

Pikonlinnan alueen säilytettävät / korostettavat ominaispiirteet ja keinot niiden toteuttamiseen

Pikonlinnan alueella on edellytyksiä täydennysrakentamiseen, joka tukee päärakennuksen uudiskäyttöä.

1. Näkymät

- sijoitetaan lisärakentaminen siten, että tärkeimmät näkymät eivät peity
- avataan näkymiä alueen itäreunalta Vesijärvelle harventamalla pienempää umpeen kasvanutta puustoa
- avataan näkymiä lääkäreiden asunnoilta järvelle

2. Päärakennus

- sijoitetaan uudis- tai täydennysrakentaminen riittävän etäisyyden päähän päärakennuksesta ja toteutetaan ne massoituksestaan alisteisina (ei Pikonlinnan päärakennuksen kanssa kilpailevia rakennusmassoja)

3. Kokonaisuus

- puretaan vain sairaalan pohjoispuolella olevia käytöstä poistuvia teknisiä rakennuksia
- korostetaan alueen länsireunaa Harjulan suuntaisiin rakennusmassoihin
- täydennysrakentamisen sovittaminen olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan ja maaston muotoihin

4. Luonto

- säilytetään sisääntuloväylän viereinen puusto ennallaan, valaistaan
- estetään rakennusten lähetyillä olevien puiden kaataminen ilman erittäin painavaa syytä

5. Uudisrakennukset

- koska nykyiset rakennukset ovat kokeneet voimakkaita muutoksia tulisi uudelleenkäytön toimenpiteiden säilyttää rakennusten alkuperäiset yksityiskohdat
- ajallinen kerroksellisuus on sairaala-alueen tyypillinen piirre, joten muutoksia voisi tehdä hyvinkin modernisti kontrastoiden



Tärkeitä näkymäsuuntia



SUOJELTAVAT ALUEEN OSAT

Lukonkallio, ranta-alueet ja sisääntulon männikkö on merkitty suojeltaviksi alueiksi luonnonarvojen vuoksi.

Ranta-alueella on määrätty säilytettäväksi liito-oravalle 30 metriä leveä kulkureitti.

Pikonlinnan päärakennuksen rooli alueen keskuksena säilyy. Arvokkaimmat alueen rakennukset säilyvät. Päärakennuksen lisäksi Levola, Törmälä, Tietola ja Harjula on määrätty säilytettäväksi. Lukkola ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Vanha sädehoitoklinikka, Rikula, huoltorakennus, lähde-rakennus, juurikaskellari, rantasaunat ja pukukopit on mahdollista säilyttää, riippuen tarkemmista suunnitelmista ja käyttötarkoituksista.

REITIT

Alueella nykyisin kulkevat reitit ja ranta-alueet säilyvät pääosin yleisessä käytössä.

Mahdollinen lähikauppa parantaa asumisen palveluita. Lähikaupaan johtavan kävelyreitit tulee olla helppokulkuinen ja hyvin valaistu.

Päärakennuksen kehittyvät palvelut monipuolistavat alueen palveluita ja alueen kehittyminen mahdollistaa bussiliikenteen säilymisen.

Uudet kävelyreitit tulee liittää olemassa olevaan verkostoon ja huomioida uusien palvelujen saavutettavuus mm rantasaunat ja veneranta



