

# KYTÖMAA II (ak 2331), Rakentamisohteet

KERAVA

7. Ylikeravan kaupunginosan  
Kortteleille 4006 – 4010

## OHJEIDEN TARKOITUS JA SITOVUUS

Nämä rakentamishjeet liittyvät Kytömaa II-vaiheen (ak 2331) asemakaavan muutosalueeseen sekä Kytömaan eteläosan A (ak 2223E) asemakaavan osa-alueeseen ja korvaavat 8.9.2016 laaditut Kytömaan II (ak 2223E) rakentamishjeet. Rakentamishjeet koskevat kortteleita kortteleihin 4006 – 4010.

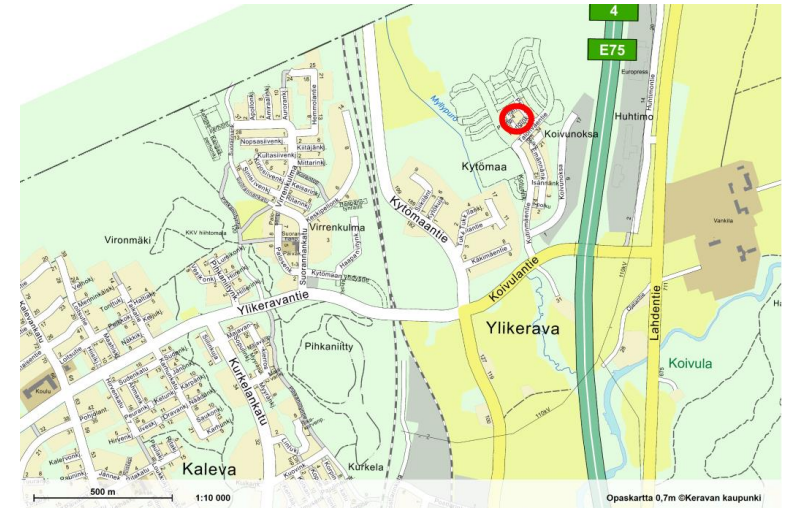
Asemakaavan ja rakentamishjeiden tavoitteena on laadukas asuinympäristö sekä rakennusten luonteva sovittaminen maastoon ja toisiinsa. Asemakaavan kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä säädellään uudisrakentamisen sijoittumista tontilla, kerroslukua, rakennusoikeutta, lämmitystapaa, istutuksia ja hulevesien käsittelyä. Rakentamishjeet täydentävät kaavan määräyksiä.

Nämä ohjeet liitetään sitovina tontin luovutusasiakirjoihin.

Rakentajan tai suunnittelijan, rakennustarkastajan ja tarvittaessa kaavoittajan väliset neuvottelut suunnittelun luonnosvaiheessa ovat rakennushankkeen joustavan läpiviennin kannalta tärkeitä. Näin menetellen voidaan aikaisessa vaiheessa puuttua asioihin, jotka kaipaavat jatkokehittelyä tai ovat rakennusluvan myöntämisen esteenä.

E erityisen hyviksi todettujen suunnitelmien kohdalla on mahdollista tulkita rakentamishjeita joustavasti rakennustarkastajan ja kaavoittajan välisin neuvotteluin. Rakennussuunnittelun pohjana tulee käyttää tonttikarttaa. Tonttikartassa esitetään kiinteistöä koskevat

yksityiskohtaiset tiedot kuten asemakaavamääräykset, tontin rajamitat ja tontin pinta-ala.



