 (7 -12) ja 2700 (tontit 3 - 8) - 2705 rakennusten julkisivun materiaalin tulee olla vaalean harmaa tai valkoinen. (Kuusimäen korttelit)



Kortteleissa 2706 - 2708 rakennusten julkisivun materiaalin tulee olla harmaa tai hopeanvärinen. (Kissanojan eteläpuoliset korttelit)

Kortteleissa 2490, 2709 - 2712 rakennusten julkisivun materiaalin tulee olla tumma harmaa tai grafiitti. Korttelin 2490 rakennukset voivat olla vaihtoehtoisesti punamullan värisiä. (Pohjoisimmat korttelit)

Esimerkinomaiset käytettävät värit:



Korttelissa 2489 rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin punaisen tai harmaan sävyisiä.

Ikkunat suositellaan toteutettaviksi yhtenäisinä kenttinä aikaansaamaan alueelle kaupunkimaista ilmettä ja rakennuksille selkeää ja yhtenäistä jäsennystä.

## 7.5 Mainoslaitteet

Työpaikkatoimintojen alue edellyttää toimintojen näkyvyyttä siten, että ne muodostavat hallittua kaupunkikuvaa ja aikaansaavat näkymäalueelleen laadukasta ilmettä. Erityisen tärkeä on alueen ulkojulkisivu maanteiden suuntaan, mutta myös alueen sisäisten katujen varsien ilmeen tulee olla laadukas.

Valaistut mainoslogot suositellaan sijoitettaviksi rakennusten näkyvälle seinustalle. Mainoslaitteet muodostavat tärkeän osan alueen ilmettä.

Mainoslaitteiden tulee sijaita kokonaisuudessaan räystäslinjan alapuolella. Mainoslaitteet voivat olla julkisivulle sijoitettavia irtokirjaimia, taustavalaistuja yritystunnuksia ja/tai julkisivussa toteutettua suurgrafiikkaa (tehosteväri). Mainoskirjainten korkeus tulee olla enintään 2 metriä Ilveskallionkadulle ja 5 metriä maantie 130:n ja valtatie 3:n suuntaan.

LH -korttelissa 2700/1 rakennusalalle voi sijoittaa mainostornin. Mainostornin korkeus saa olla enintään 20 metriä pihan korkeudesta laskettuna. Mainostornin tulee olla teräsrakenteinen ja värin tumma harmaa tai musta. Mainostornin mainoksen leveys suositus korkeintaan 1,5 metriä.

## 7.6 Tontin varastoalueet, ajopinnat, paikoitus ja hulevesien järjestäminen

Alueella ei sallita rakenteita kuten katoksia eikä ulkovarastointia muualle kuin kortteli-alueen rakennusalaksi merkitylle alueelle. Kadun suuntaan näkyvien ulkovarastointialueiden näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea aita tai riittävän korkealla umpiseinällä varustettu katos. Aita tai katos tulee kytkeä rakennukseen tai rakentaa laadultaan ja kestävyydeltään rakennuksen omaiseksi. Tontin rajoituksessa maantietä vasten olevaan viheralueeseen tai näkyessä suoraan maantielle varastokatoksia ja vastaavia rakenteita ei saa sijoittaa rakennuksen maantien puolelle.

Tonttien reunoille sijoitettavia istutettavia alueita tulee käyttää hulevesien järjestämiseen. Imeyttämiskäytösten tulee olla helposti huollettavia. Myös pihan alle sijoitettavia säiliöitä voidaan käyttää tarpeen mukaan.

