



Rakentamistapaohjeet Oitti, Manassenpelto



Sisällys

1 JOHDANTO	2
1.1 Yleistä	2
1.2 Rakentamistapaohjeiden tavoitteet	2
1.3 Lähtötietoja.....	3
1.4 Liikenneyhteydet.....	3
1.5 Korttelialueet.....	4
2 RAKENNUSTAPAOHJEET	4
2.1 Yleistä	4
2.2 Rakennusten sijoitus ja massoittelu	4
2.3 Julkisivut.....	5
2.4 Katot	6
2.5 Väritys	6
2.6 Piharakennukset	6
2.7 Piha-alueen jäsentely, paikoitus	7
2.8 Maastonmuotoilu, sade- ja hulevesien käsittely	7
2.9 Kasvillisuus	8

1 JOHDANTO

1.1 Yleistä

Nämä ohjeelliset rakentamistapaohjeet ovat asemakaavan määräyksiä täydentävä asiakirja, jossa esitetään ratkaisumalleja, periaatteita ja käytäntöjä alueen suunnittelun tueksi.

Rakentamistapaohjeet koskevat Manassenpellon asuinalueen korttelin 357 tontteja 2-5, kortteleita 360-371, korttelin 372 tontteja 1-2, kortteleita 373-374, kortteleita 376-379 sekä 381.



Alue, jota rakentamistapaohjeet koskevat.

1.2 Rakentamistapaohjeiden tavoitteet

Rakennustapaohjeiden tavoitteena on auttaa avoimelle peltoalueelle sijoituvan asuinalueen toteuttamisessa ilmeeltään ja rakennustavaltaan yhteiseksi kokonaisuudeksi.

1.3 Lähtötietoja

Manassenpellon alue sijoittuu Oitin keskustaajaman tuntumaan, nykyisen taajamarakenteen yhteyteen. Päätaajaman palvelut ja joukkoliikenteen yhteydet ovat hyvin saavutettavissa. Urheilukenttä ja ulkoilumaastot sijoittuvat alueen välittömään läheisyyteen.

Manassenpellon asuinalue tullaan toteuttamaan useammassa vaiheessa. Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu myös alueen tulevia mahdollisia laajenemissuuntia koillisen ja kaakon suuntiin.



Mahdolliset tulevaisuuden laajenemisalueet (Osayleiskaavallinen tarkastelu, asemakaavan liite).

1.4 Liikenneyhteydet

Alueelle on liikenteellinen yhteys Oitintien, Vaahteratie ja Höyläämöntien kautta. Alueen toteuduttua, sisäinen kokoojakatu tulee olemaan Metsurintie-Sahurintie-Rengintie. Myöhemmässä vaiheessa Sahurintie palvelee myös mahdollisten laajentamisalueiden liikennettä. Alueelle kaavoitettuja viheryhteyksiä voidaan käyttää kevyen liikenteen kulkureitteinä.

1.5 Korttelialueet

Korttelialueet, joita rakennustapaohjeet koskevat, ovat:

- AO-5 Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen erillispientalon.
- AP-1 Asuinpientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa rivitalon, kytketyn pientalon tai yhden enintään kaksiasuntoisen pientalon.
- AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.

2 RAKENNUSTAPAOHJEET

2.1 Yleistä

Rakennustapaohjeissa annetaan pääsääntöisesti kaikkia korttelialueita koskevia yleisohjeita. Tekstissä on erikseen mainittu, mikäli ohje koskee jotain tiettyä korttelialuetta tai käyttötarkoitusta. *Kursiivilla* on mainittu aiheeseen liittyviä asemakaavamääräyksiä, jotka ovat sitovia. Lähivirkistysalueen (VL) erottamia kortteleita 361 ja 362, 368 ja 367 sekä 369 ja 370 on tarkoituksenmukaista käsitellä kahden korttelin muodostamina kokonaisuuksina.

