

## HYVINKÄÄN KAUPUNKI OLLILAN ASEMAKAAVA JA ISONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

45 KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 4413–4419 SEKÄ KATU-, ERITYIS-, MAA- JA METSÄTALOUS- JA  
VIRKISTYSALUEET, KAAVA: 45:002



RAKENNUSTAPAOHJEET 11.09.2012

## 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 .....	5
3.3	Erityisalue EV-7 .....	6
4	Maa- ja metsätalousalueet M-1 .....	6
5	TONTTIEN RAKENTAMINEN .....	7
5.1	Rakentamisen määrä ja sijoittuminen .....	7
5.2	Tontti- ja pihasuunnittelu .....	7
6	RAKENNUSTEN SUUNNITTELU JA SJOITTAMINEN TONTILLE .....	8
6.1	Koko aluetta koskevat rakentamistapaohjeet .....	8
6.2	Värisuunnitelma .....	9
6.3	AP-6 alue Asuinkorttelit, Kortteli 4413 .....	10
6.4	Asuinkorttelit, AO-13 alueet .....	11
6.4.1	Korttelit 4414 ja 4415 .....	12
6.4.2	Korttelit 4416 ja 4417 .....	13
6.4.3	Kortteli 4418 .....	15
6.4.4	Kortteli 4419, AO-13 alue .....	17
7	OLLILAN ASEMAKAAVA-ALUEEN KASVILLISUUDESTA .....	18
7.1	Yleistä kasvillisuudesta .....	18
7.2	Korttelit 4413-4419 ja Ollilankaarre sekä Kaarrekuja katujen reuna-alueet .....	19
7.3	Tonttienväliset rajaukset .....	19
7.4	Tonttien rajautuminen avoimeen maisemaan .....	20

## LIITTEET:

- Liite 1: Voimassa olevat asemakaavat, Ollilan kaava-alueen liittyminen Isonkylän asemakaava-alueeseen
- Liite 2: Ollilan asemakaava (Ollilan asemakaava ja Isonkylän asemakaavan muutos)  
Liitteet: 2, 2.1, 2.2 ja 2.3
- Liite 3: Ollilan alueen havainnekuva
- Liite 4: Esimerkki eri kattomuodoista
- Liite 5: Värimallit
- Liite 6: Ote Isonkylän piha-alueiden istutusten suunnitelmasta

## 1 ALUEEN KUVAUS

Ollilan asemakaava-alue on osa Kytäjän kartanon Kytäjärven eteläpuolisia tiluksia. Alue rajautuu eteläsvuoltaan Kytäjätiehen ja länsireunaltaan Isonkylän asemakaava-alueeseen. Kaava-alueen pohjois-koillisosa rajautuu viljelykäytössä oleviin peltoalueisiin. Peltoalueet rajoittuvat pohjoisreunaltaan Kytäjärveen. Ollilan alue sijaitsee Hyvinkään keskustasta 12,5 km suoraan länteen. Matkaa Hämeenlinnantieltä Ollilan alueelle on 9,5 km. Ollilan alueen sijainti on esitetty alla olevassa kuvassa.



Ollilan asemakaava-alue sijoittuu jo rakenteilla olevan Isonkylän asemakaava-alueen itäpuolelle. Uusi asuinalue rajautuu peltoalueiden välityksellä pohjoisessa Kytjäjärveen ja länsireunan metsikön (Isonkylän kaavassa muinaismuistoalue SM-1) välityksellä Isonkylän asuinalueeseen. Rakentaminen sijoittuu kattilamaisen maastomuodostelman reunoille. Ollilan asuinalue sijoittuu osaksi Kytjäjärven ympäristön arvokasta maisemakokonaisuutta. Päänäkymät Ollilan asuntoalueelta ovat pohjoiseen, Kytjäjärven suuntaan. Kytjäntie sijoittuu Ollilan kaava-alueen eteläpuolelle. Kytjäntien ja Ollilan alueen väliin rakennetaan asuinalueita mahdolliselta liikennemelulta suojaava maavalli. Maavalliin voidaan sijoittaa Ollilan alueen rakentamisesta tulevia puhtaita ylijäämämaita. Isonkylän asemakaavassa on kaikkiaan 69 asuintonttia joista 4 kpl on paritalotontteja ja muut ovat omakotitontteja. Ollilan kaavassa on yhteensä 20 omakotitonttia ja yksi korttelialue johon saa rakentaa 4 rakennusta, jotka voivat olla joko yksiasuntoisia tai kaksiasuntoisia. Ollilan ja Isonkylän kaava-alueiden liittyminen toisiinsa on esitetty selostuksen liitteellä 1.

Ollilan 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. Ollilan asemakaava (Ollilan asemakaava ja Ison-

kylän asemakaavan muutos) on hyväksytty Hyvinkään kaupunginvaltuustossa 12.09.2011 ja on saanut lainvoiman 26.10.2011.

Liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

- Liite 1: Voimassa olevat asemakaavat, Ollilan kaava-alueen liittyminen Isonkylän asemakaava-alueeseen
- Liite 2: Ollilan asemakaava ja kaavamääräykset (Ollilan asemakaava ja Isonkylän asemakaavan muutos). Liitteet: 2, 2.1, 2.2 ja 2.3
- Liite 3: Ollilan alueen havainnekuva
- Liite 4: Esimerkki eri kattomuodoista
- Liite 5: Värimallit
- Liite 6: Ote Isonkylän piha-alueiden istutusten suunnitelmasta

## 2 RAKENTAMISOHJEIDEN TARKOITUS

Rakentamisohteissa tarkennetaan asemakaavassa annettuja määräyksiä. On tärkeää, että alue suunnitellaan ja toteutetaan myös maisemalliset lähtökohdat huomiovana harmonisena kokonaisuutena. Rakennusten toteutuksessa tulee noudattaa tiettyä yhtenäisyyttä sekä alueelle soveltuvia yleisiä periaatteita. Rakennusten sovittaminen ympäristöön edellyttää myös, että viherrakentamisessa ja katujen toteuttamisessa noudatetaan ympäristöön soveltuvia ja alueen kokonaisrakennetta tukevia periaatteita. Istutusten tärkeys korostuu erityisesti peltoalueelle rakennettaessa. Osalla kaava-alueita rakennusten onnistunut sovittaminen rinnemaastoon (esim. kortteli 4414, 2 tonttia) asettaa myös omat haasteensa suunnittelulle.

Tavoitteena on myös paremmin taata alueen muodostuminen yhtenäiseksi ja maisemaan soveltuvaksi kokonaisuudeksi. Rakentamisohteissa annetaan ohjeita mm. rakennusten sijoittamisesta tontilla ja rinnemaastossa (rinnemaastoa on korttelissa 4414, muilla tonteilla maasto on hyvin loivaa), rakennusten massoitteiden periaatteista, katon muodosta ja kaltevuudesta, rakennusmateriaalien valinnasta ja väryksestä. Rakennusten lisäksi annetaan joitain ohjeita mm. piha- ja katualueiden rakentamisesta.

Asemakaavassa on määrätty mm. tonttien käyttötarkoitus, rakennusoikeus, rakennusten enimmäiskerrosluku, rakennusala ja istutettavat alueen osat. Lisäksi osalla tonteista (korttelit 4415-4417) on määrätty (pää-)rakennuksen harjan suunta. Lisäksi kolmella tontilla on määrätty mihin rakennusalan rajaan rakennus tulee rakentaa kiinni (kortteli 4416, tontti 1 ja kortteli 4417 tontit 1 ja 2). Tarkemmilla määräyksillä pyritään ohjaamaan ja turvaamaan alueen yhtenäisen ilmeen muodostaminen. Lisäksi kortteleissa 4416-4417 tavoitteena on, että rakennusten välistä on mahdollista saada esteettömiä näkymiä kaava-alueen taaemmista osista Kytäjärvelle. Ollilan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavakartta ja kaavamääräykset ovat tämän rakennustapaselostuksen liitteenä 2.

Erillisenä suunnitelmana laaditaan puisto- ja erityisalueiden rakentamis- ja hoitosuunnitelma. Suunnitelma koskee Hyvinkään kaupungin omistukseen siirtyneitä asemakaavan katu-, puisto- ja erityisalueita.

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



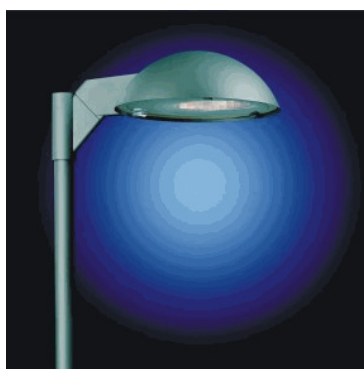
### 3 YLEISET ALUEET

#### 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. Reuna-alueet nurmetetaan. Katutilojen puusto ja muu kasvillisuus istutetaan pääosin tonttien puolelle. Jalankululle ja kevyelle liikenteelle tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys ajokaistan reunalla.

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 käsitteilyä on kuvattu tarkemmin myös Ollilan asemakaavaselostuksessa.

Alla on esitetty esimerkkejä katualueen yleisvalaisimeksi. Valaisimen tulee olla tummaksi maalattu 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 (ja EV-7 alue) laaditaan puisto- ja erityisalueiden rakentamis- ja hoitosuunnitelma. Suunnitelmat koskevat Hyvinkään kaupungin omistukseen siirtyneitä katu-, puisto- ja erityisalueita. Rakentamis- ja hoitosuunnitelma laaditaan erillisenä suunnitelmana.

Kaava-alueella on kolme kapeaa, tonttien väliin sijoittuvaa puistokaistaletta, joiden ensisijainen rooli on toimia kulkuyhteytenä kaava-alueen läpi tai kaavaa reunustaville metsä- ja viheralueille. Kaavassa on yksi hieman isompi puistoalue kaavan pohjoisosan keskellä. Tämän puiston tärkein rooli on luoda alueelle väljyyttä ja samalla turvata mahdollisimman hyvät näkymät siihen rajoittuvilta tonteilta ja kaavan taaemmista osista Kytäjärvelle. Kaikki puistoalueet tullaan toteuttamaan ja hoitamaan luonnonmukaisina niittynurmina. Isoimman puiston läpi johdetaan kaava-alueelta tulevat hulevedet pohjoiseen ja edelleen Kytäjärveen. Tähän puistoon tulee mahdollisesti joitain hulevesien johtamiseen ja lammikointiin liittyviä rakenteita (esim. hulevesiallas ja oja). Hulevesien johtaminen ja käsittely on esitetty tarkemmin kunnallisteknisissä suunnitelmissa.

