



MÄNTSÄLÄN KUNTA / ASEMANSEUTU, KAUNISMÄKI

RAKENTAMISTAPAHOJE

JOHDANTO

Rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa tarkentaen kaavassa olevia merkintöjä ja määräyksiä. Rakentamistapaohjeiden yleistavoitteena on varmistaa että Kaunismäen alueesta muodostuu riittävän yhtenäinen ja tasapainoinen asuntoalue, jossa on huomioitu alueen luonto- ja maisema-arvot. Ohjeita on annettu mm. rakennusten sijoittelusta, materiaaleista, väreistä, kattokaltevuudesta ja piha-alueiden käsittelystä.

Ohjeet ja suositukset on tarkoitettu auttamaan Kaunismäen asuntoalueen tulevia suunnittelijoita, rakentajia ja rakennustarkastajaa alueen rakentamiseen liittyvissä suunnittelu-, ohjaus-, valvonta sekä rakentamistehtävissä.

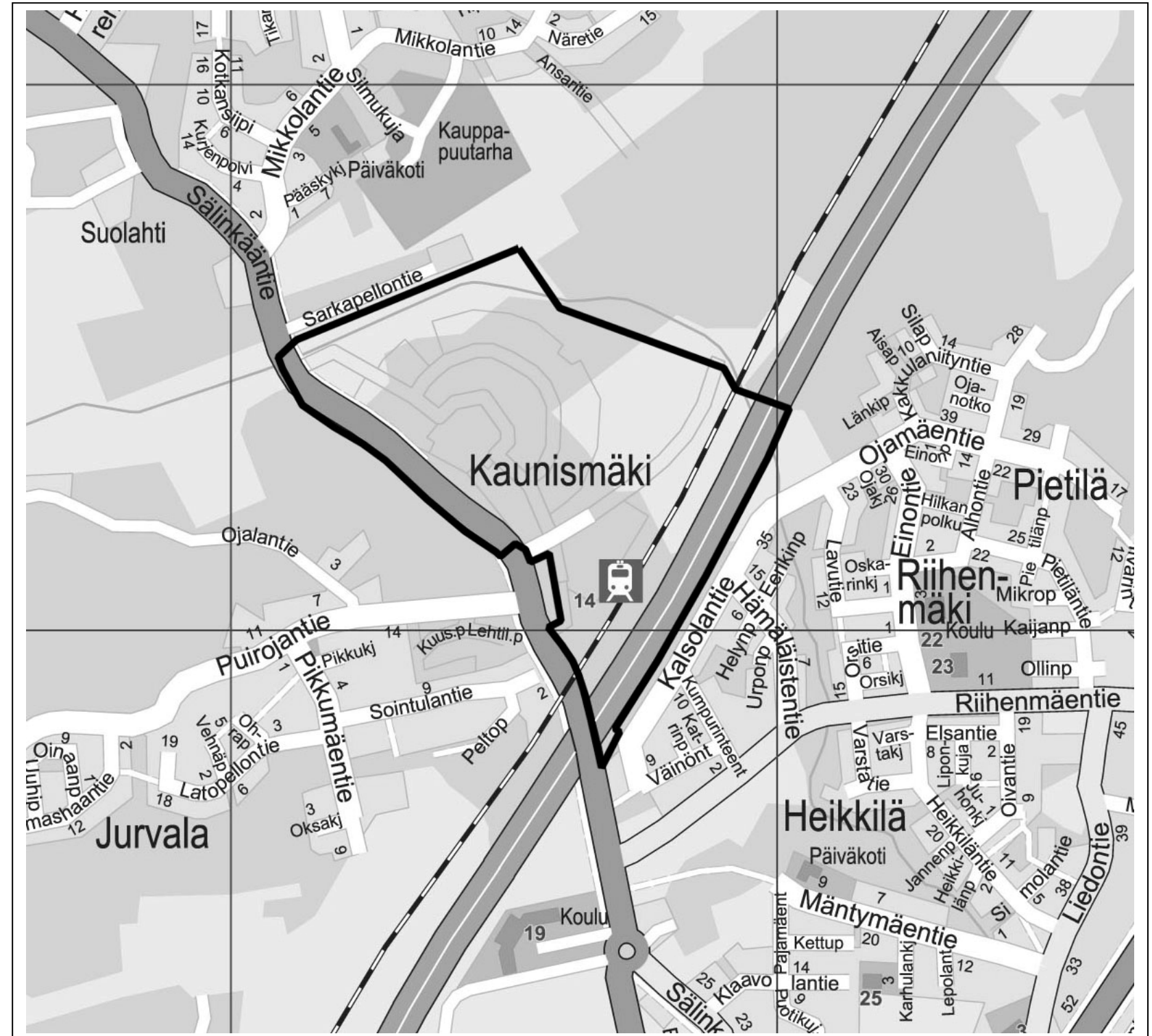
Rakentamistapaohje on hyväksytty 12.5.2005 ympäristölautakunnassa. Rakentamistapaohjeet sitovat tontin haltijaa ja rakentajaa. Asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja rakentamistapaohjeiden noudattaminen on ehtona Mäntsälän kunnan tontin luovutusasiakirjoissa.