2.2 Rakennusten sijoitus ja massoittelu

Rakennustapaohjeiden kannessa on alueelta laadittu havainnekuva. Havainnekuvasssa asuinrakennukset on periaatteellisesti sijoitettu kadun puoleiselle tontin osalle kadun suuntaisesti muodostamaan katutilaa sekä luomaan suojaisaa piha-aluetta tontin takaosaan. Suojaisan pihatilan muodostaminen on hyvä huomioida erityisesti kokoojakatujen (Metsurintie, Sahurintie, Rengintie) varrelle sijoittuvilla tonteilla.



Viitteellinen alueen jäsentelyä havainnollistava kolmiulotteinen kuvasovite.

Rakennusten sijoituksessa on hyvä huomioida tontilla olevien rakennusten suhde toisiinsa sekä ympäristön rakennuksiin, tavoitteena korttelikohtainen yhtenäisyys ja tasapainoinen vaikutelma. Tasapainoisen katunäkymän muodostumiseen voidaan vaikuttaa pyrkimällä sijoittamaan korttelialueella rakennus tai rakennuksen osa katualueen suhteen yhtenevälle etäisyydelle.

Mikäli suuremmalla kerrosluvulla varustettuun kortteliin on tarve rakentaa yhteen tasoon, tulisi matalamman rakennuksen räystäslinjoja korottaa huomioiden korttelin naapuruston muu rakennuskanta. Rakennusten päämassan runkosyvyyden enimmäissuositus on 10 metriä. Yhtenäisen julkisivun suositeltava enimmäispituus on 15 metriä.



Kesellä olevan rakennuksen korkeampi osa on istutettu viereisiin rakennuksiin porrastetusti, sitoen rakennukset myös räystäslinjan ja kattokaltevuuden avulla toisiinsa.



Korkeampia talomalleja, joita on mahdollista rakentaa alueen reunakortteleihin (kerrosluku I 5/6). Oikealla kaksikerroksinen modernimpi kivirakennus, jollainen voisi soveltua esim. kortteliin 376 (kerrosluku II).

Massoittelussa ja rakentamisessa on hyvä ottaa huomioon asuinalueen näyttäytyminen erityisesti Oitintien suuntaan, joka on taajaman sisääntuloväylä Mäntsälän suunnasta. Alueen pohjoisosan reunakortteleissa (K 357, 363-366 ja 372-373) on mahdollista miettiä tämän suhteen sijoitus- ja massoitteluratkaisuja hieman vapaammin.

Asemakaavassa alue, jolle saa rakentaa, on merkitty pistekatkoviivalla (rakennusala). Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuuslukuna, joka saadaan kertomalla rakennuspaikan pinta-ala tehokkuusluvulla.

2.3 Julkisivut

Julkisivussa erillispientaloissa (AO-5) suositeltavaa on ensisijaisesti puuverhoilu. Muita mahdollisia julkisivumateriaaleja ovat mm. rapattu kivipinta (kortteli 376) ja tiili, joita voidaan ajatella käytettäväksi erityisesti rivitalo- ja asuinpientalotonteilla (AR, AP-1). Samalla korttelialueella tulisi suosia samankaltaista julkisivupintaa tai käyttää hillitysti materiaaliyhdistelmiä sopeuttamaan rakennus naapurirakennuksiin.

2.4 Katot

Rakennuksissa on hyvä pyrkiä kortteleittain yhtenäiseen kattomuotoon, kattokaltevuuteen tai räystäslinjaan. Suositeltavin kattomuoto erillispientalontontilla (AO-5) on harjakatto, joka 1-kerroksisissa rakennuksissa voi luontevasti olla kaltevuudeltaan n. 1:2-1:2,5. Asuinpientalokortteleissa (AP-1) on kerrosluku osoitettu siten, että kortteleissa mahdollistuu myös mansardikattoisten talojen rakentaminen.