RAKENTAMISTAPA OHJE PIKONLINNAN

Yleistä/ Julkiset tilat

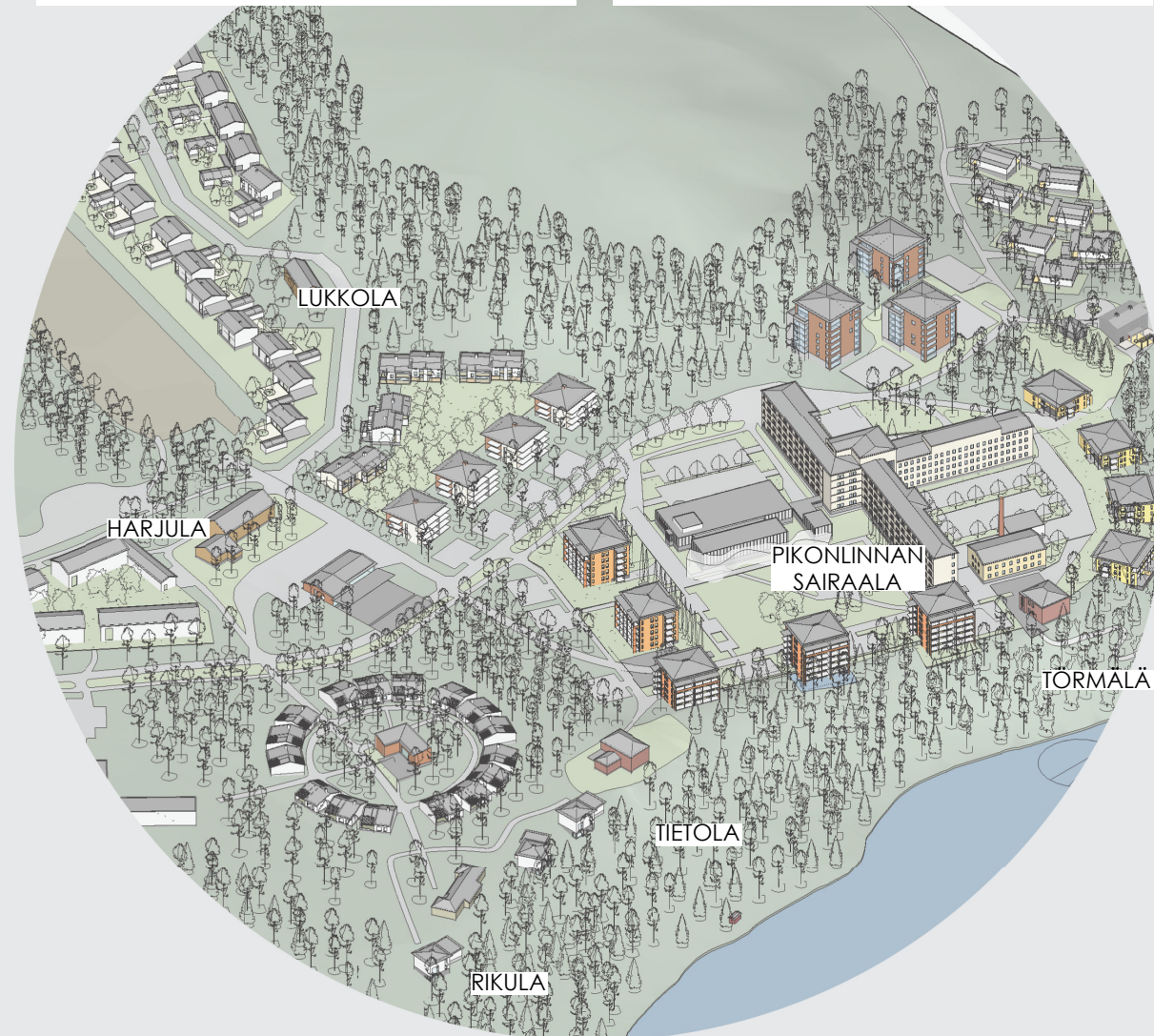
KUNTA KANGASALA KYLÄ RIKU

Pikonlinnan alue sijaitsee Kangasalla Pikonlinnantien päässä Vesijärven rannassa. Kangasalan keskusta on noin 4 km. Alueen länsipuolella on käytöstä poistunut pienviljelysalue, joka on kaavoitettu pientaloalueeksi.

Pikonlinnan maisemaa hallitsee Pikonlinnan entisen sairaalan päärakennus. Pohjois-Hämeen kuntien yhteinen tuberkuloosiparantola päätettiin perustaa vuonna 1927. Paikaksi valittiin Kangasalan kunnan ehdotama 35 hehtaarin järvenrantatontti. Sairaala vihittiin käyttöön lokakuussa 1931. Tuolloin Suomeen rakennetut tuberkuloosisairaalat

tavatiin rakentaa rauhallisille paikoille kivaan kangasmetsään. Rauhallista ja viihtyisää ympäristöä pidettiin tärkeänä osatekijänä parantumisprosessissa.

Pikonlinnan sairaala-alue sijaitsee luonnonkauniilla paikalla jyrkän harjumuodostelman reunalla. Tontti laskee pohjoisessa ja lännessä jyrkästi kohti Vesijärveä ja rajautuu lännessä ja etelässä tiheäköön osittain rakennettuun mäntymetsään. Alueen eteläpuolelle jää Rikun vanha kyläasutus sekä valtakunnallisesti arvokas Tursola-Sorolan kulttuurimaisema. Kohdealue sijaitsee Kangasalan pohjavesialueella.