YLEISTÄ ALUEESTA

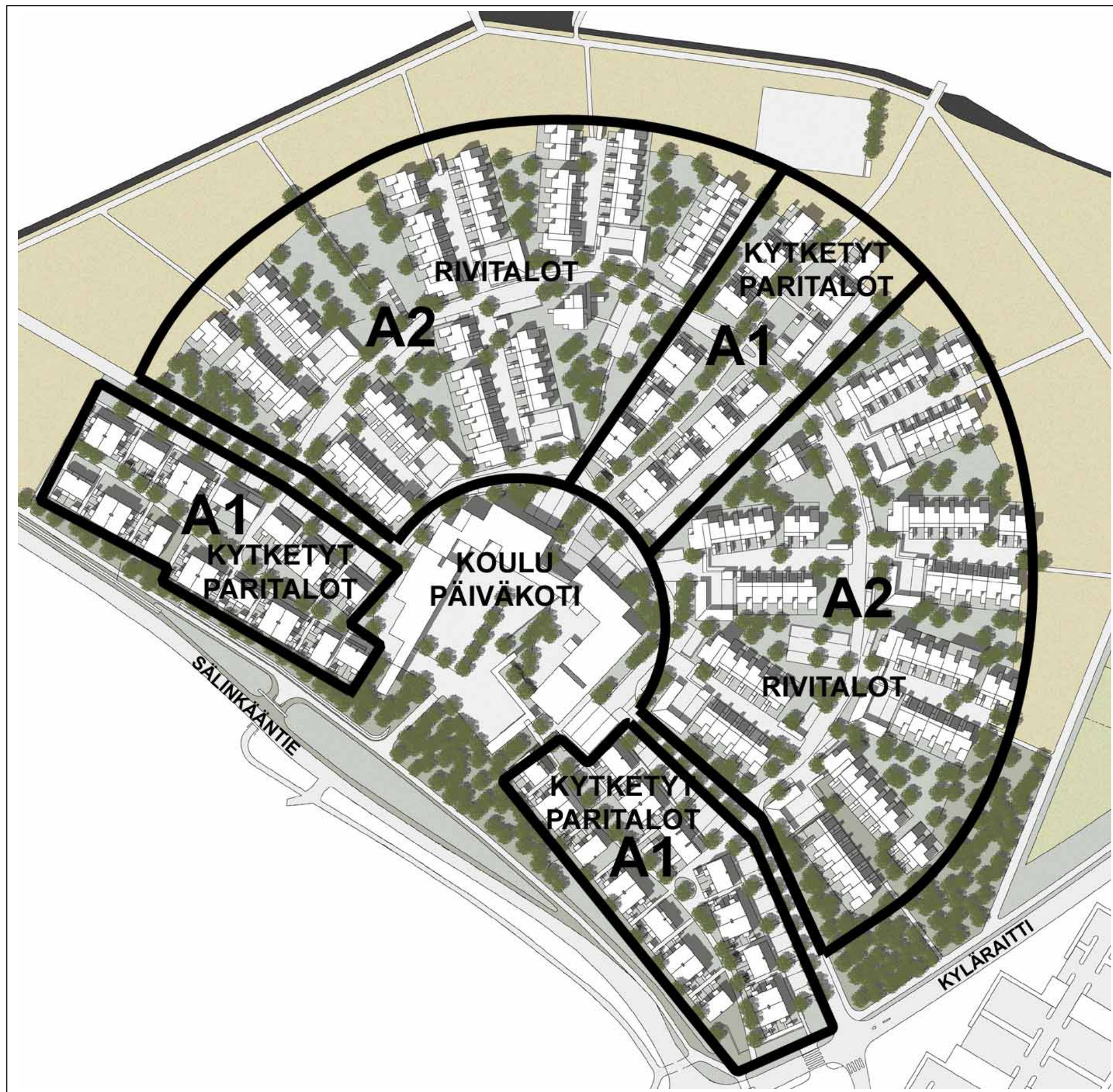
Alue sijaitsee n. 1,5 km etäisyydellä Mäntsälän keskustasta Lahden moottoritien länsipuolella. Kaunismäen asuntoalue on ensimmäisenä toteutettava osa-alue oikoradan läheisyyteen sijoittuvasta kokonaissuunnitelmasta. Alueen kaavoituksen pohjaksi on laadittu korkeatasoinen ratkaisumalli, joka muodostuu kolmesta eri vaiheessa toteutettavasta alueesta.