Katemateriaalina suositeltavaa on tiili tai saumapelti, siten että pyritään materiaali- tai värimaailman suhteen korttelikohtaiseen yhtenäisyyteen, joista ensisijaisena painoarvona väri. Rakennuksissa tulee olla räystäät.



Kerrosluku- ja kattokaltevuusesimerkkejä.

2.5 Väritys

Julkisivuissa suositetaan käytettäväksi kortteleittain toisiinsa sointuvia värisävyjä siten, että sävyt ovat kortteleittain joko kylmiä (sini-/harmaasävyisiä) tai lämpimiä (viher-/puna-/keltasävyisiä). Mieluimmin värisävyt ovat murrettuja ja maanläheisiä sekä vältetään kovin huomiota herättäviä sävyjä, pastellisävyjä ja kuultovärejä. Julkisivuosissa, kuten ikkunapuitteet ja nurkkalaudat, on hyvä suosia julkisivuväritystä vaaleampaa väriä. Sopivin sokkelin väritys on harmaa. Sokkelia ei tule maalata.

Katon värityksen suositellaan olevan julkisivuväriä tummempi ja siihen sointuva, mielellään ei täysin musta. Kattoon liittyvien osien väritys voi olla sama kuin katon väri. Ensisijaisesti kortteleittain pyritään yhtenäiseen tai sävyltään lähekkäiseen kattoväriin.

Viitteellinen värikartta, jossa on esimerkkejä alueella käytettävistä värisävyistä tai joihin suunniteltuja värisävyjä voidaan verrata, on sivulla 9 (Huom. tulostus- ja näyttövärit eivät vastaa aitoja värimalleja).

2.6 Piharakennukset

Havainnekuvassa talousrakennukset/autotallit on pääasiallisesti osoitettu erillisinä massoina vedettynä tontin takaosaan. Autotalli tai -katos on mahdollista sijoittaa myös edemmäs tai rakennuksen yhteyteen, paloturvallisuusmääräykset huomioon ottaen.

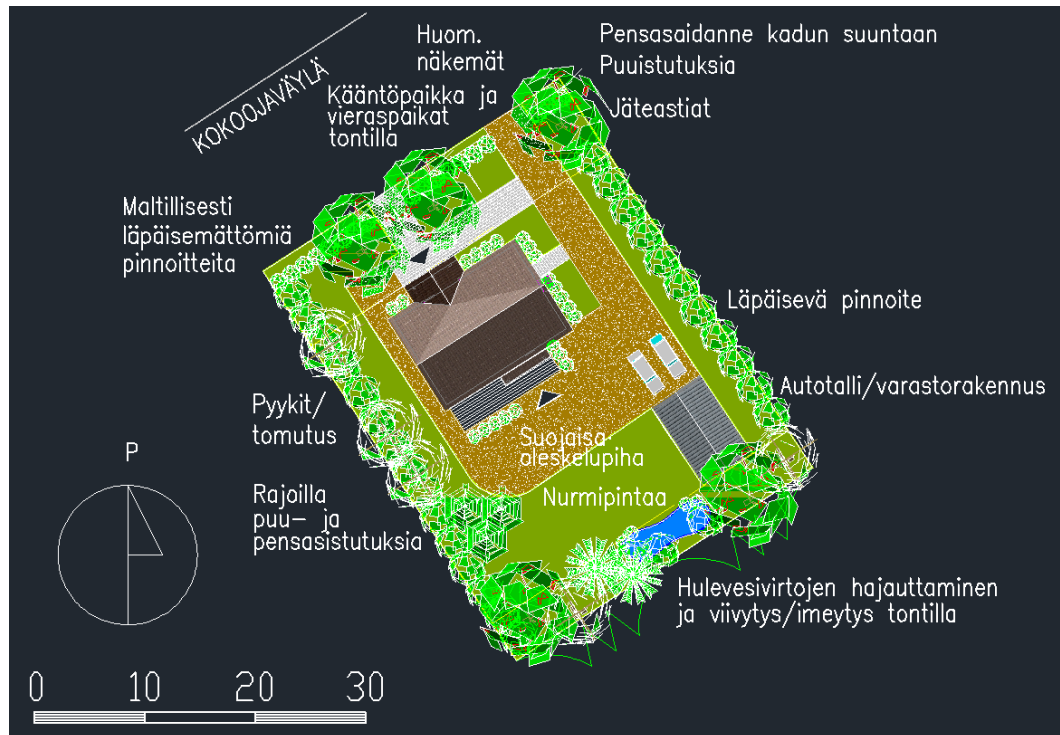
Asuin- ja piharakennuksissa on hyvä pyrkiä tyylliseen yhteneväisyyteen. Piharakennuksen on hyvä olla kooltaan asuinrakennukselle selvästi alisteinen. Autokatoksissa ja muissa piharakennuksissa on hyvä noudattaa asuinrakennuksen tyyliä, materiaaleja ja värimaailmaa. Suositeltava kattomuoto on harjakatto, pienikokoisissa rakennuksissa tai jätekatoksissa myös pulpettikatto.

