



SIUNTION KUNTA

BOLLSTADIN KYLÄ

LR -ALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS
RAKENTAMISTAPOHJE 05.06.2012

ASTA BJÖRKLUND, RISTO IIVONEN ARKKITEHDIT OY KUORTANEENKATU 5 00520 HELSINKI

PUHELIMET: BJÖRKLUND 050 560 1758; IIVONEN: 050 521 6122 E-MAIL: arkkitehdit@bjorklund-iivonen.fi

MAISEMASUUNNITTELU HEMGÅRD RATAKATU 29 a 3b

00120 HELSINKI

PUHELIN: 09 - 621 4144

TELFAX: 09 - 621 4155

E-MAIL: gretel.hemgard@hemgard.fi

RAKENTAMISTAPAOHJE, JOKA LIITTYY 05.06.2012 PÄIVÄTYN ASEMAKAAN MUUTOKSEN KAAVAKARTTAAN, HAVAINNEKUVAAN JA SELOSTUKSEEN

Tällä rakentamistapaohjeella täydennetään ja täsmennetään kaavan merkintöjä ja määräyksiä. Ohjeen tavoitteena on varmistaa, että alueesta muodostuu yhtenäinen ja korkeatasoinen maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman osa. Rakentamisohjeet koskevat molempia kortteleita painottuen läntiseen kortteliin, johon lisärakentaminen keskittyy. Viherrakentamisen ja maisemanhoidon ohjeita on annettu koko historialliselle asema-alueelle - myös kaavamuuotosalueen itäpuoliselle rautatiealueelle. Ohjeeseen sisältyvät seuraavat havainnepiirustukset:

- R1 Koko muutosalueen maantaso ja korttelin 1 julkisivuja
- R2 Korttelin 1 (Fagerpark) pohjapiirrosluonnoksia
- R3 Korttelin 1 (Fagerpark) leikkauksia
- R4 Maisema- ja viherrakentamisohje
- R5 Ulkoseinien liittymisedetaljeja

Yleisperiaatteet

Kortteleiden täydennysrakentamisessa tulee noudattaa materiaalien ja muotojen vähälukuisuutta ja harmoniaa. Julkisivujen päämateriaaliksi suositellaan vaakalaudoitettua puuverhousa ja väreiksi perinteisiä maavärejä.

Kortteli 1 (Fagerpark) tulee toteuttaa siten, että asuinrakennuksen asema kokonaisuudessa korostuu.

Suunnittelulle asetettavat vaatimukset

Alueen rakennuslupahankkeissa arkkitehtisuunnittelun suunnittelijapätevyyden on oltava luokkaa A (rakentamismääräyskokoelma osa A2 taulukko 4.2.1 ARK -rakennussuunnittelu). Vaatimus johtuu siitä, että rakennusalat ovat pieniä ja erityyppisiä toimintoja on mahdollista sijoittaa joko lähelle toisiaan tai kiinni toisiinsa.

Rakennustyypit ja pohjaratkaisut

Selkeä ja yksinkertainen suorakaiteen muotoinen perusratkaisu antaa hyvät lähtökohdat suunnittelulle. Bollstadintien varren asuinrakennuksissa on mahdollista aikaansaada hyviä ratkaisuja myös sijoittamalla oleskelutilat yläkertaan taikka kerrosten väliselle tasolle (R2).

Melusuojaus

Uusien asuinrakennusten julkisivujen melutasot ovat koholla (>50 dB), mikä tulee ottaa suunnittelussa huomioon rakenteiden ilmaääneneristävyydessä. Ulko-oleskelutilojen melusuojaksi suositellaan yhtenäisen meluesteen rakentamista asuntokohtaisten ratkaisujen sijasta. Esteen tulee olla mahdollisimman läpinäkyvä.