Kuva 1. Sijainti opaskartalla

## 1

## YLEISTÄ

Kytömaa sijaitsee Ylikeravan kaupunginosassa noin kolmen kilometrin etäisyydellä Keravan keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualan länsipuolella on Kytömaan taaja-asutusalue ja itäpuolella on Koivunoksan työpaikka-alue, jonka itäpuolella on Lahden moottoritie (Vt 4). Taaja-asutusalueen ja uudisrakentamisalueen väliin jää viherkäytävä, jossa virtaa Myllypuro. Viherkäytävä yhtyy pohjoisesta laajempaan viheralueeseen, Myllypuron lehtoon, joka on pinta-alaltaan n. 0,8 ha. Kytömaan II-vaiheen alue sijoittuu keskivaiheille uutta / tulevaa asuinalueita. Uudisrakentamisalueen yhteyteen on tarkoitus rakentaa leikkipuisto, lähivirkis-

tysalueita ja katuverkostoa. Kevyenliikenteen verkosto on tarkoitus rakentaa siten, että alueelta on turvallinen saumaton yhteys Keravan keskusta. Asemakaavassa on varaus julkisten palvelurakennusten alueelle, jolle voidaan rakentaa neuvola-, terveyspalvelu-, päivähoito-, koulu- ja nuorisotiloja sekä muita asukkaita palvelevia työ- tai harrastustiloja.

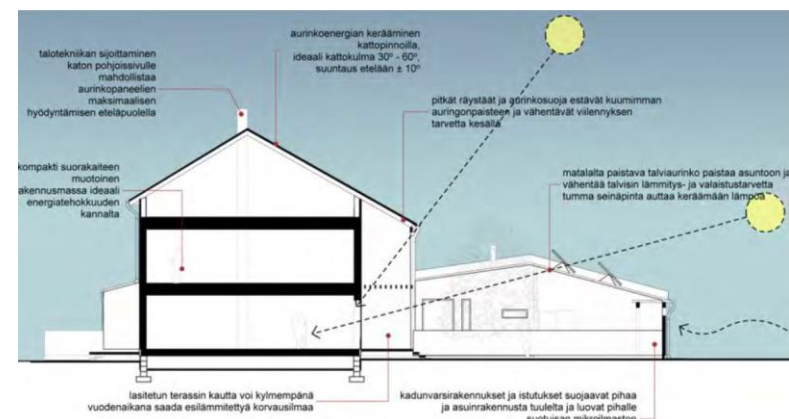
Kytömaan uudisrakentamisalue on tarkoitus rakentaa neljässä vaiheessa. Viimeisen vaiheen rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2020. II-vaiheen alueen katuverkoston ja kaupunkitekniikan rakentaminen on käynnistynyt ja alueen tonttien luovutus on tarkoitus ajoittaa vuoden 2017 alkuun. Tämä rakentamisohje koskee myös korttelin 4010 mahdollisia tulevia tontteja 5 – 9, jotka tullaan luovuttamaan vasta Kytömaan IV-vaiheessa.

Maaperältään alueen arvioidaan olevan pääosin routivaa savea ja silttiä. Ennen tonttien luovutusta tehdään alustava maaperätutkimus. Rakentamisvaiheessa rakentajan tulee teettää perusteellisempi maaperä- ja rakennettavuus selvitys, jotta voidaan varmistua oikeasta perustamistavasta.