### 3.3 Erityisalue EV-7

Erityisalueen EV-7 tärkein rooli on toimia melua vaimentavana maavallina/rakenteena Kytäjätien ja lähimpien asuintonttien välillä. Yhtenä tavoitteena maavallin rakentamisessa on luoda mahdollisuus sijoittaa alueelta rakentamisen yhteydessä irrotettavat puhtaat ylijäämämaat mahdollisemman lähelle. Tällöin vältetään mahdollisimman paljon turhaa liikennettä alueella ja saadaan maavallin rakentamiseen edullista materiaalia mahdollisimman läheltä. Jokaisen rakentamishankkeen alussa onkin syytä selvittää, tuleeko hankkeessa sellaisia maa-aineksia, jotka voidaan sijoittaa EV-7 alueen maavallin rakentamiseen. Samalla tulee vallin rakentamisesta vastaavan tahon kanssa selvittää ja (kirjallisesti) sopia miten, milloin ja minkä verran aineksia voidaan maavalliin sijoittaa.

Asemakaavamääräyksen mukaan (EV-7 alue): *”Alueelle saa sijoittaa puhtaita kaivu- ja muita vastaavia maamassoja siten, että massoista muodostuu liikennemelua vaimentava maavalli. Valli on rakennettava valmiiksi ennen tonttien luovuttamista korttelista 4414 ja 4419. Maavalli voidaan korvata kokonaan tai osittain tiiviillä aidalla tai muulla melua vaimentavalla rakenteella, mikäli maavallia esim. EV-7 alueen kapeuden vuoksi ei voi rakentaa. Valli tulee rakentaa siten, että vallin yläpinta tai meluaitarakenteen tai muun melua vaimentavan rakenteen yläpinta on vähintään 1 m Kytäjätien keskilinjan yläpuolella.”*

Tonttien rakentamisen kannalta on huomioitava, että *”kaavamääräyksen mukaan valli on rakennettava valmiiksi ennen tonttien luovuttamista korttelista 4414 ja 4419”*. Kaavamääräys on tulkinnaltaan hyvin sitova. Korttelien 4414 ja 4419 rakentamishankkeiden ajoitusta suunniteltaessa on selvitettävä, mikä on EV-7 alueen maavallin tai muun melulta suojaavaan rakenteen toteuttamisvaihe tai tuleva rakentamisajankohta.

Maavallin maisemointi tullaan esittämään erikseen laadittavassa puisto- ja erityisalueiden rakentamis- ja hoitosuunnitelmassa.

## 4 Maa- ja metsätalousalueet M-1

Maa- ja metsätalousalueet jäävät yksityiseen omistukseen, mutta niiden toiminnallinen rooli on pitkälti samanlainen kuin puistoalueiden. Metsäisillä alueen osilla ne toimivat virkistys- ja vapaa-alueina. Kytäjärveen johtavan M-1 alueen kaistaleen rooli on mahdollistaa hulevesien johtamiselle esteetön yhteys. Tämä kaistale on kuitenkin ensisijassa peltoviljelyyn käytettävä M-1 alueen osa.

Maa- ja metsätalousalueen (M-1) kaavamääräyksessä todetaan: *”Alueelle saadaan sijoittaa hulevesien ja muiden vesien johtamiseen ja käsittelyyn tarkoitettuja ojia, kaivantoja ja johtoja sekä vesi- ja viemärijohtoja ja laitteita, kevyen liikenteen polkuja sekä sähköjohtoja ja laitteita. Alueen puusto on säilytettävä ja ylläpidettävä. Peltoalueet tulee pitää nurmipintaisina ja hoidettuina. Kytäjärvestä 50 m:n etäisyydelle etelään päin ulottuva peltoalueen osa saadaan hoitaa ja käyttää viljelypelttona ja alueella tulee turvata työkoneille mahdollisimman esteetön liikkuminen”*.

## 5 TONTTIEN RAKENTAMINEN

### 5.1 Rakentamisen määrä ja sijoittuminen

Rakentamistapaohjeiden liitteenä on ote Ollilan asemakaavasta ja kaavamääräyksistä, sekä havainnekuvasta. Niistä selviää sallittu rakentamisen enimmäismäärä ja rakennusten sijoittuminen kaava-alueella. Havainnekuva esittää asemakaavan yhden ratkaisuperiaatteen kaavan toteuttamiseksi. Tässä rakennustapaohjeessa on annettu korttelialueittain tarkennettuja ohjeita, joita suunnittelussa tulee noudattaa. Rakentamishojjeiden tarkoitusta on käsitelty myös jo tämän ohjeselostuksen ensimmäisissä kohdissa (kohdat 1-4 alakohtineen) ja samalla on annettu koko aluetta koskevia yleisohjeita.

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

Yksi Ollilan alueen suunnittelun keskeinen lähtökohta on ollut tavoite suunnitella tontit ja kadut siten, että asuintiloista saadaan mahdollisimman esteettömiä näkymiä Kytäjärvelle. Pihojen osalta tavoitteena on luoda mahdollisuudet tärkeimpien oleskelupihojen rakentamiselle rakennusten etelä- ja länsipuolisille alueille. Tonttien istutusten toteutuksessa noudatetaan pääosin samoja periaatteita kuin Isonkylän kaava-alueellakin.

Korttelialueita AO-13 (kaikki omakotitontit) koskien on asemakaavassa annettu seuraavat erityismääräykset:

- Korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä ja rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen pysäköintipaikkoina, on istutettava.
- Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle tontin osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu.
- Tonttien aitauksessa on noudatettava yhtenäistä käytäntöä.

Kaikkia tontteja koskien on kaavan yleisissä määräyksissä annettu seuraavat määräykset:

- Hulevesien viivytämiseksi 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-aluetta vastaavista maakerroksista ja alue voidaan nurmettaa tai viimeistellä muilla ympäröivää piha-aluetta vastaavilla materiaaleilla.

Osalle tonteista on kaavan yleisissä määräyksissä annettu seuraavat määräykset:

- Yleisen tien (Kytäjäntie) reunasta alle 60 metrin etäisyydellä olevien tonttien osalta on tontti-, piha- ja rakennussuunnittelun yhteydessä varmistettava, että tontilta varataan riittävästi melulta suojattua ulko-oleskelutilaa, jossa päivämelutaso ei yli ylitä 55 dB arvoa (valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992), eikä rakennusten arvioitu sisämelutaso myöskään ylitä ohjearvoja.

- Korttelin 4418 tonttien 2 ja 3 osalta on kaavassa annettu erityismääräys liittyen hulevesien johtamiseen: "Korttelin 4418 tonttien 2 ja 3 välisellä rajalla tulee olla vähintään 0,5 m syvyinen ja 1 m levyinen avo-ojaura mahdollisten tulvavesien johtamista varten. Uraa ei saa tukkia rakenteilla tai kasveilla yms. Piha-alueet on suunniteltava viettämään ojauraa ja pohjoista kohti".

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 paikat ja viemärin liitoskorkeus. Samoin sähköliittymät ja teletekniikan liittymät tulee ottaa huomioon jo suunnittelun alkuvaiheessa. Erityistä huomiota tonttien suunnittelussa on kiinnitettävä hulevesien käsittelyyn. Kunnallistekniikan huomioon ottamista on tarkasteltu myös kohdassa 3.1.–3.3.

Pihan tasaamista täytein ei sallita, muutoin kuin vähäisesti oleskelupihan ja kulkuteiden järjestämiseksi, jolloin reunan pengerrys tulee sovittaa huolellisesti maastoon. Runsasta kovien tai värikkäiden pintamateriaalien käyttöä tulee välttää. Päällysteena käytetään soraa, kivituhkaa, harmaasävyistä betonikiveä tai muuta mattapintaista kiveä. Tonttiliittymät toteutetaan kapeina ajoväylinä, joilla päällistetyn 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 pellon, kuin myös tonttien ja kadun välille. Istutuksia on käsitelty yleisemmin näiden ohjeiden luvussa 6. Tämän rakennustapaohjeen 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 SIOITTAMINEN TONTILLE

### 6.1 Koko aluetta koskevat rakentamistapaohjeet

- Rakennusten julkisivumateriaalina käytetään ensisijassa puuta. Värit valitaan liitteenä olevan värikaavion mukaan. Mahdollisissa nurkka- ja/tai vuorilaidoissa ei tule käyttää voimakkaita kontrastivärejä.
- Terassien ja kuistien pääasiallisena materiaalina käytetään kuultokäsiteltyä puuta, keskitumman 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 selkeitä umpinaisia pintoja.
- Kattomuoto on loiva harjakatto tai pulpettikatto, kaltevuus pääosin 1:4–1:5 ja osalla aluetta myös 1:3. Räystäät tulee tehdä avoräystäinä.
- Kattomateriaalina käytetään tumman harmaata konesaumattua peltiä tai tumman harmaata huopakatetta. Kortteleissa 4416 ja 4417 kattomateriaali voi olla myös tumman harmaa tiili, edellyttäen että sama materiaali on kaikilla korttelin 4416 ja 4417 tonteilla (yhteensä 5 tonttia).
- Autotalli/varastorakennuksen tulee arkkitehtuuriltaan olla päärakennukselle alisteinen. Kattomuotona käytetään loivaa pulpettikattoa(1/5-1/6).
- Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle tontin osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu.



## 6.2 Värisuunnitelma

Julkisivuväreiksi suositellaan maanläheisiä ruskean ja harmaan värisävyjä, jolloin alue sulautuu värykseltään 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 väryksessä on myös pientä harmonista vaihtelua, voidaan värikartassa esitetyistä neutraaleista sävyistä vähäisesti poiketa, valiten niiden läheisiä muita harmaan ja ruskean sävyjä. (Värit tulee varmistaa värikarttojen avulla. Tässä esitetyt sävyt eivät painoteknisistä syistä täysin vastaa todellista sävyä.)

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 tarkkaillen sitä eri valaistusolosuhteissa (aamu- ja ilta-aurinko). Tällöin voidaan varmistua sävyn toivuudesta.