Tämä rakentamistapaohje koskee suunnitelman ensimmäistä osaa, joka on sijoitettu Sälinkääntien varteen aluetta hallitsevalle Kaunismäen kukkulalle.

Maisemallisesti ensimmäinen osa-alue muodostaa koko tarkastelualueen maamerkin. Korttelikokonaisuuden keskelle on varattu alue yleisille rakennuksille, jossa sijaitsevat koulu, päiväkotiki ja korttelitalo. Asuntorakentaminen sijoittuu Kaunismäen kukkulan rinteeseen kehämäisten katujen varsille. Kortteleissa rakennusten sijoittumista ohjaavat maaston muodot, ilmansuunnat sekä näkymät ympäröivään maisemaan. Alueelle on osoitettu korttelialueita, joihin saa rakentaa 2-3 – kerroksisia kytkettyjä rivi- ja pienkerrostaloja.



ALUEJAKO



A-1 KORTTELIT

Kytkeyt paritalokorttelit

Julkisivumateriaalit

Paritalojen (kytkettyjen asuinpientalojen) päädyt ja korttelin ulkoreunoja rajaavat julkisivut ovat luonteeltaan umpinaisia ja muurimaisia. Asuntopihoille ja korttelin sisäosiin avautuvien julkisivujen luonne on avoin ja julkisivut ovat puuverhoiltuja (maalattu lauta). Osassa julkisivuja voidaan käyttää puurimoi-tusta keventämään julkisivun ilmettä. Kullakin korttelin osalla on oma tunnusomainen väritys. Kortteleiden värit ovat määri-telty värityssuunnitelmassa.

Asuntopihat rajataan pihavarastoin ja puurakenteisin aidoin. Aitojen korkeuden ja ilmeen tulee olla yhtenäinen. Umpinais-ten aitojen yläosaa voidaan keventää aukoin. Rakennusten ikkunat ovat puurakenteisia ja maalattuja. Kaikki piharaken-nukset (pihavarastot), aidat, pergolat, porttirakennelmat tms. ovat pääosiltaan puurakenteisia. Aidat ja pihavarastot muo-dostavat yhtenäisen fasadin (maalattu lautaverhous). Paine-tyllästettyä puuta ei saa käyttää.

Kattomuodot

Rakennusten ja pihavarastojen kattomuotona on loiva pulpetti-katto (konesaumattu peltikate, kaltevuus n.1:5). Räystäät liitty-vät puuverhoiltujen julkisivujen väreihin. Rakennusten räystäiden ilmeen tulee olla kevyt eikä niitä saa verhota umpinaisilla räystä-laudoituksilla tms. Rakennusten kaikki julkisivut tulee suojata riittävän pitkällä räystäällä.

Yhteiskäyttörakennus ja vss-tilat

Kortteliin tulee rakentaa asuntorakennusten vyöhykkeeseen saumattomasti liittyvä 2-kerroksinen yhteiskäyttörakennus. Korttelia palvelevat väestönsuojatilat sijoitetaan rakennuksen 1. kerrokseen eikä niitä lasketa korttelin rakennusoikeuteen. Tilojen yhteyteen saadaan sijoittaa myös korttelia palvelevia teknisiä tiloja. 2.kerrokseen kerho-, oleskelu tms. tilat laske-taan normaalisti rakennusoikeuteen. Rakennuksen pihapiiriin liittyvää leikki- ja oleskelualueita ei saa rajata umpinaisilla ai-doilla.

Korttelin sisäpiha - puolijulkinen alue

Asuinrakennusten väliin jäävä puolijulkinen alue tulee käsitellä avoimena ja puistomaisena vihervyöhykkeenä. Korttelin kes-kellä kulkeva kevyenliikenteen raitti pinnoitetaan betonikivellä. (väri ja ladonta sama kuin katualueilla) ja rajataan nurmialueis-ta matalin reunakivin. Pintavesikourut tehdään nupukivistä.