Tärinäsuojaus

Alue on maaperäolosuhteiltaan otollinen junaliikenteestä aiheutuvan matalataajuisen tärinän leviämiseksi ja etenemiselle. Näin ollen radan läheisyydessä esiintyy mittausten perusteella junaliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka todennäköisesti heikentää asumisviihtyvyyttä. Tämän johdosta

- Edellytetään varautumista tärinähaitan torjuntaan alle 40 metrin etäisyydellä pohjoisen raiteen keskilinjasta sijoittuvien kaikenlaisien uusien rakennusten suunnittelussa. Tälle alueelle ei suositella 2-kerroksisten asuinrakennusten sijoittamista ilman tärinätorjunnan erityisratkaisuja, joita ovat esimerkiksi tärinävaimentimet, erityiset maaperään sijoitettavat vaimennusseinä rakenteet.
- Yli 40 metrin etäisyydelle sijoittuvien 2-kerroksisten tai muun kuin maanvaraisilla lattiarakenteilla toteutettavien ja paaluilla perustettavien asuinrakennusten osalta edellytetään tärinähaitan torjuntaan varautumista.
- Alueen olemassa olevan rakennuskannan kunnostuksessa ja peruskorjauksessa tärinähaitta tulee huomioida rakenteiden suunnittelussa ja rakenneratkaisujen valinnassa.

40 metrin etäisyys pohjoisen raiteen keskilinjasta sijoittuu Asematieltä Fagerparkin asuinrakennukselle johtavan kulkuyhteyden alueelle.

Rakennusten korkeus

Entisen asemarakennuksen räystäskorkeus on n. 6,5 m ja Fagerparkin asuinrakennuksen n. 6,3 m. Kaksikerroksisten ja ullakollisten uudisrakennusten enimmäiskorkeus on 6,5 m. Yksikerroksisten rakennusten ja katosten enimmäiskorkeus on 3,5 m. Em. korkeudet tarkoittavat harja- tai pulpettikaton lappeen yläpinnan ja harjan suuntaisen julkisivupinnan leikkauspisteen keskimääräistä etäisyyttä maaston keskikorkeudesta rakennusalueella taikka rakennusaluea ympäröivällä 4 m leveällä alueella. Korkeusohjeista voidaan poiketa paremman melu- tai värinäsuojan aikaansaamiseksi.

Julkisivut

Julkisivujen tulee olla yksinkertaisia seinäpintoja, joissa käytetään yhtä päämateriaalia, värisävyä ja laudoituksen suuntaa. Mahdolliset elementtisaumat eivät saa olla näkyvissä julkisivuverhouksessa. Ulkonurkat tulee ratkaista jirillä taikka sirolla nurkkarimalla (koko esim. 42x42).

Ikkunoita voidaan yhdistellä kokonaisuuksiksi rakennuslevyn tai muun vastaaventyypin materiaalin avulla pystyyn, vaakaan ja nurkan ympäri. Ikkunaa saa reunustaa sivu- ja yläreunoilla ainoastaan 40 mm leveä smyygilautaa tai muu ulkoasultaan vastaava rakenne.

Yksikerroksiset osat suositellaan liitettäväksi korkeampiin rakennuksiin siten, että matalamman osan päätyräystäät eivät ylitä korkeamman osan seinälinjaa (R5).

Katot

Nykyisten rakennusten kattokulma on pääsääntöisesti 1 / 2 (50%; 26,5°). Osittain tai kokonaan kaksikerroksisten uudisrakennusten kattokulman tulee olla välillä 2/5 – 3/5 (40-60%; 21,8-30,9°). Yksikerroksisten rakennusten ja katosten kattokulman tulee olla välillä 15% - 40% (8° – 22°).

Kattojen tulee olla harja- tai pulpettikattoja. Pulpettikaton korkeimman harjan tulee sijaita rakennuksen keskilinjan sillä puolella, joka sijaitsee lähinnä korttelin rajaa.

Katemateriaalin tulee olla mattapintaisella maalilla viimeisteltyä saumapeltiä.

Räystäiden tulee olla alta avoimia ja koteloimattomia (ellei palosuojaus edellytä muunlaista ratkaisua). Räystään otsalaudan enimmäiskorkeus on 14 cm.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelin 1 liike- ja toimitilojen ajoyhteys on järjestetty Asematien kautta. Toinen sisään tulomahdollisuus sijaitsee Bollstadintiellä asuinrakennusta vastapäätä. Pysäköinti suositellaan järjestettäväksi havainnekuvassa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Kortteliin 2 liikennöidään Asematieltä. Pysäköinti suositellaan toteutettavaksi entiseen makasiiniin.

Viherrakentaminen ja maisemanhoito

Suosituksien ja ohjeiden esittämiseksi ja havainnollistamiseksi Maisemasuunnittelu Hemgårdin laatimassa liitteessä (R4). Sen kohdassa 6 esitettyä asemapiutarhan leikattua pensasaitaa suositellaan toteutettavaksi myös korttelin 1 rajaukseksi Bollstadintien suuntaan.