Värisävyn valinnassa tulee lisäksi huomioida jo mahdollisesti rakennettujen naapuritonttien rakennuksissa käytetty värytys, sekä tontin sijainti alueella. Aukean pellon reunalle sopivat paremmin vaaleammat sävyt ja metsän reunaan tummemmat. 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.

### SUOSITELTAVAT JULKISIVUJEN VÄRISÄVYT

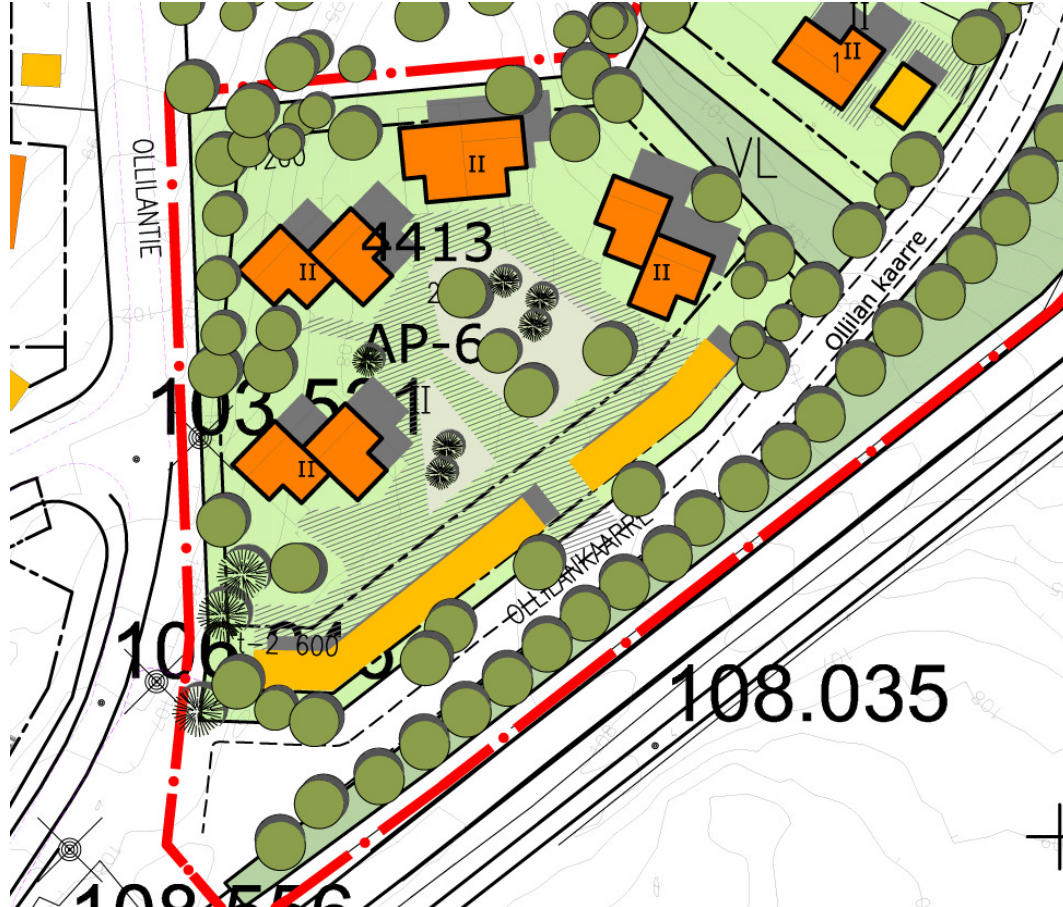


Tikkurilan värikartta 559 x  
NCS S4010-Y30R

Tikkurilan värikartta 568 x  
NCS S4000 – N

Tikkurilan värikartta 617 x  
NCS S3000 – N

### 6.3 AP-6 alue, Asuinkorttelit, Kortteli 4413



AP-6 korttelialue sijoittuu näkyvästi Kytäjätien varressa olevalle mäelle alueen sisäänajotien viereen. Korttelin korostunut näkyvä sijainti asettaa erityisiä vaatimuksia alueen laadukkaalle toteutukselle.

Alueelle saa rakentaa enintään neljä kappaletta kaksiasuntoisia pinta-alaltaan 300 k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksia. AP-6 alueen asuinrakennusoikeus on yhteensä enintään 1200 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset voivat olla joko yksi tai kaksiasuntoisia ja rakennukset saavat olla korkeintaan 2-kerroksisia. Asemakaavassa sovelletun käytetyn rakennusoikeuden laskennan mukaisesti (ks. asemakaavaselostus: Kytäjän osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus) AP-6 alueen asuinrakennukset on suunniteltu toteutettaviksi yksiasuntoisina. Mikäli rakennukset halutaan toteuttaa kaksiasuntoisina, on lisäasuntoyksiköiden käyttämisestä AP-6 alueella neuvoteltava ja kirjallisesti sovittava maanomistajan ja kaupungin kanssa.

Rakennusten sijoittelussa ja suunnittelussa tulee ottaa huomioon järvinäkymien avautuminen. Kaikissa rakennuksissa tulee olla sama kattomateriaali. Kattomateriaali voi olla tiili, saumattu pelti tai huopa. Asuinrakennuksissa kattomuotona tulee olla harjakatto tai pulpettikatto ja kattokaltevuus 1:4-1:5. Talousrakennuksissa (t-2 rakennusalan osa) tulee olla pulpettikatto, jonka lape laskee Kytäjätielle päin ja kattokaltevuus on 1:4. Kaikkien rakennusten kattojen väri tulee olla tumman harmaa.

Asemakaavan mukaan Kytäjätien puoleiselle AP-6 alueen rajalle tulee sijoittaa talousrakennus, joka toimii myös oleskelu- ja leikkialueiden melusuojana. Talousrakennuksen rakennus-oikeus on 600 k-m<sup>2</sup>. Rakennus toimii melusuojana joten asemakaavamääräyksen mukaan rakennus on rakennettava viimeistään samaan aikaan tontille rakennettavien asuinrakennusten kanssa.

Asemakaavamääräysten mukaan AP-6 alueella tonteilla on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 20% asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Pysäköintipaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista istutuksin tai matalin aitauksin. Jäteastiat ja tomutuspaikat on ympäröitävä suojaistutuksilla tai -aitauksilla ja ne on sijoitettava erilleen oleskelu- ja leikkipaikoista.

Mikäli AP-6 alue toteutetaan vaiheittain, on suunnittelun alkuvaiheessa laadittava koko AP-6 aluetta koskeva suunnitelma, jossa esitetään koko alueen tuleva käyttö, mm. rakennusten sijoittelu, piha- ja pysäköintialueiden järjestely ja istutusten toteutus.

#### **6.4 Asuinkorttelit, AO-13 alueet**

Asemakaavan mukaan kaikille AO-13 korttelialueilla sijaitseville tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Asuinrakennuksen lisäksi tontille saa rakentaa 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>. Autotalli- ja talousrakennuksille on varattava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> kokonaiskerrosalasta. AO-13 tontteja on kaavassa yhteensä 20 kpl.

Yleisiä ohjeita sekä tontti- ja pihasuunnittelua koskevia ohjeita on annettu myös tämän selostuksen aiemmissa kohdissa. Kohdissa 6.4.1 – 6.4.2 annetaan alue-/tonttikohtaisia tarkentavia ohjeita.

## 6.4.1 Korttelit 4414 ja 4415



Korttelit sijoittuvat itään viettävälle rinnealueelle nykyisen metsäisen kumparealueen reunaan. Korttelissa 4415 maasto on loivahko ja korttelissa 4413 selvästi jyrkempi. Rakennusten toisesta kerroksesta ja osin pihalueilta avautuu alemman rakennusrivistön yli laajat näkymät Kytäjärvelle.

### Rakennusten sijoittuminen tontille

Rakennusten sijoitus tontilla on kaavan havainnekuvasessa esitetty siten, että talousrakennukset sijoittuvat tontin kaakkoisosaan ajotien reunaan, jotta näkymät järvelle säilyvät mahdollisimman avoimina. Päärakennusten harjan suunta on korttelissa 4415 määrätty kaavassa. Harja on kaavassa esitetty likimain kaakko-luode suuntaisena.

### Rakentamistapa

Rakennukset on asemakaavassa esitetty toteutettavaksi kaksikerroksisina. Rakennukset tulee viettävällä rinteen osilla porrastaa rinteen mukaisesti. Kellarikerrokseen voidaan sijoittaa asuintiloja, jolloin rakennukset tulee porrastaa siten, ettei muodostu korkeita sokkelpintoja eikä 3-kerroksisia julkisivuja.

### Kattomuoto, väri ja materiaalit

Rakennusten katto tulee olla loiva pulpettikatto (vastakkainen pulpettikatto) ja kattokaltevuus 1:4 – 1:5. Korkeimman katon lappeen tulee viettää koilliseen (Kytäjärven suuntaan). Kattomateriaalin tulee olla paikalla saumattu pelti ja väri tumman harmaan. Rakennusten julkisivumateriaalina käytetään pääosin puuta.

### Pihat

Tärkeimmät oleskelupihat (puolipäivä- ja ilta-aurinko) voidaan sijoittaa rakennusten etelä-, länsi- ja luoteispuolelle. Rakennusten koillis- ja itäpuolelle jäävät pihalueet säilyvät havainnekuvan mukaan avoimina, jolloin näkymät järvelle myös paremmin säilyvät. Ks. myös kohdat 5.1 ja 5.2.



## 6.4.2 Korttelit 4416 ja 4417



Korttelit 4416 ja 4417 (yhteensä 5 tonttia) sijoittuvat kaava-alueen pohjoisreunaan Kytäjärven rantaviivasta loivasti etelään nousevalle peltoalueelle. Korttelien 4416 ja 4417 tontit ja rakennukset toimivat yhtenäisenä raajavana elementtinä Kytäjärven ranta-alueen ja kaava-alueen sisempien osien välillä. Korttelien 4416 ja 4417 rakennuksilla ja tonttien istutuksilla on myös tärkeä maisemallinen ja katutilallinen rooli Ollilankaarre kadun ja Kaarrekujan päätteessä. Yhtenäinen rakentamistapa korostuu näiden tonttien osalla.