A-1 KORTTELI HAVAINNEKUVA



A-1 KORTTELI ALUELEIKKAUS

Huolto- ja pelastusajoneuvojen esteetön pääsy raitille tulee mahdollistaa. Asuntoihin johtavilla kapeilla sisäänkäyntiväylillä (lev. n.2m) jatkuu sama yhtenäinen pinnoite ja reunakivi. Sisäänkäyntejä voidaan korostaa yhtenäisin matalin luonnonkivi / luonnonkivipintaisin muurein. Polkujen väliin jääviä viheralueita ei saa aidata tai rajata. Korttelin yhteiset pihavarastoja ja jätekatoksia ei lasketa korttelin rakennusoikeuteen. Yhteisten pihavarastojen suunnitteluun sekä niiden lähiympäristön vihersuunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten ilmeen tulee sopia korttelin muuhun rakenteeseen.

Autopaikoitus

Kortteleiden autopaikoitus suunnitellaan havainnekuvien mukaisesti kadun varteen sijoittuvina paikoitustaskuina (8 ap), joita rajataan matalin luonnonkivi / luonnonkivi-pintaisin muurein. Paikoitusalueille istutetaan puita havainnekuvan mukaisesti.

Valaistus

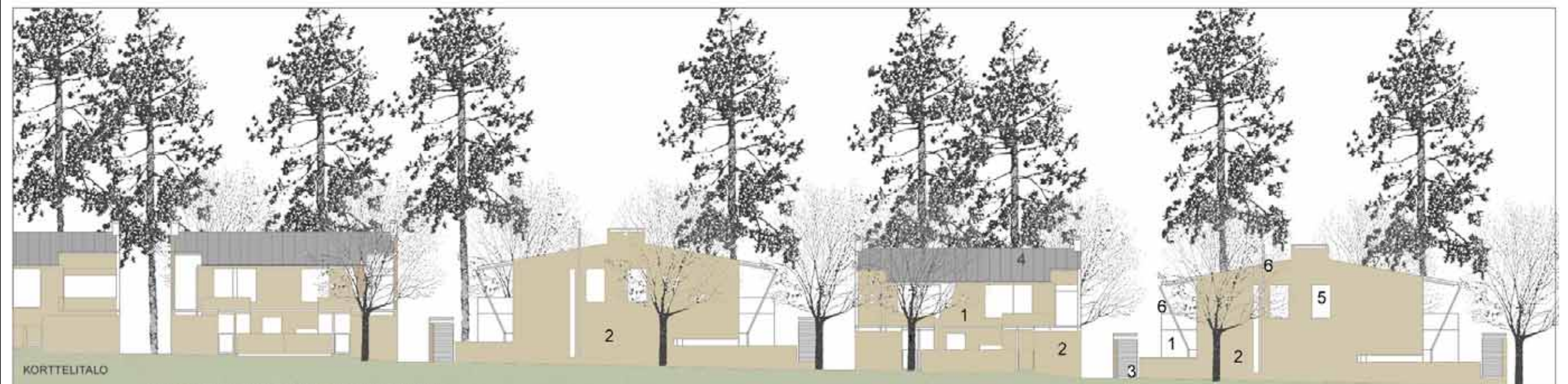
Raitin valaistus suunnitellaan osana laajempaa aluevalaistusta. Valaisintyyppinä käytetään matalaa ns. puistovalaisinta (korkeus 3-3,5 m). Puistovalaisinta käytetään myös paikoitusalueen valaisemiseen. Asuntopihojen ja sisäänkäyntien valaistus suunnitellaan yhtenäisesti.

Istutukset

Rakentamistapaohjetta täydentää erillinen viherrakentamistapaohje. Ohjeet antavat raamit suunnittelijoille ja asukkaille ympäristön suunnitteluun ja rakentamiseen niin, että alueelle asetetut tavoitteet toteutuisivat. Ohjeita on annettu kasvivalintoihin, kivien käyttöön, istutusten sijoitteluun ym. Rakentajien on esitettävä tonteista vihersuunnitelmat, joista ilmenee tilanjako, pinnoitteet, kasvilajit ja määrät sekä rakennussuunnitelmat leikkipaikoista. Viherrakentaminen ja hoito toteutetaan VTO-98:n ohjeiden mukaan.