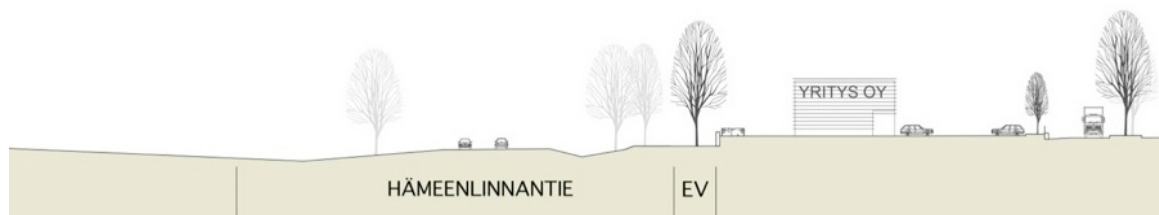
Hulevesijärjestelmän suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota tontilta pois johtuvien hulevesien riittävään puhtauteen. Hulevesille tulee suunnitella tulvavesireitti. Rakentamisen aikaisesta hulevesien järjestämisestä tehtävä suunnitelma tulee olla viranomaisen hyväksymä ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kissanojan tulvavirtaamien ja eroosion/sedimentaation hallitsemiseksi Hämeenlinnantien länsipuolelle tulisi suunnitella tulvatasanteita tai hulevesikosteikko Nurmijärven keskusta-alueen hulevesien viivyttämiseksi ja laadun parantamiseksi.

Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan tulee Ilvesvuori pohjoisen alueella kiinnittää erityistä huomiota eroosion ja Kissanojaan kohdistuvan kiintoainekuorman ehkäisemiseksi. Yleisille alueille sijoitetut hulevesien viivytysrakenteet tulisi toteuttaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa sekä säännöllisesti puhdistaa pidättyneestä kiintoaineksestä. Katujen, tonttien sekä Kissanojan ylittävän sillan rakentamisen yhteydessä tulee tehdä erilliset työmaa-aikaiset hulevesienhallintasuunnitelmat hulevesien viivyttämiseksi ja kiintoainekuorman pienentämiseksi.

(Lähde: Nurmijärven Ilvesvuoren hulevesisuunnitelman täydennys, WSP 22.3.2019)

Erityisesti lämmittämättömien rakennusten ja katosten kattopintoja suositellaan hyödynnettäviksi sadevesiä viivyttävänä pintoina, kuten viherkattoina. Paikoitusalueet suositellaan kivettäväksi vettä läpäisevällä kiveyksellä lisäämään tontin hulevesiä hidastavaa tai imeyttävää pintaa (esim. golf-kiveys).



Periaateleikkaus tontinrajalta: kivimuurin rajamaa ja tontin puoleinen osa jäsennetään istutuksilla.



Ilmakuva kaakon suunnasta.

## 7.7 Rakentaminen pohjavesialueella

Pohjavesialuetta koskevat voimassa olevat lait pohjaveden pilaamiskiellosta sekä maaperän pilaamiskiellosta. Alueella on noudatettava voimassa olevaa Nurmijärven kunnan rakennusjärjestystä ja voimassa olevia muita pohjaveden suojaamiseksi vahvistettuja määräyksiä. Katoilta, aukioilta ja kansilta valuvat hulevedet on imeytettävä maaperään edellytyksellä, että niiden puhtaus varmistetaan esimerkiksi pintamateriaalien perusteella.

Pohjaveden kanssa risteävä rakentaminen tulee perustua asiantuntijan laatimaan pohjaveden hallinta-suunnitelmaan. Pohjaveden pinnan pysyvää alentamista salaojin tai pumppausjärjestelyin ei sallita.

Kissanojan läheisyydessä sijaitsevien hulevesien viivytysaltaiden toteutustavan määrittämiseksi niiden alueella on seurattava pohjavedenpinnan tasoja pohjaveden pinnan ja mahdollisen paineellisen pohjaveden toteutukseksi. Mikäli alueella esiintyy paineellista pohjavettä, on viivytysrakenteet toteutettava pengertämällä. Kissanojan eteläpuolisen viivytysalueen länsiosalla ja lounaisen viivytysalueella tulisi tehdä imeytyskokeita, huleveden imeyttämismahdollisuuksien arvioimiseksi.

