

METSÄMANTEREEN ASEMAKAAVA RAKENTAMISTAPAOHJE

21.6.2021



Näkymäkuva Uudentalonpolulta, Sweco Oy

YLEISTÄ

Johdanto

Tämä rakentamistapaohje koskee Vesilahden kunnan Metsämantereen asemakaava-aluetta, joka sijaitsee noin 5 km kaakkoon Vesilahden kuntakeskuksesta, Vesilahdentien ja Mantereentien liittymäalueen lounaispuolella. Alue on metsäinen ja sen pinta-ala on noin 31,4 ha. Alue on osa Vesilahden valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta.

Alueelle rakennuksia suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomioita siihen, miten rakennukset sopeutuvat maaston muotoihin ja maisemaan. Rakennusten tulisi muodostaa ehjä kokonaisuus lähiympäristön jo rakentuneiden rakennusten ja maiseman kanssa.

Rakentamisen suunnittelussa myös piha-alueet tulee suunnitella. Alueella tulisi huomioida, että luonnonmukaisilla pinnoitteilla ja kasvillisuudella voidaan lisäksi merkittävästi vaikuttaa siihen, miten rakentaminen sopeutuu maisemaan.

Ohjeiden tarkoitus ja tavoite

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata suunnittelijoita, rakentajia ja viranomaisia Metsämantereen alueen toteuttamisessa, jotta alueesta muodostuisi yhtenäinen, viihtyisä ja maisemaan sopiva kokonaisuus.

Nämä rakentamistapaohjeet täydentävät asemakaavaa ja sen määräyksiä ja ovat rakentajaa ja tontinhaltijaa sitovia.

Aluetta koskeviin rakentamistavan vaatimuksiin on syytä tutustua jo ennen tontin hankintaa. Rakennussuunnitelman ollessa luonnosvaiheessa on hyvä ottaa yhteyttä rakennusvalvontaan ja keskustella suunnitelman sopivuudesta ympäristöön, asemakaavamääräyksistä ja muista huomioon otettavista seikoista.



Näkymäkuvat Kotimetsäntieltä, Sweco Oy

Metsämantereen alueella rakennustavan ohjaamisen tavoitteena on

- edesauttaa, että alueesta muodostuisi yhtenäinen ja viihtyisä.
- auttaa rakentajaa valitsemaan alueen maastonmuotoihin, luonnonympäristöön ja maisemaan sopivat ratkaisut.
- että uudisrakentaminen muodostaa ehjän kokonaisuuden olemassa olevan maiseman ja rakennetun ympäristön kanssa
- pyrkimys luoda identiteetiltään omaleimainen ja alueen kulttuuriperintöön sopeutuva uusi asuinalue.
- edistää alueella laadukkaan ja modernin arkkitehtuurin toteuttamista alueen arvoja kunnioittaen.

Ohjeiden liitteet: Metsämantereen asemakaava ja asemakaavamääräykset (Liite lisätään kaavan hyväksymisen jälkeen)

Rakennustapaohjeen laatiminen:

23.3.2021 Rakennustapa ohjeet, ehdotus, Leena Lahtinen, aluearkkitehti, Vesilahden kunta

30.3.2021 Kunnanhallituksen 29.3.2021 §47 edellyttämät muutokset lisätty

21.6.2021 Ehdotusvaiheen muutokset

Rakennustapaohjeen hyväksyntä:

Rakennuspaikat, AO-tontit

Rakennusten sijoitus ja piha-alueet

Rakennuspaikoilla on osoitettu rakennusalat, joille rakennukset tulee sijoittaa.

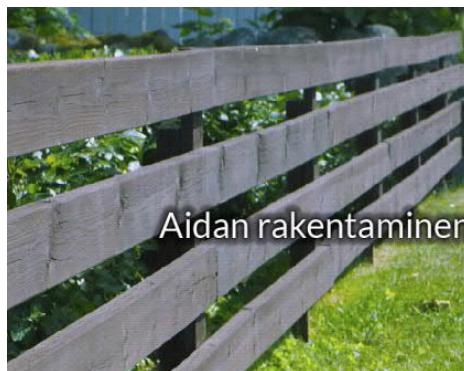
Rakennukset tulee suunnitella ja toteuttaa rinnemaastoon sopeuttaen siten, että rinteen maastonmuodot säilyvät ja vierekkäisillä tonteilla oleva rakennukset ovat keskenään sopusuhtaisessa korkeusasemassa.