A-1 KORTTELI
PIHAJULKISIVUJA



PERIAATERATKAISU RINNEKORTTELISTA

- 1 julkisivut: peittomaalattu lautaverhous
- 2 julkisivut päädyissä luonteeltaan umpinaisia ja muurimaisia
- 3 pihavarastot: peittomaalattu tai kuultokäsitelty puu / rima
- 4 katot: taitettu pulpetti, maalattu pelti
- 5 ikkunat: peittomaalattu puuikkuna, lasi
- 6 maalattu teräs, katon väri

MÄNTSÄLÄ / KAUNISMÄKI
A1 - KORTTELI
PIHAJULKISIVUJA 1 / 250

C ARKKITEHTUURITOIMISTO SOPANEN - SVÄRD OY

A-2 KORTTELIT

Rivitalokorttelit (AR II - AK III)

Rakennusten sijoittaminen

Korttelit muodostuvat rivitaloasunnoista (II), jotka porrastuvat maaston mukaisesti siten, että jokainen huoneisto pihoineen sijoittuu omalle tasolleen. Kuhunkin kortteliin kadun varteen sijoittuu 3-kerroksinen pienkerrostalomainen rakennusmassa, jonka maantasokerrokseen voidaan sijoittaa korttelin väestönsuojatilat. Rakennuksen 1. kerrokseen tulee sijoittaa myös asuintiloja, jotka avautuvat ympäristöön riittävän suurin ikkunoin sekä terassein (ei umpinaisia maanpäällisiä kellarikerroksia).

Pihojen jäsentäminen

Sisääntulopihat rajataan puuverhoilluin pihavarastoin, matalin luonnonkivimuurein ja matalin pensasistutuksin. Pihoilta tulee säilyä selkeä näköyhteys korttelin yhteiselle pihakujalle. Rajaavat elementit tulee kussakin korttelissa suunnitella yhtenäisellä tavalla. Puistomaiseen ympäristöön liittyviä oleskelupihoja rajataan pensasaidoin tai kivimuurein ja istutuksin. Huoneistopihojen väliin voidaan rakentaa myös korkeampia aitoja. Kaikki rajaavat elementit suunnitellaan yhtenäisellä tavalla kussakin korttelissa. Asuntoihin liittyvien pinnoitettujen terassin suunnittelu tulee ratkaista kussakin korttelissa yhtenäisellä tavalla (laajuus, pinnoite).

Kattomuodot

Rakennusten ja piharakennusten kattomuotona on loiva taitettu pulpettikatto havainnekuvien mukaisesti (konesaumattu peltikate, kaltevuus n.1:5). Räystäät liittyvät puuverhoiltujen julkisivujen väriin. Rakennusten räystäiden ilmeen tulee olla kevyt eikä niitä saa verhota umpinaisilla räystääslaudoituksilla tms. Rakennusten kaikki julkisivut tulee suojata riittävän pitkällä räystäällä.

Pihakuja ja piharakennukset

Korttelin puolijulkisen yhteisalueen muodostaa rivitalojen väliin jäävä kalteva pihakuja. Pihakuja muotoillaan maaston mukaan ja se pinnoitetaan betonikivillä. (väri ja ladonta sama kuin kaualueilla) Pinnoitekäsittelyn tulee olla yhtenäinen koko pihakujan alueelta. Pihakujat ovat autottomia, mutta niille tulee mahdollistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen esteetön pääsy. Korttelirakenne ja pihakuja liittyvät tiealueeseen porttiaiheella. (ks. havainnekuva kannessa) Piharakennukset on puuverhoiltuja ja ne suunnitellaan

A-2 KORTTELI HAVAINNEKUVA



rivitalojen ilmeeseen sopiviksi. Piharakennukset sijoitetaan havainnekuviin mukaisesti eikä niitä lasketa korttelin rakennusoikeuteen.

Autopaikoitus ja jätekatos

Kortteliin sijoitetaan 14 autopaikan paikoitusalue, jota rajataan matalin kivimuurein. Autopaikoitusalue katetaan havainnekuviin mukaisesti ja jätekatos rakennetaan sen yhteyteen. Jätekatoksen suunnitteluun sekä sen lähiympäristön vihersuunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Leikkipaikat

Pihakujaa voidaan käyttää avoimena leikki- ja oleskelualueena. Korttelileikkipaikat sijoitetaan rakennettujen korttelien väliin jäävälle puistomaiselle alueelle. Leikkipaikkoja ei saa aidata tai rajata umpinaisin rakentein. Leikkipaikkojen yhteyteen ei saa sijoittaa rakennettuja grilli tms .katettuja alueita. Leikkipaikkojen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida ympäristön asettamat vaatimukset.