### **Rakennusten sijoittuminen tontille**

Rakennusten sijoittelussa tontille tulee huomioida järvinäkymien säilyminen myös takarivin rakennuspaikoille.

### **Rakentamistapa**

Asemakaavamääräyksen mukaisesti rakennukset toteutetaan 1-kerroksisina. Tavoitteena on, että rakennusmassat eivät kokonaan sulje näkyvyyttä järvelle taaemmista kortteleista. Rakennusta tulee tarvittaessa porrastaa siten, ettei muodostu korkeita sokkelipintoja. Päärakennusten harjan suunta on määrätty asemakaavassa kohtisuoraan rantaan päin.

Selostuksen kohdassa 5.1 todetaan, että 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. Tämä vaatimus korostuu tonteilla, joilla rakennukset saavat olla vain yksikerroksisia (kortteleissa 4416 ja 4417 rakennukset ovat yksikerroksisia).

### **Rakennusten korkeus, kattomuoto, väritys ja materiaalit**

Rakennusten katto tulee olla loiva pulpettikatto (vastakkainen pulpettikatto) ja kattokaltevuus 1:4 – 1:5. Korkeimman rakennuksen osan katon lappeen tulee viettää itään. Kattomateriaalin tulee ensisijaisesti olla paikalla saumattu pelti ja väritys tumman harmaan. Kattomateriaali voi olla myös tummanharmaa tiili. Tärkeää on että kattomateriaali ja katon väritys on sama kaikilla korttelien 4416 ja 4417 rakennuksilla. Rakennusten julkisivumateriaalina käytetään pääosin puuta. Rakennusten harjan korkeus saa olla enintään 5.0 metriä tonttiin rajoittuvan kadun korkeusasemasta mitattuna. Mikäli tontti on korkeammalla kuin katu, mitataan rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus (enintään 5,0 m) tontin pinnasta rakennuksen kadunpuoleiselta sivulta.

### **Pihat sekä autotalli- ja talousrakennukset**

Korttelien 4416 ja 4417 tontit ja rakennukset ovat hyvin ”näkyvä” osa maisematilaa, joka avautuu kaava-alueelta Kytäjärvelle päin (kaavan sisäosista ja taaemmista osista). Kortteleissa 4416 ja 4417 autotallit tulee sijoittaa siten, että talleihin ajetaan pihan kautta. Tarkoituksena on, että autotallit ja autotallien ovet eivät muodosta häiritsevää elementtiä näkymätilassa. Autotallin tai katoksen harjan tulee olla kadun tai kevyenliikenteen polun suuntainen. Mikäli autotallin sijaan rakennetaan katos, tulee katoksen avoimet sivut suuntautua tontin puolelle.

### 6.4.3 Kortteli 4418



Kortteli 4418 sijaitsee alueen keskellä. Alueesta on pyritty muodostamaan yleisilmeeltään eheä kokonaisuus. Rakentaminen sijoittuu kadun varrelle muodostaen hevosenkenkämäisen kehän, jonka sisäosa jää yhtenäiseksi rakentamiselta vapaaksi alueeksi. Korttelin keskelle jää puistoalue (VL), joka avautuu auramaisesti Kytäjärven suuntaan. Puisto viettää loivasti pohjoiseen Kytäjärven rantaa kohden. Kaikilta korttelin 4418 tonteilta on suora yhteys korttelin keskellä olevalle puistoalueelle.

#### **Rakennusten sijoittuminen tontille**

Asemakaavaratkaisun ja havainnekuvan mukaisesti asuin- ja talousrakennukset sijoittuvat kadun varteen muodostaen yhtenäisen kehämäisen rakennusmassan. Autotallit (katokset, piharakennukset) sijoitetaan kadunpuoleiselta sivultaan samaan linjaan päärakennusten kans-

sa tai hieman tonteille päin sisään vedettyinä. Autotalleihin voidaan järjestää ajo joko suoraan kadulta tai tontin kautta. Mikäli ajo järjestetään kadulta, tulee autotallin olla vähintään 5 metrin etäisyydellä kaavassa esitetyn katualueen reunasta. Korttelin sisäosat jäävät rakentamiselta vapaaksi alueeksi, joka tulee istuttaa.

### **Rakentamistapa**

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennukset ovat enintään 1- kerroksisia. Tällä pyritään turvaamaan (kohtuulliset) näkymät taaempaan olevista rakennuksista ja pihoilta Kytäjärvelle. Rakennukset voivat olla hyvinkin monimuotoisia.

Selostuksen kohdassa 5.1 todetaan, että 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. Tämä vaatimus korostuu tonteilla, joilla rakennukset saavat olla vain yksikerroksisia (korttelissa 4418 rakennukset ovat yksikerroksisia).

### **Rakennusten korkeus, kattomuoto, värit ja materiaalit**

Rakennusten katto tulee olla loiva harjakatto ja kattokaltevuus 1:3 – 1:4. Kattomateriaalin tulee olla paikalla saumattu pelti tai huopakate ja värit tumman harmaan. Rakennusten julkisivumateriaalina käytetään pääosin puuta. Rakennusten harjan korkeus saa olla enintään 5.0 metriä tonttiin rajoittuvan kadun korkeusasemasta mitattuna. Mikäli tontti on korkeammalla kuin katu, mitataan rakennuksen sallittu enimmäiskorkeus (enintään 5,0 m) tontin pinnasta rakennuksen kadunpuoleiselta sivulta.

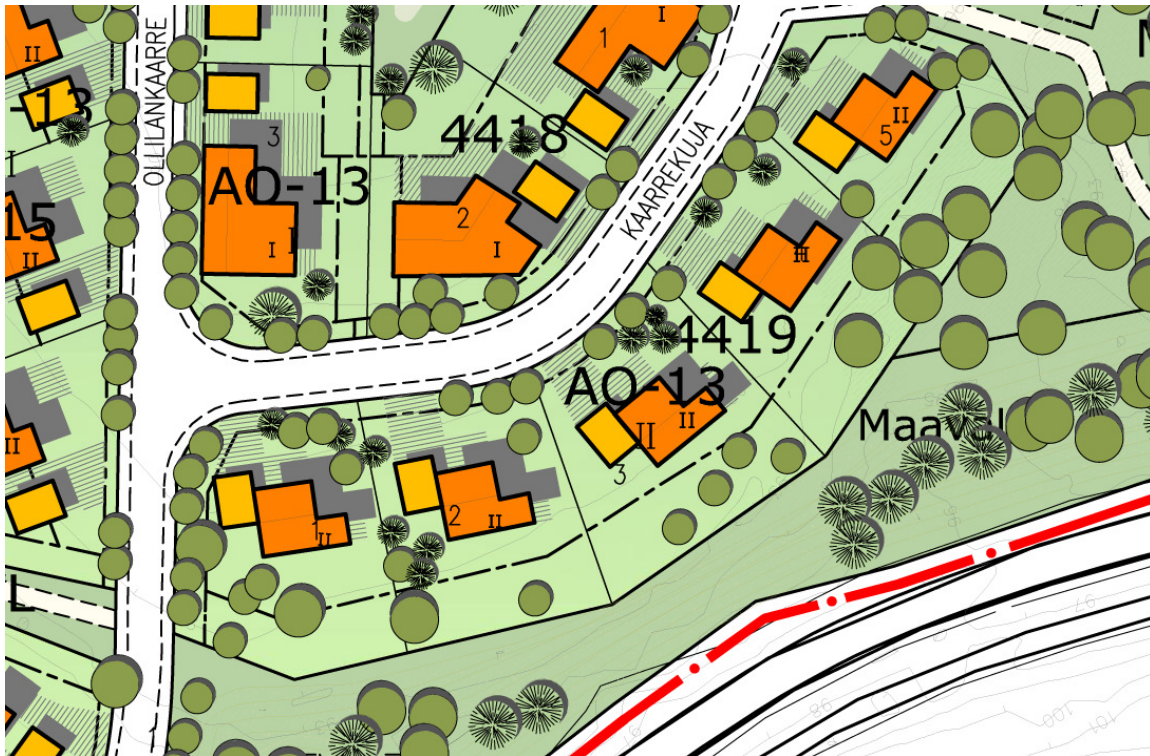
### **Piha- ja autotallirakennukset**

Piharakennusten ja autotallirakennusten sijoittumisesta on annettu ohjeet jo edellä.

Selostuksen kohdassa 5.2 todetaan, että korttelin 4418 tonttien 2 ja 3 osalta on kaavassa annettu erityismääräys liittyen hulevesien johtamiseen: "Korttelin 4418 tonttien 2 ja 3 välisellä rajalla tulee olla vähintään 0,5 m syvyinen ja 1 m levyinen avo-ojaura mahdollisten tulvavesien johtamista varten. Uraa ei saa tukkia rakenteilla tai kasveilla yms. Piha-alueet on suunniteltava viettämään ojauraa ja pohjoista kohti".



#### 6.4.4 Kortteli 4419, AO-13 alue



Tontit sijoittuvat kaava-alueen itä-kaakkoisreunaan tukeutuen itä-/eteläsivuiltaan EV-7 alueen maavalliin. Maavalli toimii ylijäämämaiden sijoituspaikkana ja erityisesti melua vaimentavana rakenteena Kytäjätien ja asuinalueen välillä. Maavalli on matalampi koillis- ja lounaispäässä ja on korkeimmillaan korttelin 4419 keski- ja eteläosan kohdalla. Maavalli rakennetaan siten, että maavallin tai vallin päällä olevan aitarakenteen ylin kohta on vähintään 1 metri Kytäjätietä korkeammalla. Vallin (vallirakenteen) korkeus korkeimmalta kohdalta kaava-alueen puolelta mitattuna on noin 5-6 metriä. Vallin kaava-alueen puoleisen reunan kaltevuus on noin 1:1,5 - 1:2. Valli ulottuu aivan tonttien itä-eteläreunoihin asti.

Korttelin lounaisosan tontit sijoittuvat loivalle peltomaalle. Koillisnurkassa maasto on osin hieman jyrkempää. Rakennukset tulee tarvittaessa porrastaa rinteeseen mukaan siten, ettei muodostu korkeita sokkeleita.

##### **Rakennusten sijoittuminen tontille**

Asemakaavaratkaisun ja havainnekuvan mukaisesti asuin- ja talousrakennukset sijoittuvat kadun varteen muodostaen yhtenäisen kehämäisen "rakennusmassan". Autotallit (katokset, piharakennukset) sijoitetaan kadunpuoleiselta sivultaan samaan linjaan päärakennusten kanssa tai tonteille päin sisään vedettyinä. Autotalleihin voidaan järjestää ajo joko suoraan kadulta tai tontin kautta. Mikäli ajo järjestetään kadulta, tulee autotallin olla vähintään 5 metrin etäisyydellä kaavassa esitetyn katualueen reunasta. Maavallin puoleiset korttelin sisäosat jäävät rakentamiselta vapaaksi alueeksi, joka tulee istuttaa.

### **Rakentamistapa**

Asemakaavamääräyksen mukaan rakennukset ovat enintään 2- kerroksisia. Korttelista 4419 Kytäjärven suuntaan (pohjoinen-luode) katsottaessa muut Ollilan kaava-alueen rakennukset (kortteleissa 4416-4418) ovat yksikerroksisia, joten korttelin 4419 rakennusten toisista kerroksista ja parvekkeilta ja osin myös piha-alueilta avautuu hyvin esteettömät näkymät Kytäjärvelle.

### **Rakennusten korkeus, kattomuoto, värit ja materiaalit**

Rakennusten katto tulee olla loiva pulpettikatto ja kattokaltevuus 1:3 – 1:4. Kattomateriaalin tulee olla paikalla saumattu pelti tai huopakate ja värit tumman harmaan. Rakennusten julkisivumateriaalina käytetään pääosin puuta. Asuinrakennuksen korkeimman osan (pulpettikaton) lape tulee laskea Kytäjäntielle päin.

### **Pihat**

Jo aiemmin annettujen piha-alueiden suunnitteluperiaatteiden lisäksi on syytä ottaa huomioon pihojen rajautuminen maavalliin. Maavallin osalta luiskan rakenteet ja istuttaminen esitetään erikseen laadittavassa istutussuunnitelmassa. Maavalli luo voimakkaan taustan tonteille ja samalla maavalli muodostaa pienilmastollisesti hyvin suojatun kehämäisen vyöhykkeen tonttien sisäosiin. Tätä voi hyödyntää esim. hedelmäpuiden ja muiden puutarhakasvien (marjapensaiden) alueena. Tonttien takaosaan (ensisijassa rakennusalan sisälle) voi sijoittaa myös kasvihuoneita ja grillikatoksia jne.

### **Rakentamisen ajoitus**

Asemakaavamääräyksen mukaan (EV-7 alue): *”Alueelle saa sijoittaa puhtaita kaivu- ja muita vastaavia maamassoja siten, että massoista muodostuu liikennemelua vaimentava maavalli. Valli on rakennettava valmiiksi ennen tonttien luovuttamista korttelista 4414 ja 4419. Maavalli voidaan korvata kokonaan tai osittain tiiviillä aidalla tai muulla melua vaimentavalla rakenteella, mikäli maavallia esim. EV-7 alueen kapeuden vuoksi ei voi rakentaa. Valli tulee rakentaa siten, että vallin yläpinta tai meluaitarakenteen tai muun melua vaimentavan rakenteen yläpinta on vähintään 1 m Kytäjäntien keskilinjan yläpuolella.”*

Tonttien rakentamisen kannalta on huomioitava, että *”kaavamääräyksen mukaan valli on rakennettava valmiiksi ennen tonttien luovuttamista korttelista 4414 ja 4419”*. Kaavamääräys on tulkinnaltaan hyvin sitova. Korttelien 4414 ja 4419 rakentamishankkeiden ajoitusta suunniteltaessa on selvitettävä, mikä on EV-7 alueen maavallin tai muun melulta suojaavaan rakenteen toteuttamisvaihe tai tuleva rakentamisajankohta.

## **7 OLLILAN ASEMAKAAVA-ALUEEN KASVILLISUUDESTA**

### **7.1 Yleistä kasvillisuudesta**

Ollilan länsipuolella sijaitsevan Isonkylän asemakaava-alueelle on laadittu erillinen piha-alueiden istutusten suunnitelma. Ollilan asemakaava-alueen tonteilla noudatetaan hyvin suoraan samoja periaatteita, mitä on toteutettu jo Isonkylän istutussuunnitelmassa. Hyvänä lähtökohtana on Isonkylän suunnitelmassa korttelien 4404 ja 4405 sekä Kytäjärventien osalle esitetyt periaatteet ja ratkaisut. Liitteenä (Liite 6) on ote Isonkylän piha-alueiden istutusten suunnitelmasta Kytäjärventien kohdalta. Liitteen 6 mukaisia periaatteita voidaan noudattaa myös Ollilan alueella.

Ollilan asemakaava-alue on maisemallisesti tärkeällä alueella ja näkyy suurelta osin Kytäjärvelle sekä vastakkaiselle rannalle. Asuinalueelta aukeaa kaunis vesistönäkymä. Kasvillisuudella on suuri merkitys siihen kuinka kauniisti alueen pihat ja rakennukset sulautuvat maisemaan. Kasvillisuuden istutuksissa on tärkeä ottaa huomioon, että tonteilla säilyy mahdollisuuksien mukaan vesistönäkymä.

Tonttien ilmeestä pyritään tekemään luonnonmukainen. Alueelle ei suositella erikoisen värisiä tai muotoisia puistokasveja kuten hopeapajua, pylväshaapaa, hopeakuusia, terijoensalavaa tai punalehtisiä puulajikkeita.

## 7.2 Korttelit 4413-4419 ja Ollilankaarre sekä Kaarrekuja katujen reuna-alueet

Puut ja pensaat istutetaan ensisijassa tonttien puolelle. Katujen puolelle ei tehdä istutuksia. Korttelien 4413-4419 alueilla Ollilankaarre kadun ja Kaarrekujan varrella voidaan käyttää perinteisiä puurivistöjä. Puulajiksi valitaan jokin pihlaja. Sopivia lajeja ovat kotipihlaja (*Sorbus aucuparia*), makeapihlaja (*Sorbus aucuparia Edulis*), keltamarjapihlaja (*Sorbus aucuparia Xanthocarpa*), pylväspihlaja *Sorbus aucuparia Fastigiata*), amerikanpihlaja (*Sorbus americana*) sekä suomenpihlaja (*Sorbus hybrida*). Puiden paikat määräytyvät lopullisesti, kun liittymien paikat täsmentyvät. Pihlajien lisäksi katua reunustamaan istutetaan yksi kookkaampi puu/tontti.

Pensaiksi puiden alle istutettavia sopivia lajeja ovat koivuangervo (*Spiraea betulifolia*), lamoherukka (*Ribes glandulosum*), pensashanhikki (*Dasiphora fruticosa* ent. *Potentilla fruticosa*), siperianvirpiangervo (*Spiraea trilobata*), kuninkaanangervo (*Spiraea x wattsoniana* Kruunu), rinneangervo (*Spiraea densiflora*), suviruus (Rosa *Poppius*) sekä juhannusruus (*Rosa pimpinellifolia*).

Olemassa olevaa puustoa pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään alueella. Puusto on lähes kokonaisuudessaan koivuja. Valtaosa alueesta on aktiivisessa viljelyssä ollutta peltoa.

Hyvinkään kaupungin omistukseen siirtyneiden puistojen ja EV-7 alueen rakentamisesta ja kasvillisuuden toteuttamisesta laaditaan erillinen suunnitelma. Ollilankaarre kadun alkupään ja Kytäjätien väliin sijoittuvan kapean EV-7 alueen osan kohdalle on jo rakennettu maavalli. Puistosuunnitelmassa olisi suotavaa tutkia mahdollisuutta istuttaa tämän vallin länsireunaan koivurivi (EV-7 alueen kapeus ja rakennettu maavalli saattavat estää isokokoisten puiden istuttamisen). Aluskasvillisuutena käytetään samoja pensaita kuin korttelien 4413-4419 tonttien kadunpuoleisilla sivuilla.

## 7.3 Tonttienväliset rajaukset

Tonttien rajausta tehdään istutuksilla. Alueelle ei istuteta leikattavia pensasaitoja, vaan tontit rajataan toisistaan vapaasti kasvavilla pensasaidanteilla. Lajivaihtoehtoja aidanteisiin ovat pihasyreeni (*Syringa vulgaris*), idänvirpiangervo (*Spiraea chamaedryfolia*), norjanangervo (*Spiraea Grefsheim*), pensashanhikki (*Dasiphora fruticosa*) ja sinikuusama (*Lonicera caerulea*). Istutukset tulee tehdä heti rakennusvaiheen yhteydessä.

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

## 7.4 Tonttien rajautuminen avoimeen maisemaan

Tonttien ja pellon rajapintaan istutetaan kerroksellinen reunavyöhyke. Reunavyöhykkeessä tulee olla suuria ja pieniä puita sekä korkeita ja matalia pensaita. Sopivia puulajeja ovat kotipihlaja (*Sorbus aucuparia*), suomenpihlaja (*Sorbus intermedia*), koivu (*Betula pendula*), tuohituomi (*Prunus maackii*) sekä tarhaomenapuu (*Malus domestica*). Puiden alle istutetaan vaihtelevan korkuista pensastoa. Sopivia pensaslajeja ovat pähkinäpensas (*Corylus avellana*), mongolianvaahtera (*Acer subsp. ginnala*) ja tataarivaahtera (*Acer tataricum*). Havupensaista voidaan käyttää pilarikatajaa (*Juniperus communis Suecica*) ja kotikatajaa (*Juniperus communis*). Suurempana havupuuna voidaan käyttää serbiankuusta (*Picea omorika*).

Avoimen maisematilan puolella tonttien rajalla ei saa käyttää puuaitoja. Aitaamisessa/tilan rajaamisessa saadaan käyttää ainoastaan kasvillisuutta (ks. edellinen kappale).



# HYVINKÄÄN KAUPUNKI

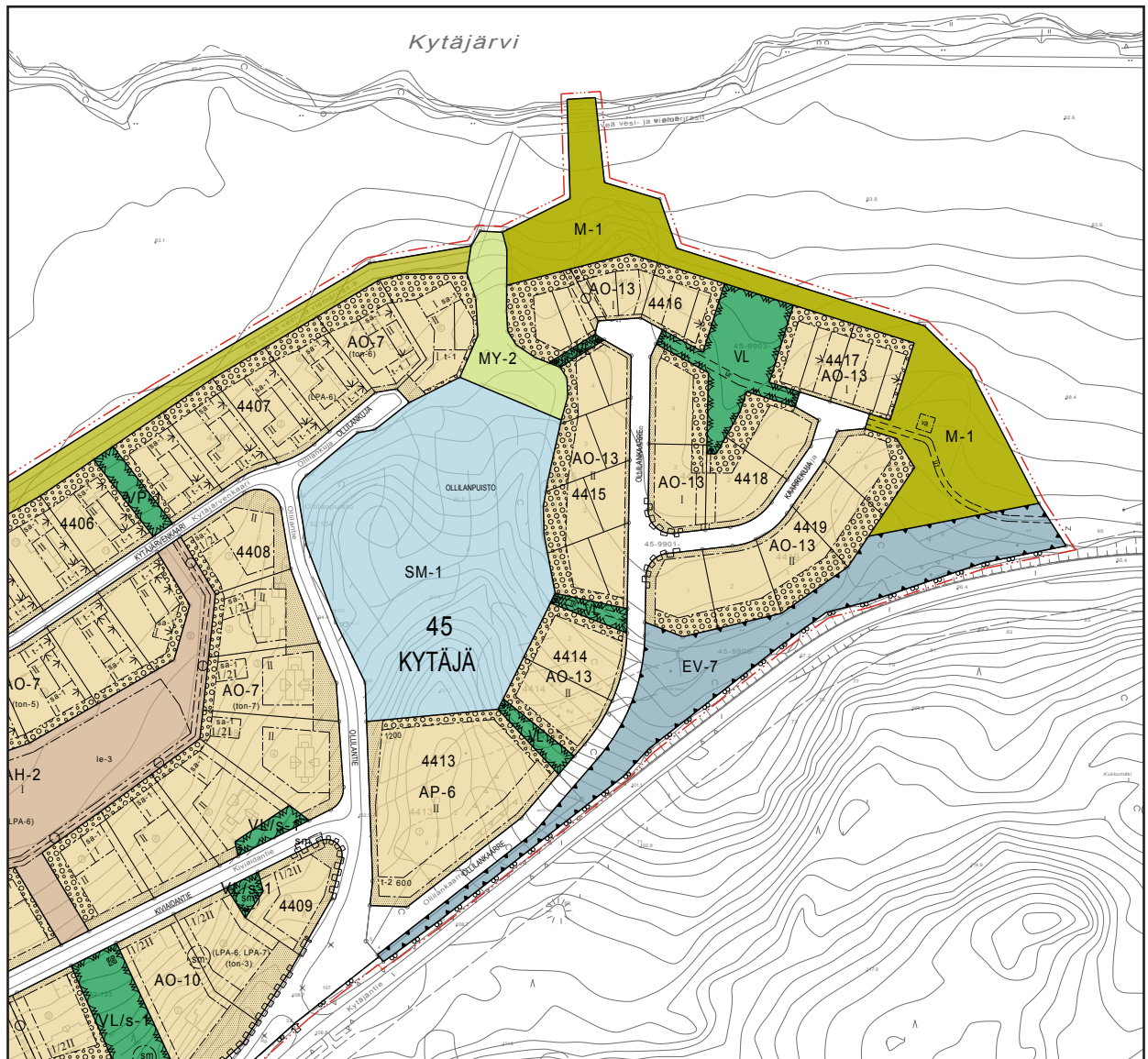
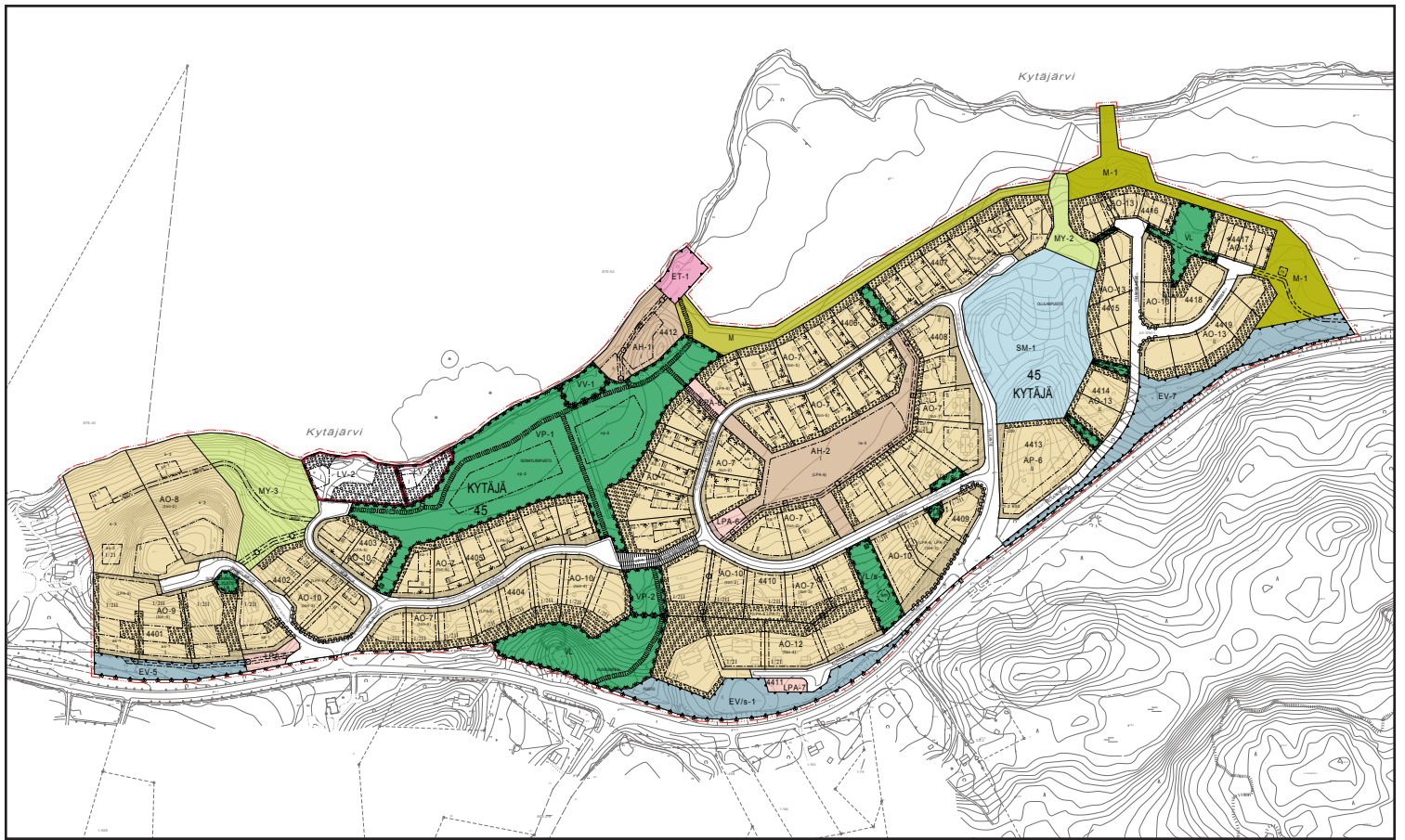
## OLLILAN ASEMAKAAVA JA ISONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

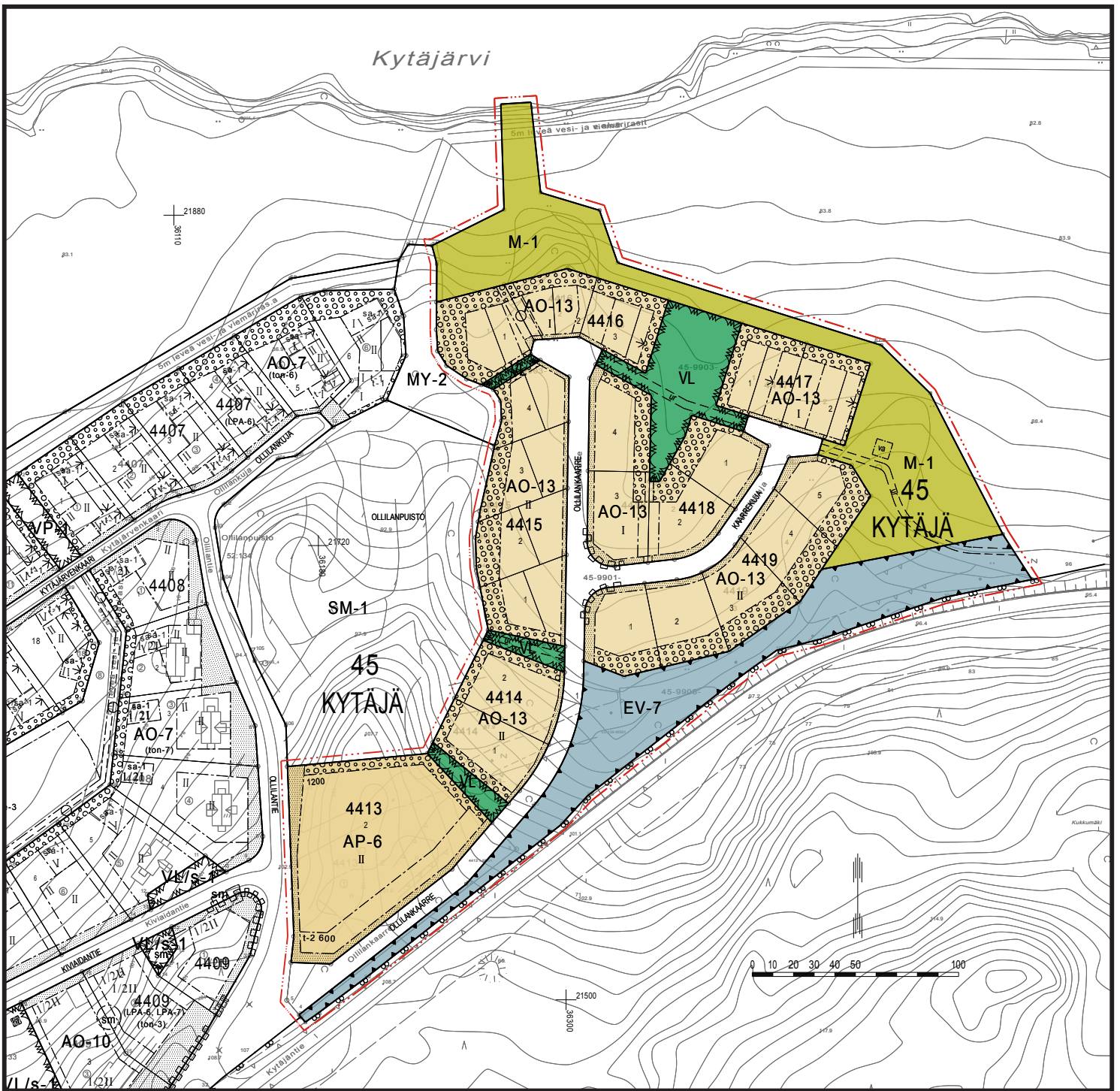
45 KAUPUNGINOSA, KORTTELIT 4413-4419 SEKÄ KATU-, ERITYIS-, MAA- JA METSÄTALOUS- JA VIRKISTYSALUEET KAAVA: 45:002