Rakennukset sijoitetaan hyödyntäen maaston luonnollisia muotoja ja välttämällä turhia pengerryksiä ja leikkauksia

Asuinrakennukset ja talousrakennukset sijoitetaan siten, että asuinrakennuspaikoilla muodostuvat suojaisat piha-alueet lämpimään ja valoisaan ilmansuuntaan.

Tonteilla tulee asemapiirustuksessa esittää autopaikat. Autopaikka voi olla kattamaton, autotalli tai autokatos. Autopaikan voi sijoittaa erilliseksi asuinrakennuksesta tai myös osaksi asuinrakennusta tai välittömästi sen yhteyteen. Autotalliin tai -katokseen sisäänajo aukosta tulee olla katualueelle etäisyyttä vähintään 6 metriä.

Hyvä katukuva edellyttää sisääntulopihan huolellista suunnittelua. Sisääntulopihan tonttiliittymän, sisäänkäyntien, istutusten ja varusteiden kuten jätteastioiden sijoitukset tulee suunnitella siten, että muodostuu siisti ja huoliteltu kokonaisuus.



Aitaaminen

Tontit voidaan rajata pensasaidalla tai rakenteellisella aidalla. Rakenteellisten aitojen suositeltava korkeus on 1,2 metriä ja enimmäiskorkeus 1,6 metriä. Lauta-aidat tulee maalata.

Kasvillisuus ja pihan pinnoitteet

Alueet ovat metsäisiä ja tavoitteena on, että niiden luonne säilyy luonnonmukaisena ja puustoisena. Tontin käyttöä ja pihaa suunniteltaessa on suositeltavaa jättää rakennuspaikoille säilytettäviä kauniita yksittäispuita tai luonnontilaisena säilytettäviä alueita.

Rakennuspaikan reuna-alueilla tulee säilyttää tai istuttaa puustoa.

Pihan pinnoitteiksi soveltuvat mm. kunta, nurmi, sora, luonnonkivi ja betonikivi. Ajo- tai autonsäilytysalueilla voidaan käyttää myös asfaltointia.

Rakennuksen lähiympäristöön suunnitellaan puutarhapiha ja istutukset. Rakennuspaikan pinnoitetut oleskelualueet kuten laatoitukset ja terassit sijoitetaan rakennusten yhteyteen. Katoksettomia terasseja ei tulisi aidata.

Pihakasvillisuus valitaan metsämaahan sopivista lajikkeista ja käytetään vain suomalaisia puulajikkeita.

Rakentaminen AO-tontit

Rakennusten määrä ja koko

Rakennuksia suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota, että ne muodostavat ehjän kokonaisuuden lähiympäristöön jo rakentuneiden rakennusten ja maiseman kanssa.

Rakennuspaikoille voidaan rakentaa yksi asuinrakennus sekä talousrakennuksia. Tontin rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,2$ ja tontille rakennettavien rakennusten kerrosala voi enimmillään olla $0,2 \times$ tontin pinta-ala. Tonteille on osoitettu rakennusala, joka rajautuu 4 metrin päähän rajoista.

Suurin sallittu kerrosluku on AO- tonteilla kaksi eli II. Tonteille on sallittua rakentaa asuinrakennus, jossa pääasuinkerroksen lisäksi on saman suuruinen toinen asuinkerros tai osittainen toinen kerros, joko pääkerroksen ala- tai yläpuolella riippuen tontin maaston muodosta. Rakennusten rinnemaastoon sopeuttamiseksi rakennusta on suotavaa porrastaa maaston muodon mukaisesti.

Autosuoja voi liittyä asuinrakennukseen tai se voi olla asuinrakennuksesta erillinen. Talousrakennusten tulee olla yksikerroksisia. Talousrakennusten tulee yleisilmeeltään olla yhteneväisiä asuinrakennuksen kanssa. Tontin rakennusten tulee muodostaa väreiltään ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Katto

Asuin- ja talousrakennuksen kattomuotona on harjakatto tai pulpettikatto tai näiden yhdistelmä.

Harjakatto voi olla epäsymmetrinen.

Auma- tai mansardikattoja ei hyväksytä. Korkeita kattorakenteita ja tornimaisia rakennelmia tulee välttää.

Suositeltava asuinrakennuksen kattokaltevuus on 1:2 -1:4.