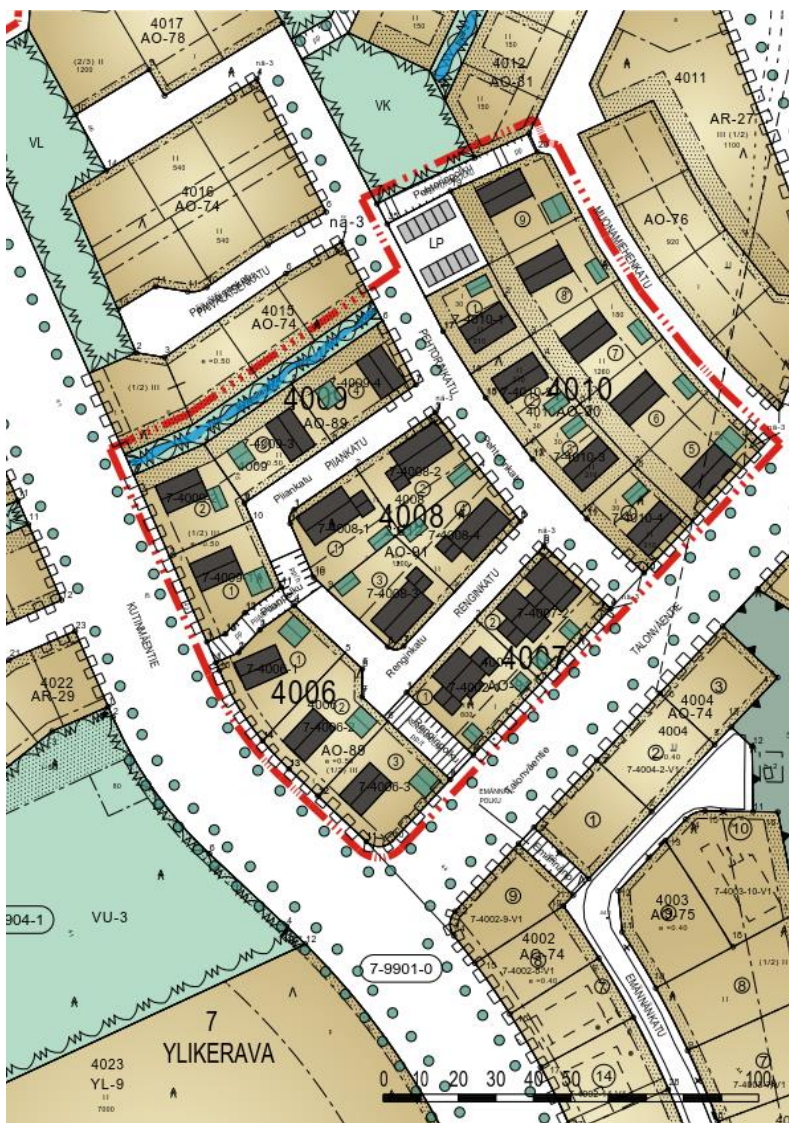
## 1.1 Suunnittelutavoite

Kytömaan II-vaiheen alue liittyy kiinteästi vuonna 2013 aloitetun Kytömaan I-vaiheen pientaloalueeseen. Kytömaan uudisrakentamisen tavoitteena on toteuttaa tiivistä ja matalaa pientaloaluetta. Tämän rakentamisohjeen tarkoituksena on sovittaa yhteen Kytömaan II-vaiheen rakentaminen I-vaiheen kanssa.

Alueella olevien rakennusten massoitteiden toivotaan olevan yksinkertaisia. Hyvänä lähtökohtana on, että katujulkisivu on selkeä ja mahdollisimman suoraviivainen yhdessä katujulkisivuun läheisesti liittyvän autotalli/varaston kanssa.



Kuva 2. Yhdyskuntarakennetta eheyttävän laadukkaan pientaloasumisen loppuraportti sivu 44, KUUMA-Seutu ja Eriksson Arkkitehdit Oy (2012)



Kuva 3. Suuntaa antava havainnekuva rakennusten sijoitteluista ja kattoharjojen suunnista

## Rakennusten sijoittelu

Rakentaminen ei saa aiheuttaa rakennuksen korkeusaseman nostamista yli luontevan korkeusaseman. Maanpinnan muotoilussa ja rakennusten sijoittelussa tulee huomioida naapuritontit siten, että tonteille ei muodostu ylikorkeita sokkeleita ja että hulevedet eivät johdu naapurin tonteille. Tasoerot tonteilla tulee pyrkiä hoitamaan luiskein, joiden kaltevuus on enintään 1:1,5. Jos halutaan pengertää maata muureilla, ei muuria saa rakentaa rajalle vaan vähintään 1,5 metrin päähän tontin rajasta. Muurilla rajattu maaleikkaus tai pengerrys saa olla enintään 80 cm korkea. Muurit tulee perustaa asianmukaisesti ja kokonaan oman tontin puolelle.

Rakennukset tulee sijoittaa asemakaavassa osoitetulle rakennusalueelle. Havainnekuvasssa on esitetty esimerkki rakennusten sijoitteluista.

Autosuoja rakentamista suositellaan. Se voi olla erillinen tai kiinteästi yhteydessä asuinrakennukseen. Mikäli autosuojan oviseinä on kadulle päin, sen tulee olla vähintään 6 metrin etäisyydellä tontin kadunpuoleisesta rajasta.

### Korttelit 4006 ja 4009:

Asuinrakennuksen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapuritontista. Autosuojan ja talousrakennuksen saa sijoittaa naapuria kuultuaan 2 metrin etäisyydelle naapuritontista. Jos autosuoja tai talousrakennus rakennetaan lähelle katualueetta, katuun nähden on suositeltavaa jättää rakentamiselta vapaa-alue vähintään 1,5 metriä.

*Korttelit 4007 ja 4008:*

Asuinrakennukset tulee rakentaa kiinni tonttikadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Asuinrakennuksen tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapuritontista. Autosuojan ja talousrakennuksen saa sijoittaa naapurua kuultuaan 2 metrin etäisyydelle naapuritontista. Tontin I-kerroksisen alueen osalla saa varasto- ja piharakennukset sijoittaa naapuritontin rajaan kiinni.

*Kortteli 4010:*

Tonteilla 1 – 4 asuinrakennukset ja tonteilla 5 – 9 autotallit tulee rakentaa kiinni tonttikadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Asuinrakennukset tulee sijaita vähintään 4 metrin etäisyydellä naapuritontista. Autosuojan ja talousrakennuksen saa sijoittaa naapurua kuultuaan 2 metrin etäisyydelle naapuritontista. Tontilla 4010-4 autosuojan ja varastorakennuksen on sijoitettava kuitenkin vähintään 8 metrin etäisyydelle naapurin II-kerroksisesta rakennusalan alasta.

## 2.2

### Kerrosluku

Kortteleilla 4007, 4008 ja 4010 sekä korttelin 4009 tonteilla 3 ja 4 suurin sallittu kerrosluku on II, joka mahdollistaa rakentamisen I – II-kerrokseen. Niillä tontin osilla, missä suurin sallittu kerrosluku I, saadaan rakentaa vain yhteen kerrokseen.

Korttelissa 4006 ja korttelin 4009 tonteilla 1 ja 2 kerrosluku on asemakaavassa ( $\frac{1}{2}$ ) III, eli suurin sallittu kerrosluku on kolme. Sulkeissa oleva murtoluku osoittaa kuinka suuren alan rakennuksen suurimman ker-

## 2.3

roksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. (Esim. jos rakennuksen suurin kerros on 100 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku on (1/2) II, niin silloin ensimmäisen kerroksen sallituksi kerrosalaksi tulee 50 k-m<sup>2</sup>.)

### Rakennusten katot

Asuinrakennusten kattokaltevuuden tulee olla 1:2 ja kattomateriaalin värisävyinä tulee olla grafiitin harmaa tai musta. Asuinrakennusten kattomuotona tulee olla harjakatto tai murrettu harjakatto. Autosuojan / varaston kattosuosituksena on viherkatto tai katon tulee olla väriykseltään sama, kuin asuinrakennuksen katossa.



*Kuva 4. Sallitut kattomuodot*

Autosuojan ja varaston kattomuoto voi olla pulpetti tai tasakatto. Katepinnaksi suositellaan viherkattoa. Viherkatto on osa hulevesijärjestelmää, sillä kattokasvillisuudella voidaan vähentää hulevesien määrää ja hulevesien virtaamapiikkejä. Viherkatto on erityisen soveltuva matalimmille rakennusosille myös miljööarvojen puolesta, sillä niitä katsellaan monesta näkökulmasta, myös ylhäältä asuinrakennusten toisesta kerroksesta.



*Kuva 5. Toimivat katot 2013 sivu 39, Kattoliitto ry*

*Korttelit 4006, 4009 ja 4010*

Asuinrakennuksen kattoharjan suunnan on oltava kohtisuorassa katutilaan. Kääntöpaikan tai katujen risteysten kohdalla kattoharja voi olla poikkeuksellisesti kadun suuntainen.

*Korttelit 4007 ja 4008*

Asuinrakennuksen kattoharjan suunnan on oltava kadunsuuntainen.