2.7 Piha-alueen jäsentely, paikoitus

Piha-alueilla on hyvä miettiä toimintojen sijoittaminen tarkoituksenmukaisesti, sekä huomioida mm. mahdolliset tulevat laajentamis- ja lisärakentamistarpeet sekä lumitilat.

AO ja AP-korttelialueilla 2 autopaikkaa / asunto, AR 1,5 autopaikkaa / asunto.

Pihatilojen ja toimintojen jäsentelyyn on hyvä käyttää kasvillisuutta ja istutuksia ja esimerkiksi jätepisteet maisemoida kasvillisuutta apuna käyttäen.



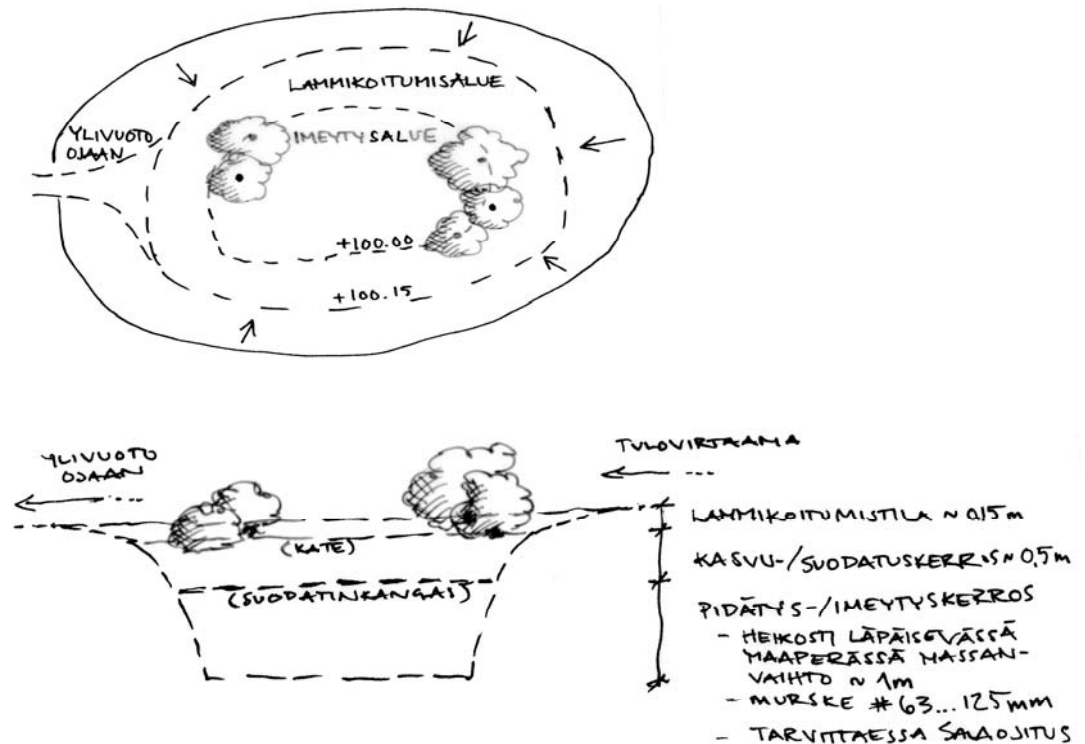
Esimerkki pihatilan jäsentelystä kokoojakadun varren tontilla.