Talousrakennuksissa voidaan käyttää asuinrakennusta loivempia kattokaltevuuksia.

Vesikatto

Asuinrakennusten vesikattojen materiaalia ei ole rajoitettu. Talousrakennuksiin soveltuu myös turvekatto ja viherkatot.

Rakennuksissa tulee olla räystäät.

Rakennusten katoille on mahdollista sijoittaa aurinkokeräimiä.

Julkisivut

Tontille toteutettavien rakennusten tulee olla yleisilmeeltään modernia arkkitehtuuria ja materiaaleiltaan yksiaineisia ja hillityn tyylikkäitä.

Julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään yksiaineisia. Pääverhousmateriaalin lisäksi voidaan käyttää ulkoverhouksessa vain vähäisessä määrin muita materiaaleja.

Kellarikerroksen julkisivun tulee olla materiaaliltaan ja väriykseltään yhteneväinen rakennuksen muiden kerroksien julkisivujen kanssa.

Rakennuksien julkisivumateriaalina voidaan käyttää puulautaverhousta, hirttä, rappausta tai puhtaaksi muurattua tiiltä. Pitkänurkkaisia hirsirakennuksia ei sallita. Tiilijulkisivuissa saumalaastin värin tulee olla lähellä tiilipinnan värisävyä.

Puuverhoillut julkisivut tulee peitto- tai kuultomaalata.

Väritys AO- korttelit 317-326

Rakentajan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että valitut julkisivuvärit muodostavat yhteensopivan kokonaisuuden kortteliin jo rakentuneiden rakennusten kanssa.

Rakennusten vesikattojen värin tulee olla tumma esim. harmaa, musta tai tumma ruskea

Ulkoseinissä voidaan käyttää tummia tai keskivahvoja sävyjä, jotka sopivat metsämaisemaan. Sopivia värejä ovat mm. harmaat, vihertävänharmaat, punamullan punaisen, tumman-sinisenharmaat ja pehmeät ruskean sävyt.

Ulkoseinissä voidaan käyttää myös seuraavalla sivulla 6. esitettyjä vaaleita tai keskivaaleita harmaalla tai okralla murrettuja sävyjä. Sopivia värejä ovat mm. pehmeät vaalean harmaat, harmaanvihreät sekä vaaleanruskeat, viljan- ja hiekan sävyt.

Esimerkkejä sopivista tummista ja keskivahvoista julkisivuväreistä Tikkurilan puutalot värikartalta:

					
Q802 Haikara	Q803 Hiiri	Q857 Kyyhky	Q827 Valli	Q805 Liuske	Q841 Noki
					
Q195 Rousku	Q677 Pahka	Q683 Tervas	Q639 Norppa	Q710 Aapa	Q699 Retki
					
Q574 Karviainen	Q814 Haapa	D107 Uuni	Q353 Majatalo	Q463 Virta	Q452 Kaamos

Päävärin lisäksi julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä esim. kenttämaisesti sisäänvedoissa, katoksen alla tai vähäisemmin vuorilistoissa, kaiteissa ja muissa täydentävissä puuosissa. Tehosteväriä ei tule käyttää kaikissa julkisivua täydentävissä puuosissa.

Alueilla ei tule käyttää heleitä ja kirkkaita pastellisävyjä mm. vihreitä ja sinisiä sävyjä.

Rakennuksissa ei ole suositeltavaa käyttää valkoisia nurkkalistoja

Väritys AO- korttelit 329,330,331

Rakentajan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että valitut julkisivuvärit muodostavat yhteensopivan kokonaisuuden kortteliin jo rakentuneiden rakennusten kanssa.

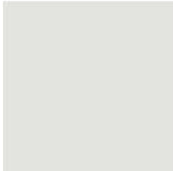
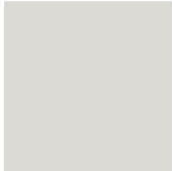
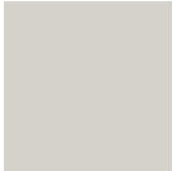
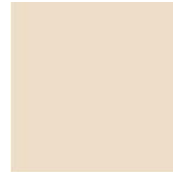
Rakennusten vesikattojen värin tulee olla tumman harmaa, musta tai tiilenpunainen

Ulkoseinien värinä voidaan käyttää vaalean tai keskivaalean murrettuja sävyjä.