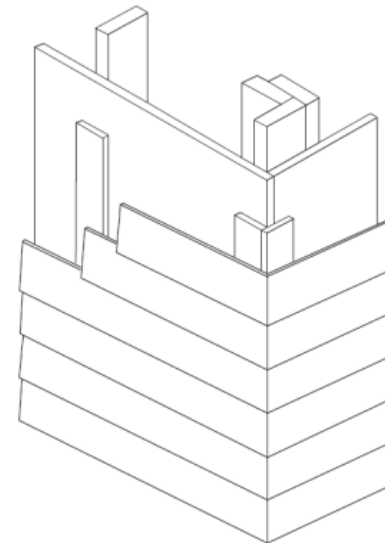
## 2.4

### Julkisivut

Rakennusten julkisivumateriaaleja ovat puu, tiili, rappaus tai slammaus. Julkisivuissa tulee pyrkiä suoralinjaisuuteen ja pitäytymiseen yhdessä julkisivumateriaalissa. Ikkunoiden sijoittelulla ja aukotuksen koolla voidaan vaikuttaa julkisivujen elävyyteen.

Julkisivumateriaalin ollessa puuta, tulee puuverhouksen olla vaakasuuntainen. Suositeltava puuverhous

on ns. vaakalimilaudoitus. Rakennusten nurkkien tekemistä jiiriin suositellaan. Ratkaisu edellyttää huolellista lautojen mitoitusta ja sahausta. Ikkunoita ja ovia voidaan korostaa vuorilaudoin. Jos nurkkaa ei tehdä jiiriin, niin nurkkalautojen on oltava julkisivun värinen. Vuorilaudat eivät saa olla leveitä eivätkä koristeellisia.



*Kuva 6. Vaakalimilaudoitus (UYL), Puu-ulkoverhouksen asennusohje sivu 5, Puuinfo (2010)*

Rakennusten julkisivujen päävärinä tulee käyttää lämpimän sävyisiä värejä ja valkoista. Suositeltavaa on, että julkisivujen pääväreinä käytetään erilaisia lämpimiä ja voimakkaita maavärien sävyjä punaruskeina, ruskeina, vihreinä tai keltaisena kuten sienna ja umbra. Julkisivun yksityiskohtien, vuorilautojen ja listoitusten väreissä vältetään käyttämästä julkisivun pääväristä liian poikkeavia sävyjä. Sokkeleiden tulee

olla harmaita. Autosuojan ja varastorakennuksen väri-  
tys tulee olla sama kuin asuinrakennuksen.

### **3 TONTTI- JA PIHAJÄRJESTELYT**

#### **3.1 Palomääräykset**

Rakentamisessa tulee noudattaa Suomen rakentamismääräyskokoelman E1 ja E4 rakennusten ja autosuojien paloturvallisuuden määräyksiä ja ohjeita ([http://www.finlex.fi/data/normit/37126-E1\\_2011-fi.pdf](http://www.finlex.fi/data/normit/37126-E1_2011-fi.pdf)). Rakennuksen etäisyys tontin rajasta määräävät palo-osastoinnin. Rakennettaessa 4 metriä lähemmäksi naapurintontin rajaa tulee huolehtia palon leviämisen estäminen naapurirakennuksiin rakenteellisesti tai muilla keinoilla.

#### **3.2 Liittymät**

Tonttiliittymää suunnitellessa tulee huomioida riittävät näkemäalueet ja katualueelle sijoitettavat valaisinpylväät sekä muut rakenteet. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden kadulle johtavan ajoneuvoliittymän. Ajoneuvoliittymän leveys saa olla rakennuspaikoille enintään 5 metriä. Tonttiliittymää ei saa sijoittaa katualueille, joissa se on asemakaavassa estetty.