Valaistus

Korttelin ja sen lähiympäristön valaistus suunnitellaan osana laajempaa aluevalaistusta. Korttelien sisäinen valaistus toteutetaan yhtenäisillä pihavalaisimilla, jotka sijaitsevat sisääntulon vieressä.

ET KORTTELIALUEET

Julkisivumateriaalina käytetään teräskasettia (esim. Rannila Liberta). Väri grafiitin harmaa (RAL 7024). Korttelialueelle sijoitettavat aidat, rakennelmat, piiput ym. tulee sovittaa päärakennuksen väriin ja ulkoasuun. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajoväylinä tai pysäköintiin on istutettava ja pidettävä puistomaisessa kunnossa.

PUISTOMUUNTAMOT

Puistomuuntamoille on osoitettu asemakaavassa erilliset rakennusalat. Julkisivumateriaalina käytetään teräskasettia. Muuntamoiden värit tulee olla yhtenäinen katto- ja seinäpintojen osalta. Väri grafiitin harmaa (RAL 7024)

A-2 KORTTELI ALUELEIKKAUS



JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRITYS

Päätyjulkisivut ovat luonteeltaan muurimaisen umpinaisia. Asutopihoille avautuvien julkisivujen luonne on avoin ja julkisivut ovat puuverhoiltuja (maalattu lauta). Osassa julkisivuja voidaan käyttää puurimoitusta keventämään julkisivun ilmettä. Rakennusten ikkunat ovat puurakenteisia ja maalattuja.

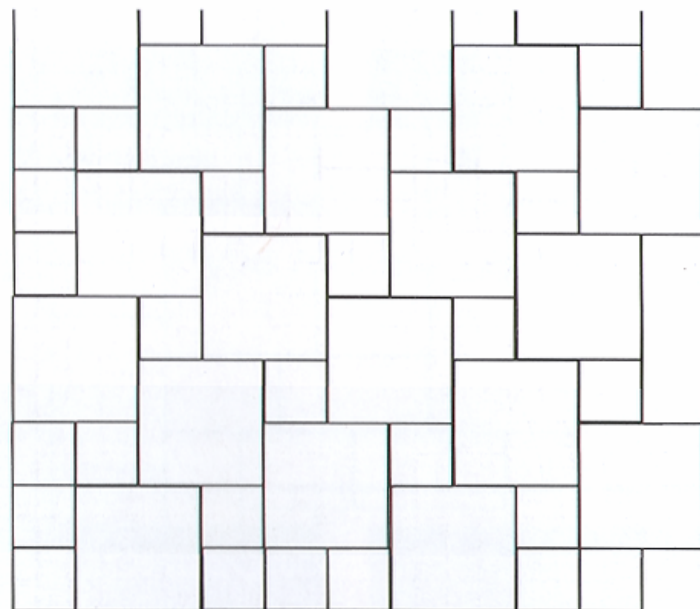
Kullakin korttelilla on oma tunnusomainen värityksensä. Korttelien värit on määritelty oheisessa värityssuunnitelmassa.

LIIKENNE JA AUTOPAIKOITUS

Kaunismäen liikenneväylien suunnittelussa noudatetaan tiiviin ja matalan rakentamisen asuntoalueille tyypillisiä suunnitteluperiaatteita, joissa asuinkorttelien liikenne- ja paikoitusratkaisut on alistettu rakentamiselle ja perinteisten liikenneväylien tilalle on esitetty luontevasti ja monipuolisesti katutilaa hyödyntäviä ratkaisuja. Katutiloja on minimoitu ja katulinjauksia on sovitettu maaston mukaan välttämättä pitkiä ja suorita katuja. Ajoväyliä ei eroteta jalankulkualueesta erillisellä reunakivellä, vaan kevyenliikenteen alue ja paikoitustaskut merkitään katualueella betonikivellä. Ladontamalli oheisen kuvan mukaisesti. Väri harmaa.

Ajoradan ja kevyenliikenteen väylän väliin jää matala (n.5 cm) korkuinen nupukivikouru. Korttelialueilla pihojen käsittely tulee väritykseltään ja materiaaleiltaan olla yhtenäinen yleisten katualueiden kanssa.

Kevyen liikenteen väylien ladontamalli



Neliökivi 138 x 138 x 80 mm (1/5 pinta-alasta) ja Iso Neliökivi 278 x 278 x 80 mm (4/5 pinta-alasta).