KADUT

AUKIOT

PUISTOT

LIIKETILAT

maisema

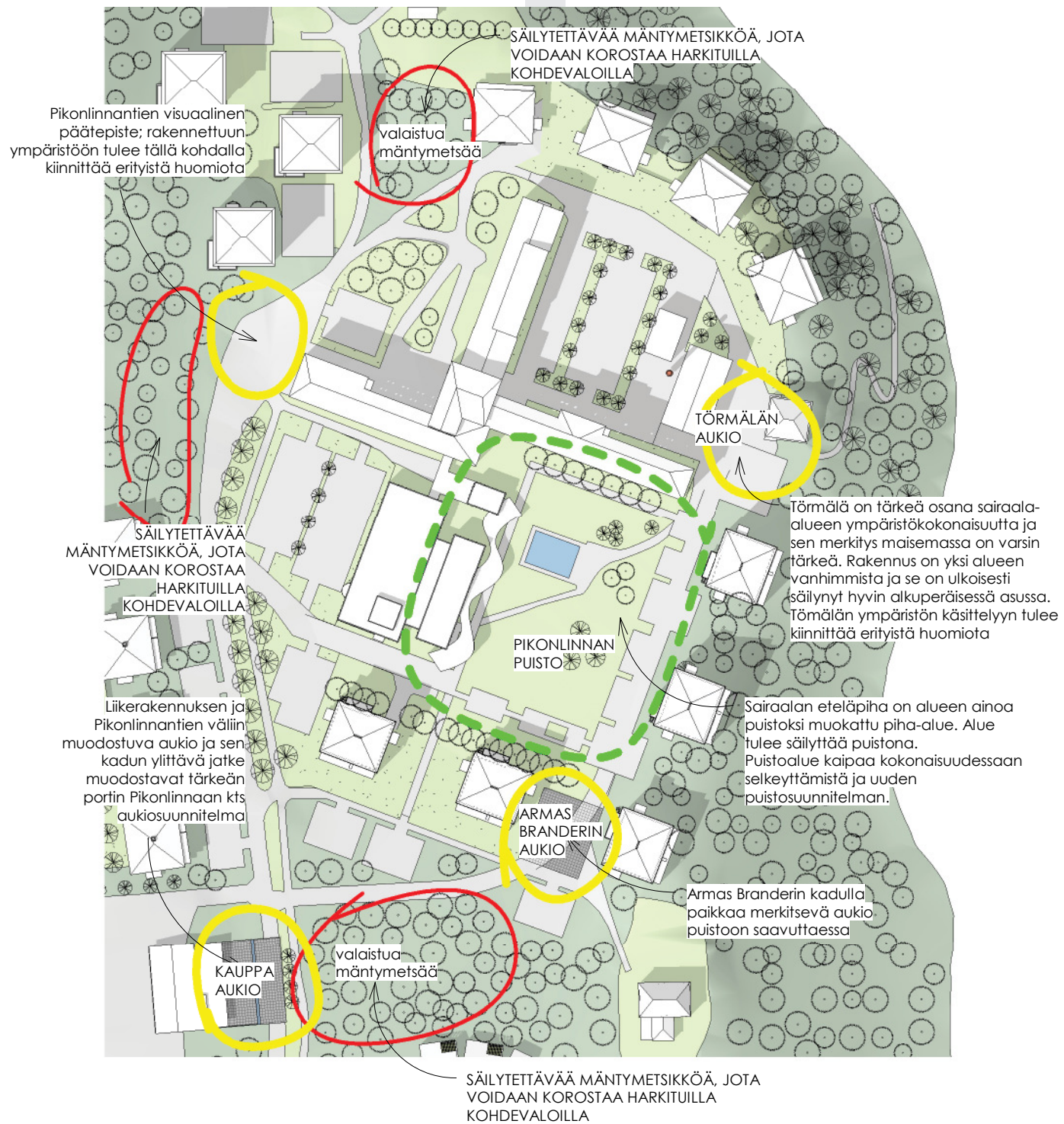
EKOLOGISUUS

Ekologisesti kestävä ympäristörakentaminen tarkoittaa:

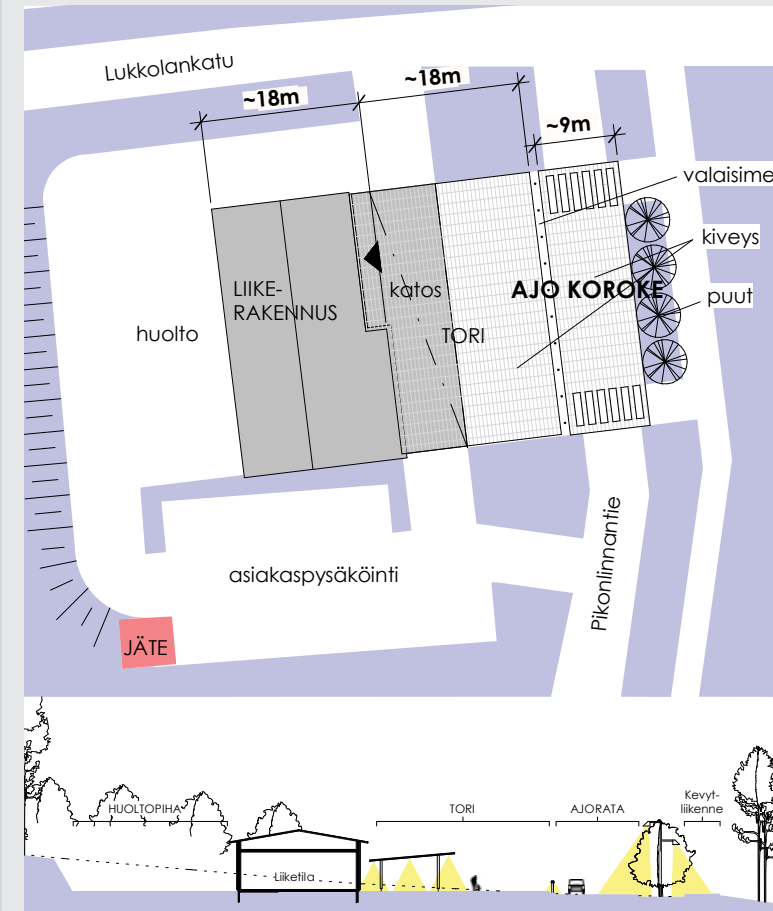
- olemassa oleva kasvillisuus suojataan ja säilytetään rakentamattomiksi jäävillä alueilla
- maastoa muokataan vain sellaisissa tapauksissa, joissa se on välttämätöntä
- liikenne- ja pysäköintialueiden pintavedet johdetaan viherpainanteiden kautta imeytykseen
- alueella suositaan vettä läpäisevien päällysteiden käyttöä

PYSÄKÖINTI

- autopaikat tulee suunnitella ottaen huomioon miljöön ominaispiirteet, maastolliset ominaisuudet sekä pihojen yhtenäisyys ja puistomaisuus.
- paikoitusalueet tulee valaista hillitysti
- tontin ajoneuvoliikenne on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei siitä aiheudu vaaraa tai haittaa asukkaille, ympäristölle tai yleiselle liikenteelle
- asuinrakennusten korttelialueella tulee rakentaa vähintään yksi liikkumisesteisen autopaikka 30 autopaikkaa kohden. Liikuntaesteisen autopaikat tulee sijoittaa niiden käytävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti



kadut



VALAISTUS

Valaisinten tulee muodoltaan ja väriltään muodostaa yhtenäinen kokonaisuus

Katuvalaistuksen lisäksi nostetaan esiin alueen erityispiirteitä: **uudisrakennusten katujulkisivut, Pikonlinnan päärakennuksen pääjulkisivu, muut rakennushistoriallisesti merkittävät rakennukset esim. Törmälä, valituilla osin ympäröivää mäntymetsää ja puiston vanhoja puita, taideteoksia yms.**



LIKERAKENNUS JA AUKIO - PIKONLINNAN PORTTI

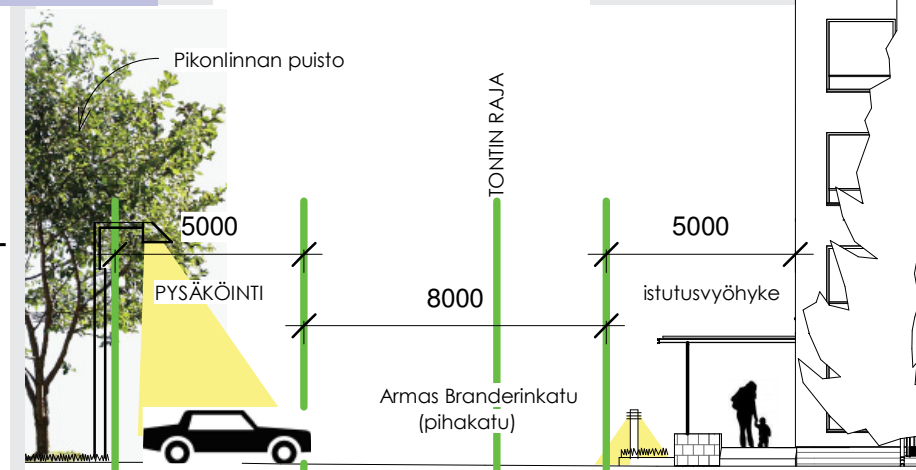
Liikerakennus Pikonlinnan tien ja Lukkolankadun risteyksessä on tärkeä maamerkki Pikonlinnaa saavuttaessa.

Paikkaa merkitään kivettyllä aukiolla, joka jatkuu Pikonlinnan tien yli. Torialue voidaan ruuduttaa myyntikojuja varten. Torin osittainen kattaminen lisää käytettävyyttä ja tarjoaa suojaa polkupyörille ja koiraparkille.

PINTAMATERIAALIT

Hulevesien imeyttämisen vuoksi alueella suositaan vettä läpäiseviä materiaaleja.

Toreja ja aukioita korostetaan esim noppakivillä. Pintamateriaalin vaihtuminen kohdissa joissa saavutaan esim päätieltä Pikonlinnan alueelle tai kadulta pihatielle hidastaa liikennettä ja auttaa hahmottamaan siirtymistä julkisesta yksityisempään tilaan.



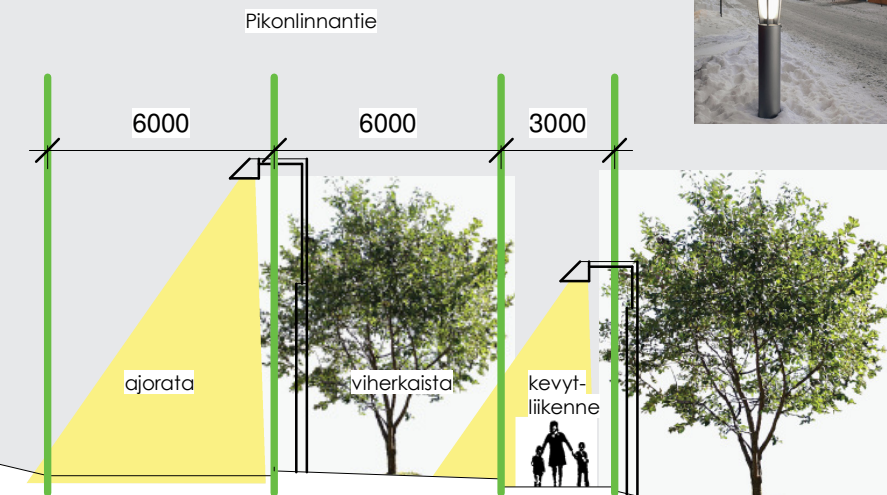
Valaisinten korkeus Pikonlinnan tie 6/8m

muualla 6m

Pollareita voidaan käyttää rajaamaan aukioita tai valaisemaan kävelyraitteja. Niiden tulee tyyliltään sopia alueen muihin valaisimiin.

Valaistuksella voidaan korostaa rakennusten sisäänkäyntejä ja matalilla valaisimilla niille johtavia reittejä.

Katujulkisivussa numerovalo



KORTTELI

LUKONKALLION LUONTO

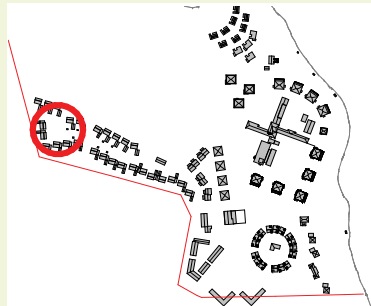
Lukonkallio Lukkolankadun pohjoispuolella on sekä maiseman kannalta tärkeä elementti että luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas.

Lakialueella kasvaa luonnontilaltaan hyvää vanhahkoa – vanhaa männikköä. Alueella on myös muutamia mäntykeloja. Lukonkallion rinteet ovat kasvillisuustyyppiltään tuoretta mustikkatyyppin mäntykangasta, jossa kasvaa sekapuuna myös kuusta.

Puustoa ja kasvillisuutta suositellaan käsiteltävän varovaisin menetelmin, jotta maiseman arvot eivät vähene eivätkä lakialueen mekaaniselle kulutukselle herkkä jäkälikkö ja kasvillisuus vaurioidu.

Lukkolankadun eteläpuolella kasvaa vanhaa haapaa sekä vaihtelevan ikäistä koivua, pihlajaa ja raitaa. Pensaskerroksessa kasvaa nuoria lehtipuita sekä vadelmaa ja punaherukkaa.

Aluetta ei luokitella varsinaiseksi lehdoksi, mutta metsikkö on kuitenkin edustavan järeän puuston ja rehevyytensä vuoksi luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas ja suositellaan säilytettäväksi rakentamisen ulkopuolella mahdollisuuksien mukaan.



Lukkolankadun aukio Pikkolinnassa

EKOLOGISUUS

Rakennuksen sijoittaminen tontille on energiankulutuksen kannalta tärkeää. Tuulet vaikuttavat rakennuksen energiatarpeeseen, vaikutusta voidaan vähentää kasvillisuuden avulla.

Rakennuksen materiaalivalinnoilla voidaan vaikuttaa energiatarpeeseen. Esimerkiksi massiiviset rakenteet varastoivat auringon tuottamaa lämpöä.

Matalaenergiatalot ja passiivitalot ovat tiivitä ja kosteuden välttämiseksi niiden ilmanvaihto on suunniteltava huolellisesti. Suunnitelmaa on noudatettava sekä rakentaessa että käytettäessä.

AUKIO LUKKOLANKADUN PÄÄTTEENÄ

Lukkolankadun päätteenä oleva aukio toimii paitsi kääntöpaikkana myös kadun visuaalisena päätteenä. Aukiota rajaavien tonttien aitaamisesta ja julkisivuratkaisuista on tärkeä neuvotella yhdessä naapuritonttien kanssa yhtenäisen ilmeen luomiseksi.

Aukion keskiosaan jätetään viheralue, johon säästetään (istutetaan) mäntyjä ja kuusia, sekä asetelma paikalta valituista kivilohkareista.



TYÖMAATAULU

Tontille pystytetään vähintään 0,3m x 0,4m kokoinen kyltti, josta ilmenevät ainakin työn kohde ja rakennuttaja



RAKENTAMISTAPA-OHJE PIKONLINNAN

Pientalot Lukkolankatu

OHJEIDEN TARKOITUS

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on asemakaavan lisäksi ohjata rakentamista siten, että alueesta muodostuu viihtyisä ja toimiva asuinpaikka, joka on kaupunkikuvallisesti laadukas.

Rakentamistapaohjeet ovat lähtökohtana rakennuslupaa edeltävässä lupatarkastuksessa ja ne sitovat tontin omistajaa.



SUUNNITTELU

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää että rakentaja hankkii hankkeelle pääsuunnittelijan, arkkitehtisuunnittelijan sekä tarvittaessa erityissuunnittelijat. Pääsuunnittelija on pääsääntöisesti arkkitehti, joka huolehtii myös hankkeen soveltumisesta naapurihankkeisiin mm kaupunkikuvallisesti. Hyvin suunniteltu talo on toimiva, kaunis, kestävä ja terve.



NEUVOTTELU

Rakentajan on syytä olla yhteydessä kunnan rakennusvalvontaan heti hankkeen alkuvaiheessa. Rakennusvalvonnan kanssa käydyissä neuvotteluissa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, rakentamistapaohjeet sekä muut suunnittelussa huomioitavat asiat. Tämä nopeuttaa rakennusluvan käsittelyä. Suunnitelmat sovitetaan yhteen naapurien kanssa.

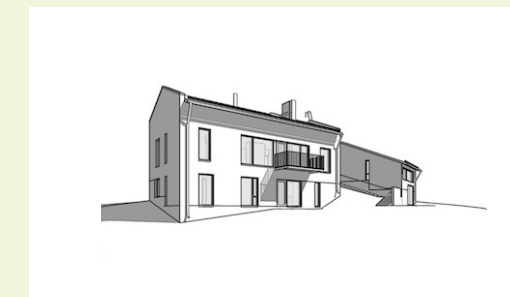


TEKNISET VERKOSTOT

Tontin vesihuoltoliittymää, sähköliittymää ym. varten tarvittavat sopimukset tulee laatia kunnan tai kunkin palvelun tarjoajan kanssa erikseen hyvissä ajoin.

ENERGIASELVITYS

Ympäristöministeriön internetsivuilla (www.ymparisto.fi) on tietoa energiaselvityksestä ja energiaselvityslomakkeet. Laki rakennuksen energiaselvityksestä tuli voimaan 1.1.2008.



PIENTALOT

kortteli

tontti

talo

HYVÄ SUUNNITTELU

Hyvin suunniteltu rakennus on toimiva, kaunis ja kestävä ja terve. Suunnittelun lähtökohtina ovat tuleva käyttäjä, rakennuspaikka ja alueen rakennusperinne. Talot sijaitsevat erilaisissa pienympäristöissä; puistokadun varrella, rantatörmällä ja mäntymetsäisillä rinteillä historiallisessa sairaalamiljöössä, Uuden asuinalueen ilme on silti nyky-aikainen.

Hyvällä suunnittelulla asuinalueen julkinen puoli - julkisivut, kadut, aukiot ja puistot - luovat rauhallista, viihtyisää ja tasapainoista ympäristöä. Hyvä suunnittelu on innovatiivista tiimityötä. Suunnitteluvaiheessa on suositeltavaa käyttää eri suunnittelualojen asiantuntijoita.

ALUEEN LUONNE

Alueen suunnittelun keskeinen tavoite on luoda Pikonlinnan asuinalueesta luonnonläheinen kaupunginosa, jonka suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennettujen alueiden ja luonnonympäristön harmoniseen yhteensovittamiseen.

Toinen tavoite on monipuolisen rakennustyyppistön avulla edesauttaa monipuolisen asuntajakautuman ja erilaisten asumismuotojen syntymistä alueelle.

Rakentamistapaohjeiden tarkoitus on ohjata suunnittelua siten, että alueen rakennukset yhdessä muodostavat harmonisen kokonaisuuden ja että rakennusten ja niiden ympäristöjen suunnittelun laatu on korkea.

EKOLOGISUUS

Ekologisesti kestävä rakentamisen periaatteita on noudatettava sekä alueen rakennusten että ympäristörakentamisen suunnittelussa. Ekologisen suunnittelun periaatteisiin nojautuvan huolellisen suunnittelun keinoin voidaan parhaiten hyödyntää herkin luonnonympäristön ominaisuuksia ympäristön laatua parantavana tekijänä.

Rakennusten ekologisuus koostuu seuraavista ominaisuuksista ja suunnittelun keinoin synnyttävistä olosuhteista:

- suhde ilmansuuntiin
- suotuisan pienilmaston synnyttäminen rakennusten sijoittelun ja massoittelemalla
- energiaa säästävien rakennusteknisten ratkaisujen käyttäminen
- energiaa säästävien teknisten järjestelmien käyttäminen
- auringosta tulevan lämpösäteilyn hyödyntäminen rakennusten energiataloudessa (laajojen ikkuna-aukkojen sijoittaminen lämpimien ilmansuuntien puolelle ja ikkuna-aukotuksen minimointi kylmien ilmansuuntien puolella) Lehtipuut talon eteläpuolella auttavat lämmönsäätelyssä: varjostavat paahteelta lämpiminä vuodenaikoina ja päästävät valoa ja lämpöä kylminä.
- kierrätyskelpoisten ja/tai pitkään kestävien rakennusmateriaalien käyttö

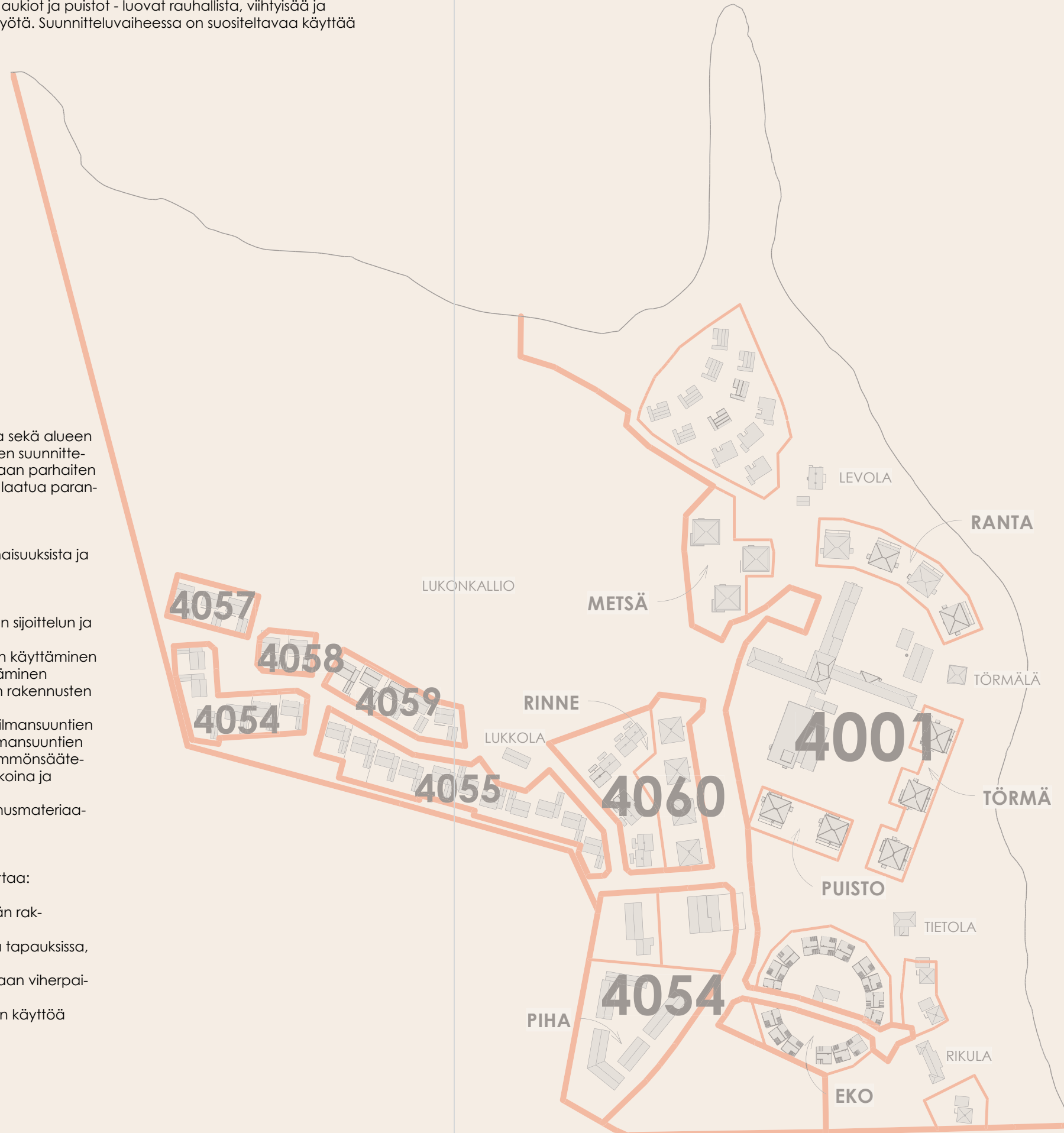
Ympäristörakentamisen ekologisuus

Ekologisesti kestävä ympäristörakentaminen tarkoittaa:

- olemassa oleva kasvillisuus suojataan ja säilytetään rakentamattomiksi jäävillä alueilla
- maaston ominaisuuksia muutetaan vain sellaisissa tapauksissa, joissa se on välttämätöntä
- liikenne- ja pysäköintialueiden pintavedet johdetaan viherpaineiden kautta imeytykseen
- alueella suositetaan vettä läpäisevien päällysteiden käyttöä

RAKENTAMISTAPA OHJE PIKONLINNA

Kerrostalo- ja rivitalokorttelit



3

METSÄ
kortteli

RANTA
kortteli

TÖRMÄ
kortteli

PUUSTO
kortteli

RINNE
kortteli

PIHA
kortteli

EKO
kortteli

RANTASAUNAT

6 PIKON METSÄ

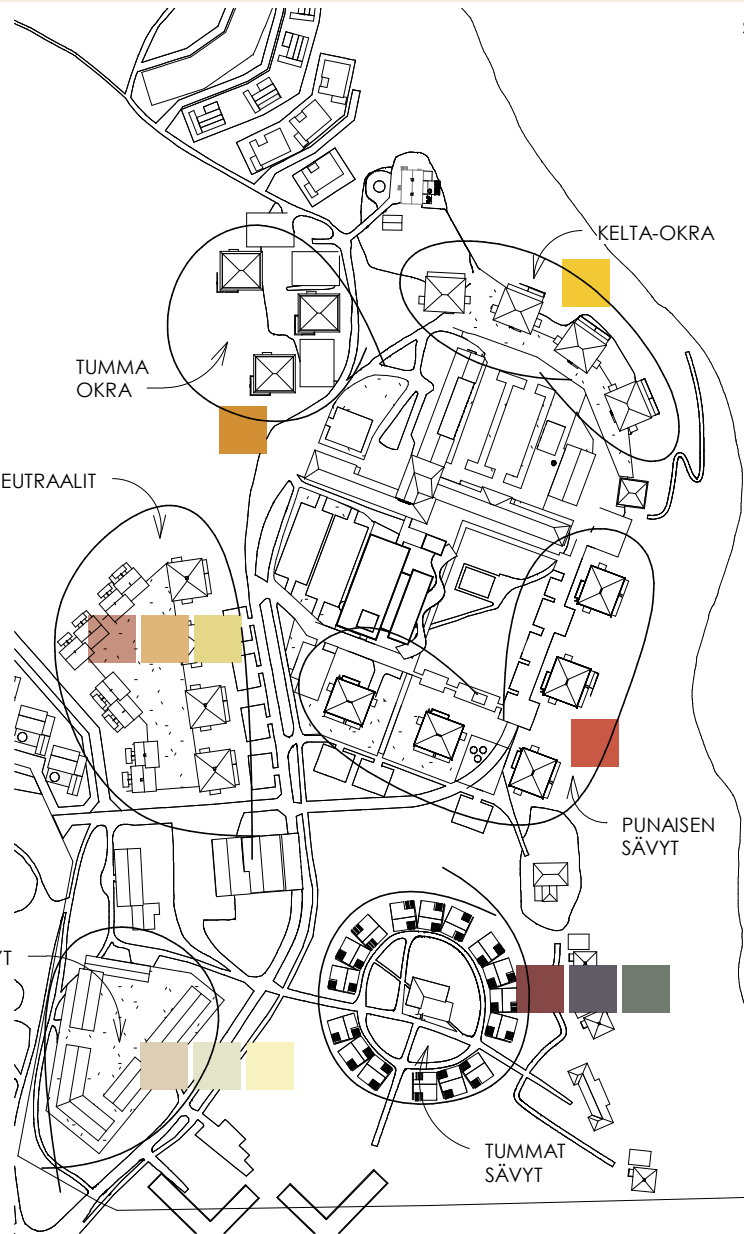
Alueen korkeimmat uudisrakennukset sijoittuvat tälle tontille. Erityisesti kolmikoinen eteläisin rakennus on tärkeä maiseman kannalta, sen sijaitessa saapumistien visuaalisena päättänä. Rakennuksen sijoittuvat rinnetontille ja niiden sovittamiseen maaston muotoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pihojen käsittelyssä tulee välttää hankalia pengerryksiä ja maaston leikkauksia. Pihojen käsittely kuten 3 Pikon Puisto

Katteiden väri tummanharmaa

5 PIKON RINNE

Rivitalojen ja matalien kerrostalojen kortteli saapumistien varrella. Tontilla mahdollisuus viihtyisän sisäpihan muodostamiseen rivitalojen ja kerrostalojen väliin. Korkeuseroja voidaan hallita rinnetontilla asettamalla käynti sisäpihalle kerrostalojen 2.kerroksesta ja rivitalojen 1.krs. Pihojen käsittely kuten 3 Pikon Puisto

Katteiden väri tummanharmaa.