Pohjavesialueeseen rajoittuvan korttelin kaikkien tonttien hulevedet tulee imeyttää pohjavesialueelle. Hulevesien viivytystä ja myös ehkäisyä voidaan toteuttaa tonteilla useilla eri menetelmillä. Yksinkertaisin on ainoastaan veden virtausta viivyttävä maanpäällinen hulevesiallas tai maanalainen viivytyskennorakenne. Hulevesien viivytysrakenne voidaan suunnitella ja rakentaa myös vettä pohjavedeksi imeyttäväksi. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon tontilla tapahtuva toiminta ja sen aiheuttama pohjaveden mahdollinen pilaantumisvaara. Pohjaveden pilaantumisvaaran kannalta turvallis ratkaisu on jakaa hulevesien viivytysjärjestelmä kahteen osaan. Puhtaita kattovesiä viivyttämisen lisäksi myös imeytetään maaperän ja piha-alueiden hulevedet johdetaan tiiviiden viivytysrakenteiden kautta hulevesijärjestelmään. (Lähde: WSP 2019)

Tontin ja rakennuksen kuivatustaso ei saa olla pohjaveden pinnan alapuolella. Korttelialueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Kiinteistöjen lämmityksessä suositellaan koko alueen kattavan kaukolämpöratkaisun toteuttamista. Maalämpöjärjestelmät ja öljylämmitys ovat kielletyt.

Jätevesiviemäröinnin tiiveys on varmistettava rakentamisen yhteydessä asiallisilla tiiveyskokeilla kaikkien viemäreitten osalta, mukaan lukien tonttiovienärit.

Liikennealueilta (kadut, tiet, kattamattomat paikoitusalueet) muodostuvat, puhdistamattomat hulevedet on ensisijaisesti johdettava putkilla pohjavesialueen ulkopuolelle.

## 8. KATUALUEIDEN RAKENTAMISSUOSITUKSET

### 8.1 Katualueiden yleisohjeita

Katualueiden ilmeestä tavoitellaan vehreää, laadukasta ja tonteille hyvää näkyvyyttä tarjoavaa. Siippoontien varteen suositellaan laadukkaan ja ilmeeltään yhtenäisen valaistuksen rakentamista korostamaan saapumista sekä Kirkonkylään että Ilvesvuoreen.

Korkeita pystysuuntaisia kallioleikkauksia tulee välttää. Kallioleikkaukset tulee tehdä pituussuunnassa vaihtelevina. Keskeisillä paikoilla suositellaan kallioleikkauksen valaistusta. Kallioleikkauksen alaosa kadun reunassa tulee luiskata ja istuttaa. Myös riittävän suurten luonnonkivilohkareiden käyttö on suositeltavaa. Mahdolliset putoamiset tulee sijoittaa yleiselle alueelle ja ne on suunniteltava väritykseltään ja materiaaliltaan yhtenevinä.

Katuvihreänä esitetään maanpeitekasvillisuutta tai nurmetettuja alueita. Istutettavat puulajit voivat vaihdella katukohtaisesti. Katukalusteina ja valaisimina suositellaan käytettäväksi samoja malleja kuin Ilvesvuori etelässä.

Maantie 130:lle johtavan kadun varressa on tavanomaista leveämpi viherkaista varauksena hulevesien käsittelylle. Tila tulee hyödyntää omaleimaisen katuviherympäristön muodostamisessa. Ratkaisu vähentää Kuusimäen korkoeron näkyvyyttä katukuvassa.

### 8.2 Ilveskallionkadun silta

Ilveskallionkatu ylittää Kissanojan ja samalla valtakunnallisen *Seitsemän Veljeks*n virkistysreitit. Sillan tulee olla ilmeeltään kevyt ja vähäeleinen, sekä sopeutua väritykseltään luonnonmaisemaan.



Esimerkki puusillasta Tampereen Vuoreksesta (Kuva: Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy)



Havainnekuva betonirakenteisesta Nurmijärven Kirkkotien sillasta (Kuva: Nurmijärven kunta)