Sopivia värejä ovat mm. pehmeät vaalean harmaat, harmaanvihreät sekä vaaleanruskeat, viljan- ja hiekan sävyt, joista alla esimerkkejä.

Ulkoseinissä voidaan käyttää myös edellisellä sivulla 5. esitettyjä tummia tai keskivahvoja sävyjä, jotka sopivat metsämaisemaan. Sopivia värejä ovat mm. harmaat, vihertävänharmaat, punamullan punaisen, tumman-sinisenharmaat ja pehmeät ruskean sävyt.

Esimerkkejä sopivista vaaleista ja keskivaaleista harmaalla tai okralla murretuista julkisivuväreistä Tikkurilan puutalot värikartalta:

					
Q808 Tokka	Q831 Viehe	Q857 Kyyhky	Q848 Riekko	Q824 Tunturi	Q800 Pöllö
					
Q619 Orakas	Q601 Motti	Q602 Sarvi	Q118 Tuomi	D101 Ohra	Q144 Vilja

Päävärin lisäksi julkisivuissa voidaan käyttää tehosteväriä esim. kenttämäisesti sisäänvedoissa, katoksen alla tai vähäisemmin vuorilistoissa, kaiteissa ja muissa täydentävissä puuosissa. Tehosteväriä ei tule käyttää kaikissa julkisivua täydentävissä puuosissa.

Rakentaminen TY-1 tontit

Asemakaavassa on kortteli 332 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle sijoittuva toiminta ei saa aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman saastumista tai muuta häiriötä.

Rakennusten sijoittamista tonteille ei ole erityisen tarkasti asemakaavassa määritelty. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,6$. Rakennuksen maksimi kerrosluku on kaksi eli II. Tonttien kadunpuoleiselle ja metsään rajoittuville rajoille on osoitettu rakennusalueen raja 4 metrin päähän rajasta.

Rakennusten sijainti ja muoto

Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne muodostavat naapuritonttien kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Rakennuksissa käytetään loivaa harja- tai pulpettikattoa tai tasakattoa.
Rakennuksen kadunpuoleisella sivuilla tulee olla ikkuna- tai oviaukotusta.

Rakennuksen muoto määräytyy pääosin toiminnan mukaan ja se voi olla sen sanelema. Suositeltava rakennuksen muoto on suorakaiteinen, jolloin harja on pitkän sivun suuntainen.

Julkisivumateriaali ja värit

Julkisivumateriaalina voidaan käyttää hienopestyä betonia, profiilipeltiä, teräskasetteja tai laudoitusta. Pääjulkisivumateriaali ei saa olla kiiltävää tai peilaavaa.

Julkisivun päävärinä suositeltavia ovat harmaan vaaleat ja tummat sävyt, punamullan punainen, keltamullan keltainen sekä ruskean ja tummanvihreän sävyt. Rakennuksen koostuessa useammasta osasta voidaan osia korostaa julkisivuvärytyksellä ja näin saada isosta massasta sopeutuvampi ympäristöönsä. Julkisivujen päävärin lisäksi rakennuksessa voi käyttää tehosteväriä.

Vesikatteen tulee olla tumma väriltään. Katemateriaalia ei ole rajattu.

Piha-alueet

Tontit on mahdollista aidata. Aidan tulee olla maisemaan sopiva ja siisti.

Mikäli tonttia käytetään varastointiin, tulee se tapahtua turvallisesti ja siististi.

Varastointia varten voidaan tontille rakentaa erityinen katos, joka saa olla avoin yhdeltä sivultaan.

Katoksen maksimipituus on 25 metriä ja sen räystääskorkeus ei saa olla korkeampi kuin päärakennuksessa.

Mikäli tontin pinta-alasta yli puolet, kattopinnat mukaan lukien on päällystetty vettä läpäisemättömällä materiaalilla, tulee erityisesti huolehtia piha-alueella syntyvien hulevesien viivytämisestä ja hallitusta ohjaamisesta sadevesiviemäriin tai imeyttämisestä tontilla. Erityisesti tulee huolehtia, etteivät hulevedet pääse valumaan naapuritonttien puolelle.

Hulevesien viivytys tulee toteuttaa rakennuslupavaiheessa liitettävän erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti. Hiekan- ja öljynerotuksen tarve ratkaistaan rakennuslupavaiheessa piha-alueelle sijoitettavien toimintojen mukaan (esim. huoltotoiminnot).

Kuvituskuvat: Yritystila esimerkkejä alueelle