#### **3.3 Aidat**

Aita toimii pihatilan rajaajana sekä näkö-, melu- ja tuulensuojana. Korttelialueiden 4006, 4007, 4009 ja 4010 Kutimäentien ja Talonväentien puoleinen aita tulee olla 1,7 metriä korkea umpinainen ja tarvittaessa portilla varustettu maalattu puuaita. Aidan värisävyä valittaessa tulee huomioida aidan yhteensopivuus lähiympä-

ristön kanssa. Aidassa olevaa porttia tai sen pieliä voi korostaa aidan ja varaston väriin sopivalla sävyllä.

Tonttien välisistä aidoista on sovittava naapurin kesken. Puisto- ja viheralueisiin rajoittuvat tontinrajat on aidattava. Rakennetun aidan korkeus saa olla tällöin enintään 1,7 metriä.

Tonttikadun puoleinen aita tulee olla istutettu aita. Aidan rakentamisessa tulee huomioida näkemäalueet. Aidan rakentamisen ohjeita löytyy Keravan rakennusvalvonnan sivuilta

([http://www.kerava.fi/Documents/Asuinymp%C3%A4rist%C3%B6%20ja%20rakentaminen/Rakennusvalvonta/Rakennusjarjestys\\_2011.pdf](http://www.kerava.fi/Documents/Asuinymp%C3%A4rist%C3%B6%20ja%20rakentaminen/Rakennusvalvonta/Rakennusjarjestys_2011.pdf)).

#### **3.4 Terassit**

Ilman toimenpidelupaa tontille saa rakentaa rakenteellisen lasittamattoman avoterassin, joka on enintään 50 cm ympäröivää pihatasoa ylempänä ja vähintään 2,5 metriä tontin rajasta.

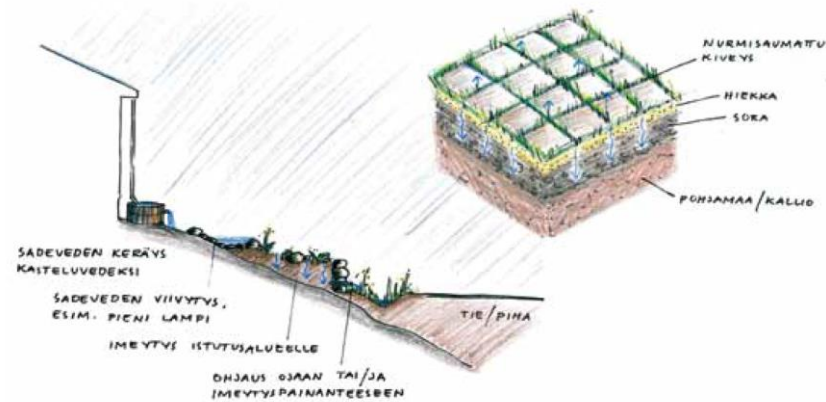
Uudisrakennuksissa parvekkeen ja katetun ulkotilan lasitusmahdollisuus on hyvä huomioida jo suunnittelu-  
vaiheessa.

#### **3.5 Hulevedet**

Kaikkien tonttien tulee liittyä kunnalliseen hulevesijärjestelmään. Hulevesiä tulee viivyttaa tonteilla. Pihapäällysteiden tulee olla vettä läpäiseviä. Vettä läpäiseviä pintoja ovat mm. sora- ja kivituhkapinnat sekä reikäbetonilaatat tai riittävän leveästi saumatut betoni-

tai luonnonkivet. Saumoihin voidaan lisätä multaa ja kylvää esimerkiksi nurmea.

Läpäisevät pinnat vähentävät huleveden kokonaismäärää, koska hulevesi varastoituu hetkellisesti kärkeään kiviainekseen. Maaperän ominaisuus, kuivien kausien pituus ja tietenkin myös maanpinnan kaltevuus vaikuttavat huleveden valuntaan yhdessä lisäänntyneen sademäärän keston ja rankkuuden kanssa.



Kuva 7. Kalajärveläinen Huolehdi vesistösi, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ja ympäristökeskus 2011

Hulevesien valuntaa voidaan pidättää istutuksilla ja pihapainanteilla ns. sadeputarhalla. Sadeputarha on kasvillisuuden peittämä viivytys- ja suodatusalue. Sadeputarhan kasvillisuuden valinnassa tulee huomioida kasvien sekä kosteuden että kuivuuden kestävyys. Sadeputarha on tarkoitettu pienten ja normaalien sadeiden hulevesien viivytykseen. Kasvien merkitys hulevesien vähentämisessä on merkittävä. Kasvit pystyvät pidättämään ja hyödyntämään vettä sekä lisäksi kasvit muokkaavat maaperää paremmin vettä

läpäiseväksi. Sadehuippuja tasaavat painanteet eivät saa aiheuttaa ongelmia naapureille. Tonttien pihojen tasaukset on toteutettava siten, että mahdolliset ylivuodot ohjautuvat kunnalliseen sadevesijärjestelmään ja että hulevedet eivät nouse rakennusten perustuksiin.



Kuva 8. Kalajärveläinen Huolehdi vesistösi, Espoon kaupunkisuunnittelukeskus ja ympäristökeskus 2011

Hulevesiä viivyttävä viherkatto on kattosuosituksena varastolle ja autosuojalle sekä talousrakennukselle. Kasvillisuuden ansiosta osa katolle sataneesta vedestä haihtuu. Viherkattojen kasvillisuuden valinnassa tulee huomioida katoilla olevat ääriolosuhteet. Sadevesiä voidaan myös varastoida ja käyttää puiden ja kasvien kasteluun.

Hulevesien hallinta tontilla tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä.

Monipuolista tietoa hulevesien hallinnasta saa mm. Kuntaliiton tekemästä Hulevesioppaasta



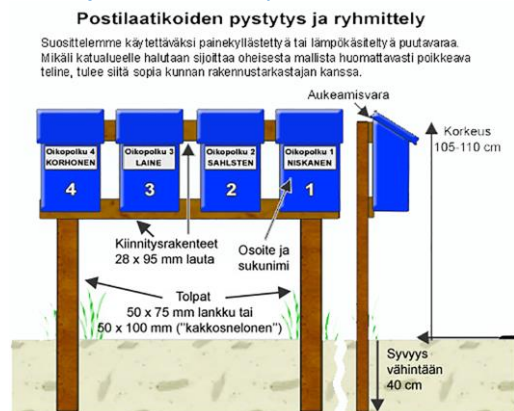
<http://shop.kunnat.net/download.php?filename=uploads/hulevesiopus-2012.pdf>.

### 3.6 Postilaatikat

Postilaatikat on ryhmiteltävä tontin rajalle tonttikadun varteen siten, että sijoittelussa huomioidaan postiauton kulkusuunta. Postilaatikoiden hankinnasta, asennuksesta ja kunnossapidosta sekä niistä aiheutuvista kustannuksista vastaa postinsaaja.

Lisätietoja postilaatikoiden sijoittamisesta ja ryhmitte-lystä saa postin internetsivuilta.

[http://www.posti.fi/henkilöasiakkaat/asiakaspalvelu/postilaatikoiden-sijoittaminen-ja%20ryhmitte-ly.html?\\_hstc=204956175.446800ef85a41566f7405e37485d0a16.1473419204469.1473419204469.1473419204469.1&\\_hssc=204956175.1.1473419204470&\\_hsfp=18582484](http://www.posti.fi/henkilöasiakkaat/asiakaspalvelu/postilaatikoiden-sijoittaminen-ja%20ryhmitte-ly.html?_hstc=204956175.446800ef85a41566f7405e37485d0a16.1473419204469.1473419204469.1473419204469.1&_hssc=204956175.1.1473419204470&_hsfp=18582484).



Kuva 9. Postilaatikoiden sijoittaminen ja ryhmittely

### 3.7 Jätehuolto

Kaikkien kiinteistöjen on liityttävä järjestettyyn jätehuoltoon. Jäteastiaille sopiva sijoituspaikka on tonttia rajaavan tonttikadun aidan läheisyyteen rakennettavassa aitauksessa tai katoksessa. Jäteastioiden sijoituspaikka tulee olla jätehuoltomääräysten mukainen. Jätehuolto tulee esittää asemapiirustuksessa.