1 PIKON PIHA

Pienkerrostalojen kortteli, joka sijaitsee ensimmäisenä uutena taloryhmänä Pikonlinnaan johtavan tien varrella. Korttelin rakennukset kiertyvät yhteispihan ympärillä muodostaen tiiviin korttelirakenteen. Rakennusten muotokielen tulee ottaa huomioon viireisellä tontilla oleva Harjulan rakennus. Yhteispihan käsittely kuten 3 Pikon Puisto

2 EKO-PIKO

Metsäinen kytkettyjen pientalojen kortteli, joka kiertyy keskusaukion ympärille. Aukion keskellä varaus korttelitalolle. Alueelle suositetaan muuntojoustavien kytkettyjä pientaloja, joissa suojaosat omat pihat ympärivuotiseen käyttöön. Olemassa olevan puuston säilyttämiseen on tällä alueella kiinnitettävä erityistä huomiota.

4 PIKON RANTAVILLAT

Rinteeseen työntyvien matalien kerrostalojen kortteli jossa otettava huomioon erityisesti näkymien avautuminen järven suuntaan, sekä rakennusten sopeutuminen maastoon järveltä katsottaessa. Asemakaavamääräykset kuten korttelissa 3 Pikon Puisto

3 PIKON PUISTO

Pikonlinnan vanhan miljöönnä kannalta alueen herkin rakennusympäristö. Uudisrakennusten arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Uudisrakennusten ilmeestä tulee käydä ilmi alueen ajallinen kerrostuma, mutta olemassa olevaa rakennuskantaa ja tyyliä kunnioittaen. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää rapautta. Katteen väri on tummanharmaa. Korttelipihat tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan, jossa osoitetaan leikki- ja oleskelualueet varustuksineen. Oleskeluun soveltuvaa pihaluuetta tulee olla vähintään 5m²/asunto. Sisäänkäyntien yhteydessä vähintään 3m² laatoitettu alue. Pinnoitetut alueet tulee pitää mahdollisimman pienenä. Asfalttia ei saa tuoda 1,5m lähemmäs asuinrakennusten seinää. Polkupyöräkatokset tulee sijoittaa sisäänkäyntien lähelle.

JULKISIVUT

Uusien talojen ilme ja sopivuus vanhaan rakennuskantaan ratkaistaan pääosin rakennusluvuissa. Julkisivut voivat olla olevan rakentamisen tyyppisiä materiaaleiltaan (rapattu ja vaaleita) tai hyvinkin moderneja alueen kerroksellisuus huomioiden.

Julkisivujen tulee olla selkeitä ja aukotuksen rauhallinen. Järvelle suunnattujen julkisivujen parvekelasitus ei saisi hallita rakennuksen ilmettä.

Väritystä ohjaa viireisen sivun värityskartta, jossa eri kortteille on niille sopivia sävyjä.

Rakennuksiin jotka sijoittuvat Pikonlinnan päärakennuksen läheisyydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota ja niiden tulee olla Pikonlinnan päärakennuksen tyyliin rapattuja. Tällä alueella värisävyjä ohjaa asemakaava.

KATTO

Asemakaava voi määrittää rakennuksille kattokulman ja kateen värin ja materiaalin. Pääosin kateen väriksi on määritetty tumma harmaa.

Kaikille tonteille ei ole erikseen määritetty kattokulmaa tai muotoa. Tällöin voidaan harkitusti valita kattokulma ja -muoto joka parhaiten soveltuu olemassa olevan rakennuskannan rinnalle.

Pikonlinnan sairaalan läheisyydessä sopiva kattotyyppi on loiva telttakatto (1:6 ... 1:12)



SOKKELI

Julkisivumateriaalin tulee myötäillä maaston muotoja; mikäli sokkelin korkeus maanpinnasta on yli 1m se tulee käsitellä kuten muu julkisivu.

Lattiakorot tulee sovittaa viereisiin rakennuksiin.

Sokkeli esim. grafiitti

PIHARAKENNUKSET

Piharakennukset tulee sijoittaa tontille sille erikseen osoitetulle alalle. Pikonlinnansairaalan läheisyydessä maisema pyritään säilyttämään avarana ja aputilat ja varastot sijoitetaan päärakennuksen yhteyteen eikä erillisin talusrakennuksiin.

Autokatokset varastot ym. talusrakennukset tulee suunnitella samaa laatutasoa noudattaen kuin päärakennus.

RAKENNUSTEN SIOITTELU TONTILLE

Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida tontin topografia, suurin osa tonteista sijoittuu rinteille. Rakennukset tulee sovittaa maaston muotoihin. Piha-alueille tulevia hankalia pengerryksiä ja maaston leikkauksia tulee välttää.

Tonttien aitaamiskielto säilyttää entisen sairaalan alueella ominaisen vapaasti soljuvan avoimen rakennetun ympäristön ja mäntymaiseman.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrää ohjaa asemakaavan autopaikkavaatimus. Jos autopaikkoja tehdään enemmän kuin asemakaava vaatii, on ylimääräiset autopaikat toteutettava rakenteellisesti; rakennuksen kellarikerroksessa tai maanalaisina.

Asemakaavan mukaisesti autopaikkoja tulee osoittaa seuraavasti:
 palvelurakentamisessa 1 AP / 3 työpaikkaa
 kerrostaloasumisessa 1 AP / 85m²
 palveluasumisessa 1 AP / 200 m²
 rivitaloasumisessa 1,2 AP / asunto
 pientaloasumisessa 1,5 AP / asunto

Pysäköintialueilla on suotavaa käyttää mahdollisuuksien mukaan vettäläpäiseviä materiaaleja kuten nurmikiveä.



Vettäläpäisevä pintamateriaali pysäköintialueella