

ETELÄ-KOLSARIN RAKENTAMISTAPAOHJE

Liittyy asemakaavaan nro 2790 (Etelä-Kolsari, korttelit 850-859)

Yleistä

Etelä-Kolsarin asemakaava-alue sijoittuu Bron ja Kantvikin väliin Upinniementien varteen. Erilaisten asuinrakennustonttien lisäksi alueella sijaitsevat suhteellisen laajat lähivirkistys-alueet ja suojeltu venäläinen hautausmaa.

Tämän ohjeen tavoitteena, yhdessä asemakaavan määräysten kanssa, on saada rakentumaan Etelä-Kolsariin oma kyläkokonaisuus sekä ennen kaikkea esteettinen ja viihtyisä asuinalue. Asemakaava on pitkälle harkittu ja suhteellisen tiukka. Sen määräykset ovat sitovia, joten tämän ohjeen painopiste on rakennusten värimaailman ja kattomuotojen valinnassa.

Jokaisessa rakennushankkeessa on syytä käyttää heti alusta alkaen pätevää pääsuunnittelijaa, jotta kaavamääräysten lisäksi huomioitaisiin myös kiristyneet Suomen Rakentamismääräyskokoelman säännöt.

Rakennusten sijoittaminen tonteille

Asemakaava määrittelee tonteittain rakennusoikeudet ja rakennusalat, joille rakennukset tulee sijoittaa. AO-tonteilla sallitaan 200 kerrosneliön yksiasuntoisen omakotitalon rakentaminen. Sen lisäksi on mahdollista rakentaa 30 kerrosneliötä autosuoja- ja varastotilaa. Erillisen autosuojan voi sijoittaa rajanaapurin suostumuksella rakennusalan ulkopuolelle, myös 1-1,5 metrin päähän kadun puoleisesta rajasta, mikäli autosuojaan ajetaan kadun suuntaisesti. Autoille tulee suunnitella kääntymismahdollisuus omalla tontilla.

Hyvään ja sopusuhtaiseen lopputulokseen alueella päästään sijoittamalla rakennukset liitteenä olevan havainnekuvan periaatteella, suunnaten rakennusten pääharjat kuten piirroksessa. Havainnekuva ei ole sitova.

Rakennusten kerrosluku

Asemakaava määrittää kauttaaltaan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun, myös korttelin 853 tonteilla 7-9 (kaavan alleviivaus luisunut sivuun). Toisaalta asemakaava rajoittaa alimman ja/tai ylimmän kerroksen tasolla käytettävää kerrosalaa suhteessa suurimman kerroksen alaan. Alla olevassa yleisleikkauspiirroksessa on esitetty muutamia kerroslukuratkaisuja. Katkoviivalla on näytetty myös mahdollisuus rakentaa kellaritiloja rakennusoikeuden lisäksi. Kellaritilojen tulee olla pääasiallisesti maanpinnan alapuolella, ja niihin voi sijoittaa lähinnä teknisiä ja varastotiloja, tontista riippuen autosuojia, mutta ei rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Rakennusten kattomuoto

Kattomuotojen tulee olla koko alueella harjakattoja tai viistokattoja. Mansardi-, auma- ja tasakattoja ei hyväksytä.

Kattokaltevuus voi vaihdella talotyypin mukaan, 1:2,5...1:7.

Julkisivumateriaalit ja värit

Katto- ja ulkoseinämaterialit ovat vapaasti valittavissa, puuverhousta ja rapattuja pintoja suositellaan. Tiiliseiniin tulee valita suorapintainen tiili ja korostumaton saumaväri.

Mahdolliset hirsitalot tulee toteuttaa suorapintaisina ja suorin nurkin, ja niissä tulee olla kaikilta osin peittomaalaus.

Värisävyjen valinnassa noudatetaan seuraavia periaatteita:

AO-tonteilla on tavoitteena värikäs, kuitenkin hallittu, länsiauringossa paistatteleva, portaittain toistensa yli katsova omakotitalojen ryhmä.

- savitiilen punaiset katot
- julkisivuväri vapaasti valittavissa

AOR-korttelialueella on tavoitteena ennen kaikkea rauhallinen, erillisten omakotitalojen tai kytkettyjen omakotitalojen rypäs (ei rivitalomainen) keskellä omakotialuetta.

- punaiset katot
- hillityn väriset julkisivut

AP- ja **A**-korttelialueilla on tavoitteena hillitty, värimaailmaltaan maastoutuva rakennusryhmä kallion laella, ei mitään liian näkyvää ja huomiota herättävää.

- keskiharmaat katot
- puisissa julkisivuissa esim. Tikkurilan maalarinharmaa tai sitä tummempi perussävy
- kiviaineisissa julkisivuissa esim. tiili Terca Pellava
- tehosteväreinä tummia harmaita tai muita selkeitä harmaaseen sopivia värejä

A-2- ja **AR**-korttelialueilla on tavoitteena lämmin, ehkä vähän massiivinenkin rakennusryhmä lähellä Upinniementietä; nämä rakennukset saisivat näkyä!

- savitiilen punaiset, mieluiten kiviaineiset katot
- keltaiset julkisivut, esim. tiili Sahara, vrt. Kirkkonummen kellotapuli

Tonttiolosuhteet

Alueella on tehty mittava puuston harvennus, joten säilytettävät puut on syyt kartoittaa ja suojata. Pintavaaitus, pohjatutkimus sekä kellaria suunnitellessa myös pohjaveden pinnan selvittäminen tulee tehdä tonteilla ennen tarkemman suunnittelun käynnistämistä. Suunnittelussa on huomioitava, että maaston muotoja ei tarpeettomasti muuteta. Pintavesien johtamisen periaatteet on esitettävä asemapiirroksessa jo rakennusluvan hakuvaiheessa; hallitusti sadevesiverkkoon, ei naapuritontille, lähivirkistysalueelle, kadulle tai katualueelle.

Radontekninen ja salaojasuunnittelu kuuluvat normaaliin perustusten suunnitteluprosessiin ennen rakentamisen aloittamista. Ensimmäisenä talvena muuton jälkeen on huolehdittava radonmittauksista, minkä pohjalta suunnittelija voi ratkaista mahdolliset jatkotoimenpiteet.

Aitaukset ja istutukset

Istutukset ja mahdolliset aidat tulee esittää rakennuslupavaiheen asemapiirroksessa. Niiden osalta asemakaavassa ei ole erityisiä määräyksiä; autopaikkojen lähi-istutusten määräys koskee avopaikoitusta.

Keskinäisistä raja-aidoista naapurusten tulee sopia keskenään, suositellaan pensasaitoja tai matalia puuaitoja. Lopputuloksen kannalta tyylikkääntä olisi, jos naapurukset valitsisivat korttelin ympäröiville rajoille kohtuullisen yhtenäisiä pensasaitoja.

Lähivirkistysalueeseen päin oleville rajoille ei tule rakentaa kiinteitä aitoja, vaan sinne tulee istuttaa vapaasti kasvavaa pensasaitaa tai pensasryhmiä.

Kirkkonummi, 22.4.2004

Elsa Peuranen
rakennustarkastaja