### 3.8 Kunnallistekniikka

Kaupunki tuo vesi-, jäte- ja hulevesiputket tontin rajalle. Sade-, sulamis- ja kuivatusvedet on johdettava hulevesiviemäriin. Katu- ja viemärikorkeudet saa Kera- van Kaupunkitekniikasta.

### 3.9 Lämpö ja sähkö

Rakennusten lämmitysmuoto tulee olla kaukolämpö tai uusiutuviin energiamuotoihin perustuva järjestelmä. Tärkeimpiä Suomessa käytettäviä uusiutuvia energialähteitä ovat mm. puu ja puupohjaiset polttoai- neet, vesivoima, tuulivoima, maalämpö ja aurin- koenergia.

Lämmitysjärjestelmän valintaan saa tietoa Motivan si- vuilta

[http://www.motiva.fi/rakentaminen/lammitysjarjestelm an\\_valinta](http://www.motiva.fi/rakentaminen/lammitysjarjestelm an_valinta)). Sivulta löytyy myös "Muualla palvelussa" olevan otsikon alla muita Motivan julkaisuja mm. ohje- kirjoja lämmitysjärjestelmistä.

Ohjeita lämmitysjärjestelmän hankintaan löytyy ([http://www.motiva.fi/files/4155/Ohjeita\\_lammitysjarjestelman\\_hankintaan.pdf](http://www.motiva.fi/files/4155/Ohjeita_lammitysjarjestelman_hankintaan.pdf)).

Tietoa kaukolämmön liittymismahdollisuuksista ja energian toimituksesta antaa Keravan Energia -yhtiöt. Tietoa saa myös Keravan Energian nettisivuilta (<https://www.keravanenergia.fi/fi/lammitys/kaukolamp>o/).

### 3.10 KUUMA-Laatuasuminen

KUUMA-Laatuasuminen yhdyskuntarakennetta eheyttävän laadukkaan pientaloasumisen hankkeen loppuraportista löytyy kestävän kehityksen mukaisia rakennus- ja laatukriteerejä sekä hyviä ohjeita rakentamiseen ( [http://www.kuuma.fi/files/2272/KUUMA-laatuasuminen\\_loppuraportti\\_web\\_20121123\\_Copy.pdf](http://www.kuuma.fi/files/2272/KUUMA-laatuasuminen_loppuraportti_web_20121123_Copy.pdf)).

Raportti sisältää mm.

- **A Ekotehokkuus** -kortista energiatehokkaan rakennuksen suunnittelu periaatteita sivulta 44.
- **C Alue** -kortista Kaupunkipientalo-esimerkkejä sivuilla 113 - 120.
- **D Lähiympäristö** -kortista Ohjeita pienille tonteille sivuilla 157 - 162.

### 4 KASVILLISUUS JA ISTUTUKSET

Viihtyisiä pihatiloja saadaan aikaan istuttamalla kasveja suojaaviksi tai tiloja rajaaviksi ryhmiksi. Tonteille

istutettaviksi puiksi suositellaan pienikasvuisia lajeja (esimerkiksi pihlaja). Puut on sijoitettava tontille niin, etteivät ne merkittävästi varjosta naapuritonttia. Pensaiksi suositeltavia ovat esimerkiksi erilaiset angervot ja marjapensaat.

Käyttämällä pihalla erilaisia pinnoitteita kuten kiveyksiä ja laudoitettuja alueita saadaan pihan käyttöaikaa pidennettyä.

Pihan periaatteellinen istutussuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Kadunvarsien rajaukset tulee esittää asemapiirroksessa.

### 5

#### KERAVAN KAUPUNGIN YHTEYSTIEDOT

**Keravan kaupunki**  
Kultasepänkatu 7  
PL 123, 04201 KERAVA  
puh. 09 29 491  
[www.kerava.fi](http://www.kerava.fi)

### 6

#### LIITTEET

1. Kytömaa II-vaihe (ak 2331) asemakaavan muutos sekä kaavamerkinnot ja – määräykset