Rakennustapaohjeiden liitteet 1, 2 (2, 2.1, 2.2, 2.3), 3, 4, 5, 6









TEKLA	08.03.2011	§ 33
KH	14.03.2011	§ 85
NÄHT	02.10.2009-02.11.2009 02.06.2010-02.07.2010 21.03.2011-19.04.2011	

KV	12.09.2011
HYV	12.09.2011 KV
VOIM	26.10.2011
KAAVA NO	<b>45:002</b>



# HYVINKÄÄN KAUPUNKI

## OLLILAN ASEMAKAAVA JA ISONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### 45:002

ASEMAKAAVA:

45. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 4414-4419 SEKÄ KATU-, ERITYIS-, MAA- JA METSÄTALOUS- JA VIRKISTYSALUEET.

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

45. KAUPUNGINOSAN KORTTELISSA 4413

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-6

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.  
ALUEELLE SAADAAN RAKENTAA 4 KYTKETTYÄ ASUINPIENTALOA SEKÄ ASUMISEEN LIITTYVIÄ AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUSTILOJA. YHDEN, ENINTÄÄN KAKSIASUNTOISEN ASUINPIENTALON KOKO SAA OLLA ENINTÄÄN 300 K-M2.

AO-13

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.  
TONTILLE SAA RAKENTAA YHDEN ASUNNON. ASUINRAKENNUKSEN LISÄKSI TONTILLE SAA RAKENTAA AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSIA. TONTIN KOKONAISKERROSALA ON ENINTÄÄN 300 K-M2, JOSTA ASUINRAKENNUKSEN OSUUS SAA OLLA ENINTÄÄN 250 K-M2. AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSILLE ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 50 K-M2 KOKONAISKERROSALASTA.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

EV-7

SUOJAVIHERALUE.  
ALUEELLE SAA SIIJOITTA PUHTAITA KAIVU- JA MUITA VASTAAVIA MAAMASSOJA SITEN, ETTÄ MASSOISTA MUODOSTUU LIIKENNEMELUA VAIMENTAVA MAAVALLI. VALLI ON RAKENNETTAVA VALMIIKSI ENNEN TONTTIEN LUOVUTTAMISTA KORTTELISTA 4414 JA 4419. MAAVALLI VOIDAAN KORVATA KOKONAAN TAI OSITTAIN TIIVIILLÄ AIDALLA TAI MUULLA MELUA VAIMENTAVALLA RAKENTEELLA, MIKÄLI MAAVALLIA ESIM. EV-7 ALUEEN KAPEUDEN VUOKSI EI VOI RAKENTAA. VALLI TULEE RAKENTAA SITEN ETTÄ VALLIN YLÄPINTA TAI MELUAITARAKENTEEN TAI MUUN MELUA VAIMENTAVAN RAKENTEEN YLÄPINTA ON VÄHINTÄÄN 1 M KYTÄJÄRVEN KESKILINJAN YLÄPUOLELLA.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSALUE.  
ALUEELLE SAADAAN SIIJOITTA HULE- JA MUIDEN VESIEN JOHTAMISEEN JA KÄSITTELYYN TARKOITETTUA OJIA, KAIVANTOJA JA JOHTOJA SEKÄ VESI- VIEMÄRIJOHTOJA JA LAITTEITA, KEVYEN LIIKENTEEN POLKUJA SEKÄ SÄHKÖJOHTOJA JA LAITTEITA. ALUEEN PUUSTO ON SÄILYTETTÄVÄ JA YLLÄPIDETTÄVÄ. PELTOALUEET TULEE PITÄÄ NURMIPINTAISINA JA HOIDETTUINA. KYTÄJÄRVESTÄ 50 M:N ETÄISYYDELLE ETELÄÄNPÄIN ULOTTUVA PELTOALUEEN OSA SAADAAN HOITAA JA KÄYTTÄÄ VILJELYPELTONA JA ALUEELLA TULEE TURVATA TYÖKONEILLE MAHDOLLISIMMAN ESTEETÖN LIIKKUMINEN.

---

3 M KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.

—

KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.

---

OSA-ALUEEN RAJA.

—

OHJEELLINEN TONTIN RAJA.

45


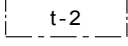
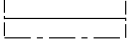
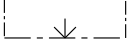

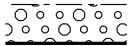

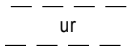
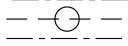

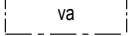
KAUPUNGINOSAN NUMERO.

KYTÄ

KAUPUNGINOSAN NIMI.

4413

KORTTELIN NUMERO.

2	OHJEELLISEN TONTIN NUMERO.
KIVIAIDANTIE	KADUN, KATUAUKION, TORIN TAI PUISTON NIMI.
600	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
I	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	RAKENNUSALA.
	AUTOTALLI-TAI TALOUSRAKENNUKSEN RAKENNUSALA. RAKENNUS ON RAKENNETTAVA VIIMEISTÄÄN SAMAAAN AIKAAN TONTILLE RAKENNETTAVAN ASUINRAKENNUKSEN KANSSA.
	RAKENNUKSEN HARJANSUUNTAÄ OSOITTAVA VIIVA.
	NUOLI OSOITTAÄ RAKENNUSALAN SIVUN, JOHON RAKENNUS ON RAKENNETTAVA KIINNI.
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	PUIN JA PENSAIN ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.
	KATU.
	OHJEELLINEN ULKOILUREITTIÄ VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	MAANALAISTA JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	MUUNTAMON RAKENNUSALA. ALUEELLE SAA RAKENTAA YHDEN ENINTÄÄN 12 M2 SUURUISEN JA 3 M KORKEAN MUUNTAMORAKENNUKSEN.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO-13 -ALUEET:

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

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.

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

TONTTIEN AITAUKSESSA ON NOUDATETTAVA YHTENÄISTÄ KÄYTÄNTÖÄ.

KORTTELIN 4418 TONTTIEN 2 JA 3 VÄLISELLÄ RAJALLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 0.5 M SYVYINEN JA 1 M LEVYINEN AVO-OJAURA MAHDOLLISTEN TULVAVESIEN JOHTAMISTA VARTEN. URAA EI SAA TUKKIA RAKENTEILLA TAI KASVEILLA YMS. PIHA-ALUEET ON SUUNNITELTAVA VIETTÄMÄÄN OJAURAA JA POHJOISTA KOHTI.

AP-6 -ALUE:

TONTEILLA ON VARATTAVA LEIKKIIN JA ASUKKAIDEN MUUHUN OLESKELUUN SOPIVAA YHTENÄISTÄ ALUETTA VÄHINTÄÄN 20% ASUINHUONEISTOJEN YHTEENLASKETUSTA KERROSALASTA.

PYSÄKÖIMISPAIKAT TULEE EROTTAA OLESKELU- JA LEIKKIPAIKOISTA MATALIN AITAUKSIN TAI ISTUTUKSIN.

JÄTEASTIAT JA TOMUTUSPAIKAT ON YMPÄRÖITÄVÄ SUOJAISTUTUKSILLA TAI -AITAUKSILLA JA NE ON SUIJITETTAVA ERILLEEN OLESKELU- JA LEIKKIPAIKOISTA.

KAAVA-ALUEEN TONTINOMISTAJAT VASTAAVAT KATUJEN, LÄHIVIRKISTYS-, SUOJAVIHER- JA MAA- JA METSÄTALOUSALUIDEN SEKÄ EM. ALUEILLE SUIJITETTAVIEN RAKENTEIDEN JA RAKENNELMIEN YMS. TOTEUTUKSESTA JA YLLÄPIDOSTA. KAAVA-ALUEELLE SUIJITETTAVIEN ENERGIAHUOLLON JA TELETEKNIIKAN JA MUISTA VASTAAVISTA LAITTEISTA JA RAKENNELMISTA VASTAAVAT KO. LAITTEIDEN JA RAKENNELMIEN OMISTAJAT JA YLLÄPITÄJÄT. KYTÄJÄRVESTÄ 50 M:N ETÄISYYDELLE ETELÄÄNPÄIN ULOTTUVAN PELTOALUEEN OSAN HOIDOSTA JA YLLÄPIDOSTA VASTAA MAANOMISTAJA.

HULEVESIEN VIIVYTTÄMISEKSI TULEE TONTEILLE RAKENTAA HULEVESIEN KERÄILEMISTÄ VARTEN VÄHINTÄÄN 2 M3: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-ALUETTA VASTAAVISTA MAAKERROKSISTA JA ALUE VOIDAAN NURMETTAA TAI VIIMEISTELLÄ MUILLA YMPÄRÖIVÄÄ PIHA-ALUETTA VASTAAVILLA MATERIAALEILLA.

YLEISEN TIEN (KYTÄJÄNTIE) REUNASTA ALLE 60 METRIN ETÄISYYDELLÄ OLEVIEN TONTTIEN OSALTA ON TONTTI-, PIHA- JA RAKENNUSSUUNNITTELUN YHTEYDESSÄ VARMISTETTAVA ETTÄ TONTILTA VARATAAN RIITTÄVÄSTI MELULTA SUOJATTUA ULKO-OLESKELUTILAA, JOSSA PÄIVÄMELUTASO EI YLITÄ 55 dBA ARVOA (VALTIOEUVOSTON PÄÄTÖS MELUTASON OHJEARVOISTA 993/1992), EIKÄ RAKENNUSTEN ARVIOITU SISÄMELUTASO MYÖSKÄÄN YLITÄ OHJEARVOJA.

ALUEELLE ON LAADITTAVA RAKENTAMISTAPOHJEET, JOTKA OVAT OHJEENA TONTTI- JA ALUEKOHTAISESSA RAKENNUSTEN JA LÄHIYMPÄRISTÖN SUUNNITTELUSSA.

KAAVAN KORTTELEIDEN TONTTIJAKO TULEE LAATIA SITOVARANA.

AUTOPAIKKOJA ON VARATTAVA SEURAAVASTI:

AO-13 JA AP-6 -ALUEET:

-2 AUTOPAIKKAA / ASUNTO

POHJAKARTTA LAADITTU KAAVOITUSMITTAUKSESTA 23.12.1999 ANNETUN ASETUKSEN MUKAISESTI.

HYVINKÄÄLLÄ 24.01.2011


KAUPUNGINGEODEETTI

MARKO KANKARE

KAAVA LAADITTU HYVINKÄÄLLÄ 24.01.2011

KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ

PÄIVI SEPPÄLÄ

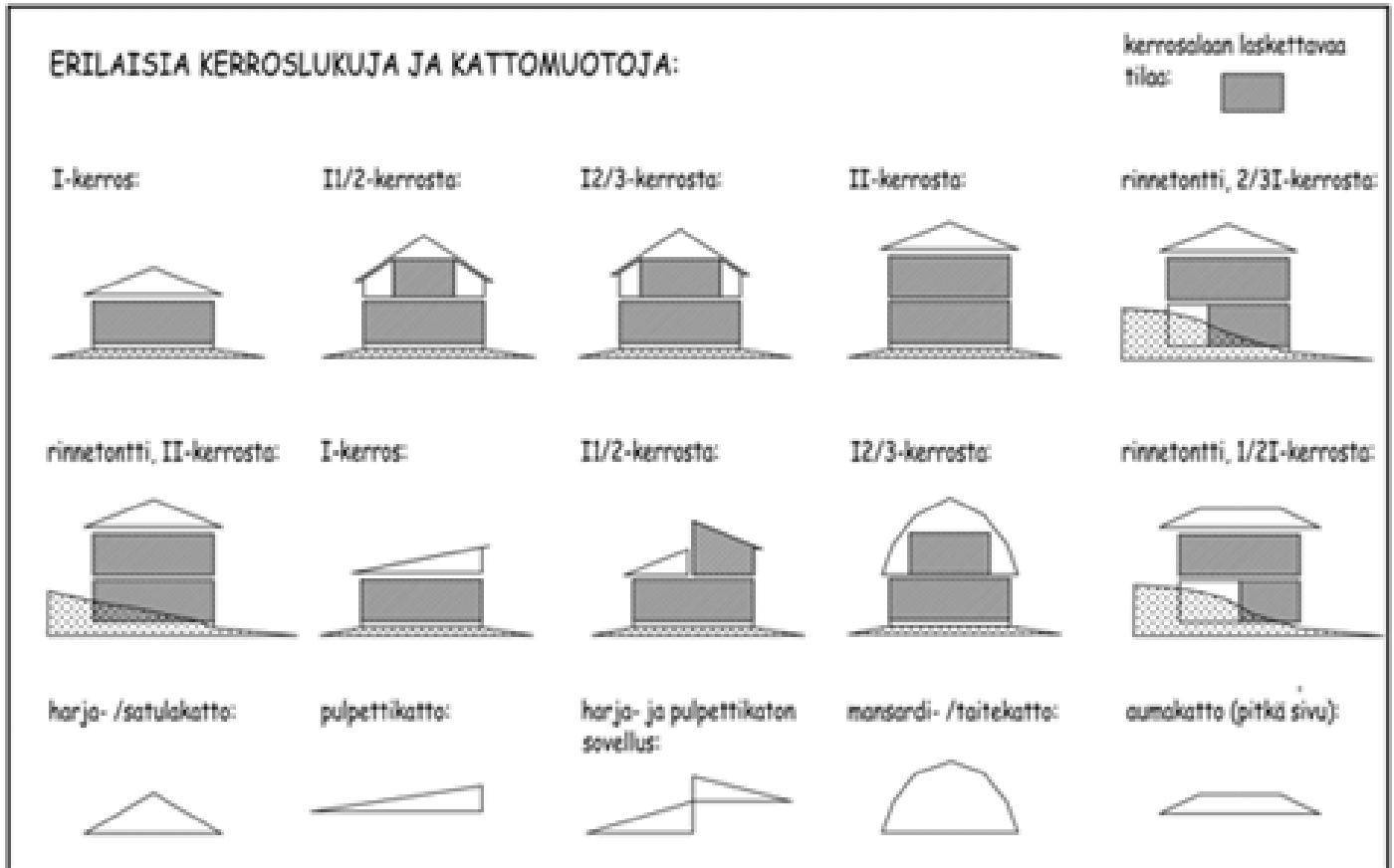
 <b>HYVINKÄÄN KAUPUNKI</b> TEKNIikka JA YMPÄRISTÖ, KAAVOITUS		
OLLILAN ASEMAKAAVA JA ISONKYLÄN ASEMAKAAVAN MUUTOS	TEKLA 08.03.2011 § 33	
	KH 14.03.2011 § 85	
	NÄHT 02.10.2009-02.11.2009 02.06.2010-02.07.2010 21.03.2011-19.04.2011	
	KV 12.09.2011	
	HYV 12.09.2011 KV	
PVM 24.01.2011	MK	VOIM 26.10.2011
TARK	SUUNN	KAAVA NO <b>45:002</b>
	PIIRT	



LIITE: 3



TYYPILLISIMMÄT KERROSLUVUT JA KATTOMUODOT OMAKOTITONTEILLA



## SUOSITELTAVAT JULKISIVUJEN VÄRISÄVYT



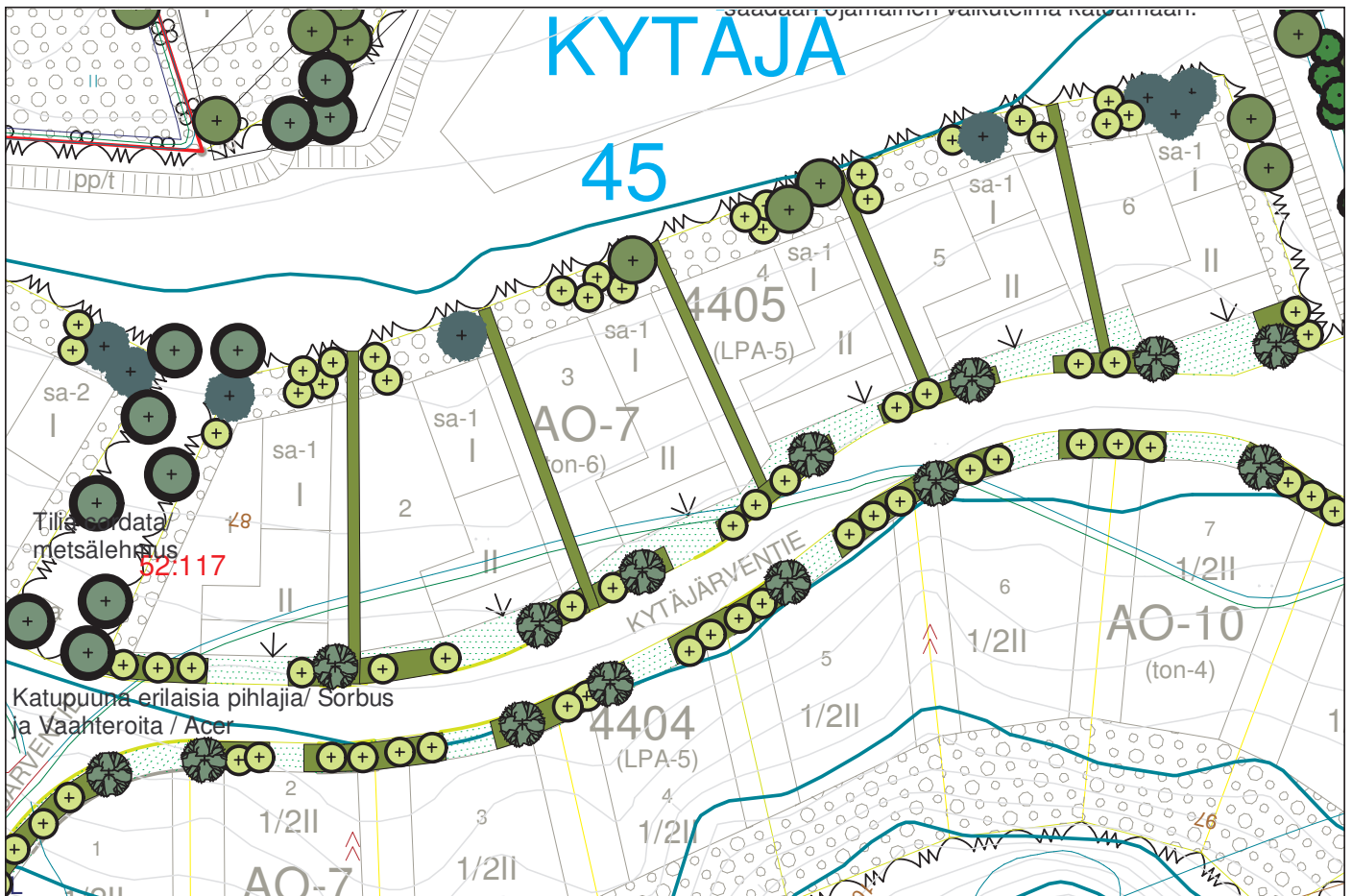
Tikkurilan värikartta 559 x  
NCS S4010-Y30R



Tikkurilan värikartta 568 x  
NCS S4000-N









Tikkurilan värikartta 617 x  
NCS S3000-N



Esimerkkiote Isonkylän kaava-alueen istutussuunnitelmasta.

## MERKINNÄT

-  Metsälehmus
-  Vaahtera
-  Koivu/ tervaleppä
-  Pieni puu; omenat, kirsikat ja pihlajat
-  Havupuu
-  Oleva puu