2.8 Maastonmuotoilu, sade- ja hulevesien käsittely

Rakennuspaikan maaston tulee liittyä luontevasti viereisiin tonttialueisiin ja pihamaan toteutuksessa huomioida, ettei rakentamisella lisätä pintavesien valumista naapurin puolelle.

Koska alue on alavaa ja heikosti vettä läpäisevää on tärkeää kiinnittää huomiota vesien johtamiseen ja hulevesien käsittelyyn. Suositeltavaa on, että asiaa tarkasteltaisiin tonttikohteisesti ja järjestettäisiin sade- ja hulevesien imeytystä sekä viivytystä tontin alueella (kattovesien imeytyskaivannot, hulevesien imeytyspainanteet).

Tontin alueella on hyvä käyttää pääosin läpäiseviä (esim. kennosora, reikälaatta tai harva laatoitus ja seulottu murske) pinnoitteita. Läpäisemättömiä pinnoitteita voidaan käyttää maltillisesti pieninä alueina esimerkiksi sisääntulopihoilla rakennuksen välittömässä läheisyydessä. Myös pinnoituksen osalta on hyvä ottaa huomioon pohjamaan routivuus ja käyttää riittäviä rakennekerroksia.



Periaate- ja leikkauspiirros imeytyspainanteelle, jollainen on mahdollista toteuttaa tontti-alueella. Virtaama on osoitettu nuolilla. (Hulevesien luonnonmukaisen hallinnan menetelmät, SKOY 2007 mukaan)

Pohjavesialueella tulee varmistua, etteivät imeytettävät vedet sisällä epäpuhtauksia. Pinta- ja kuivatusvesiä ei tule johtaa jätevesiviemäriin.

Ks. asemakaavan pohjavesimääräykset pv-1 –merkinnän alueella.

2.9 Kasvillisuus

Koska alue on lähtötilanteessa avointa peltoa, on kasvillisuuden käyttöön hyvä kiinnittää huomiota. Tontit on suositeltavaa ympäröidä puu- ja pensasistutuksin. Kadun suuntaan on hyvä pyrkiä selkeämpään istutusjäsenykykseen. Muilla tontin rajoilla istutukset voivat olla lajistoltaan ja muodoltaan vapaampia ja monilajisia. Myös pihatoimintoja on luontevaa rajata kasvillisuuden avulla.

Suosittelavia ensi alkuun ovat kasvupaikka huomioon ottaen nopeakasvuiset ja saviperäisessä maassa viihtyvät lajikkeet. Runsaista määriä suomalaiseseen luontoon epätyypillisiä lajikkeita on hyvä välttää ja suosia myös talvivihreitä lajeja. Yksittäisten ja hajanaisten istutusten sijaan on hyvä suosia istutusryhmiä. Istutuksissa on hyvä huomioida mm. naapurirajat, etäisyys rakennuksiin sekä varjostusvaikutus.

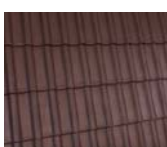
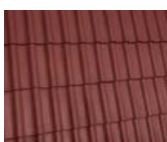
Tonttien kadunpuoleiset reunat on osoitettu merkinnällä 'istutettava alueen osa'.

Esimerkkivärikartta

Peltikatto- ja betonikattotiilivärimalleja

Julkisivu-/tehostevärimalleja

Lämpimiä sävyjä:



Kylmiä sävyjä:

