



MÄNTSÄLÄN KUNTA

20.3.2006

KESKUSTAN ALUEEN RAKENTAMISOHJE

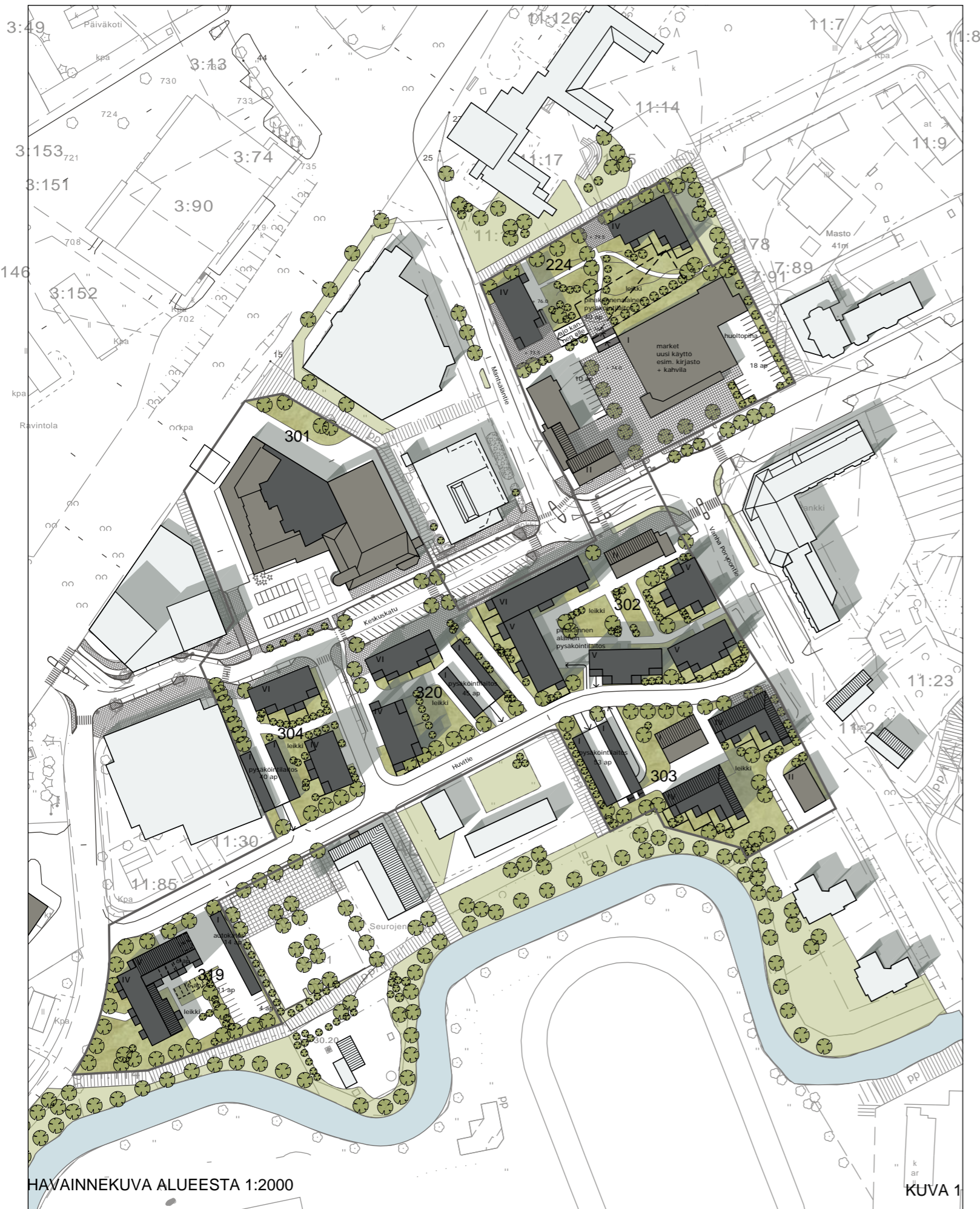
KORTTELIT 224, 301, 302, 303, 304, 319 JA 320

Sisällysluettelo:

yleisohjeet.....	3
kortteli 224	6
korttelit 302, 304 ja 320	7
korttelit 303 ja 319	12

Kuvaluettelo:

kannen kuva: näkymä Keskuskadulta kohti kunnantaloa
kuva 1: havainnekuva 1:2000 (s.3)
kuva 2: katutilan muodostuminen (s.4)
kuva 3: julkisivujen väritys ja materiaali (s.4)
kuva 4: liiketilojen sijoittuminen asuinrakennuksiin (s.5)
kuva 5: pelastustiet (s.5)
kuva 6: korttelin 224 katujulkisivu Keskuskadulle (s.6)
kuva 7: havainnekuva korttelista 224 1:1000 (s.6)
kuva 8: katujulkisivu Keskuskadulle (s. 7)
kuva 9: havainnekuva kortteleista 302, 304 ja 320 1:1000 (s.7)
kuva 10: korttelin 302 katujulkisivu Keskuskadulle (s.8)
kuva 11: korttelin 302 vaihtoehtoinen havainnekuva (s.8)
kuva 12: asuinrakennuksen tyyppileikkaus ja tyyppijulkisivu 1:200 (s.9)
kuva 13: alueleikkaus 1:500 (s.10)
kuva 14: pysäköinnin liittyminen Huvitiehen 1:100 (s.10)
kuva 15: asuntopihan liittyminen Huvitiehen 1:100 (s.11)
kuva 16: tontin liittyminen Huvitiehen 1:100 (s.11)
kuva 17: havainnekuva korttelista 303 1:1000 (s.12)
kuva 18: havainnekuva korttelista 319 1:1000 (s.12)



HAVAINNEKUVA ALUEESTA 1:2000

KUVA 1

YLEISTÄ

ALUEEN KAUPUNKIKUVA

Rakentamishoje koskee Mäntsälän keskustan alueen kortteleita 224, 301, 302, 303, 304, 319 ja 320. Rakentamishoje täydentää korttelin asemakaavaa. Rakentamishojen noudattamista valvotaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Alueen rakentamistehokkuus nousee kunnanvaltuuston hyväksymien tavoitteiden mukaisesti nykyisestä. Uusien rakennusten kerroskoko tulee olemaan 4-6. Pysäköinti on toteutettava pysäköintilaitoksiin joko pihakannen alle tai 1-2 kerroksisina erillisinä laitoksina.

Tavoitteena on kehittää Keskuskadusta ilmeeltään kaupunkimainen katu. Rakennukset sijoitetaan katurajaan kiinni Keskuskadun ja Vanhan Porvoontien puolella. Keskuskadun ja Vanhan Porvoontien puoleisten rakennusten pohjakerroksiin on sijoitettava liike-, palvelu- tai työtilaa asemakaavan osoittama vähimmäismäärä. Tilat on avattava kadulle suurilla ikkunoilla. Huvitien ilmettä pyritään kehittämään puistomaiseen suuntaan toteuttamalla istutusvyöhyke tontin Huvitien puoleiseen reunaan.

ESTEETTÖMYYS

Kunkin tontin on täytettävä Suomen rakentamismääräyskokoelman osan F1 määräykset.

PALOTURVALLISUUS

Rakentamisessa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osaa E1 Rakennusten paloturvallisuus, määräykset ja ohjeet (1.7.2002).

ILMANVAIHTOKONEHUONEET

Mahdolliset vesikaton yläpuolelle nousevat ilmanvaihtokonehuoneet on suunniteltava siten, että ne eivät sijaitse räystäällä vaan rakennuksen keskiosissa. Mikäli IV-konehuone sijoitetaan julkisivupintaan, on sen julkisivu käsiteltävä muun julkisivupinnan tapaan ja konehuoneen on sopeuduttava rakennuksen arkkitehtuuriin.

KATOT JA JULKISIVUT

Uusien rakennusten kattomuodot ovat pääasiassa tasakatto ja loiva lapekatto. Kortteleissa 303 ja 319 kattomuodot ovat loiva pulpetti- tai harjakatto tai vastakkainen pulpettikatto.

Kerrostalojen ja kerrostalotonttien autokatosten vesikaton materiaali on konesaumattu teräspelti. Katujulkisivujen tulee olla visuaaliselta hahmoltaan selkeäpiirteisiä. Pääasiallinen julkisivumateriaali on vaalean sävyinen rappaus. Keskuskadun, Vanhan Porvoontien ja Mäntsäläntien puoleisten julkisivujen maantasokerrosten julkisivumateriaali on pääasiassa kiillotettu betoni tai luonnonkivi. Muiden kuin Keskuskadun ja Vanhan Porvoontien puoleisten julkisivujen pohjakerrokset käsitellään muun julkisivun tapaan pinnoitukseltaan ja väritykseltään. Liike-, palvelu- ja työtilat on avattava kadulle isoin läpinäkyvin näyteikkunoin. Mainosten sijoitusalueet tulee esittää seinäpintoihin rakennuslupakuvissa. Pihajulkisivuissa voidaan käyttää materiaalina myös puuta tai pinnoitettuja betonielementtejä siten, että ne sopivat yhteen rappattujen pintojen kanssa. Julkisivumateriaalien ja väritysten periaatteet on tarkemmin esitetty kuvassa 3.

PIHAT

Autokatokset

Pysäköintialueiden katualueiden puoleisille autopaikoille on rakennettava katokset.

Pelastusajoneuvojen kulkureitit ja nostopaikat

Tonttien pelastusreiteistä on esitetty kaavio, jossa on esitetty pääasialliset yhteydet tonteille ja puomitikasautolle varattavat operointipaikat. Kaavio on suuntaa antava, reitit ja paikat on aina esitettävä rakennusluvan yhteydessä. Piha- ja pelastustie - ja vastaavat piha-alueiden liikennemerkkit ovat pienikokoista mallia.

Jätehuolto

Jätehuoneet on sijoitettava aina lukittuina huonetiloina joko autokatoksiin liittyen tai rakennusten pohjakerroksiin.

Pihojen rajaukset

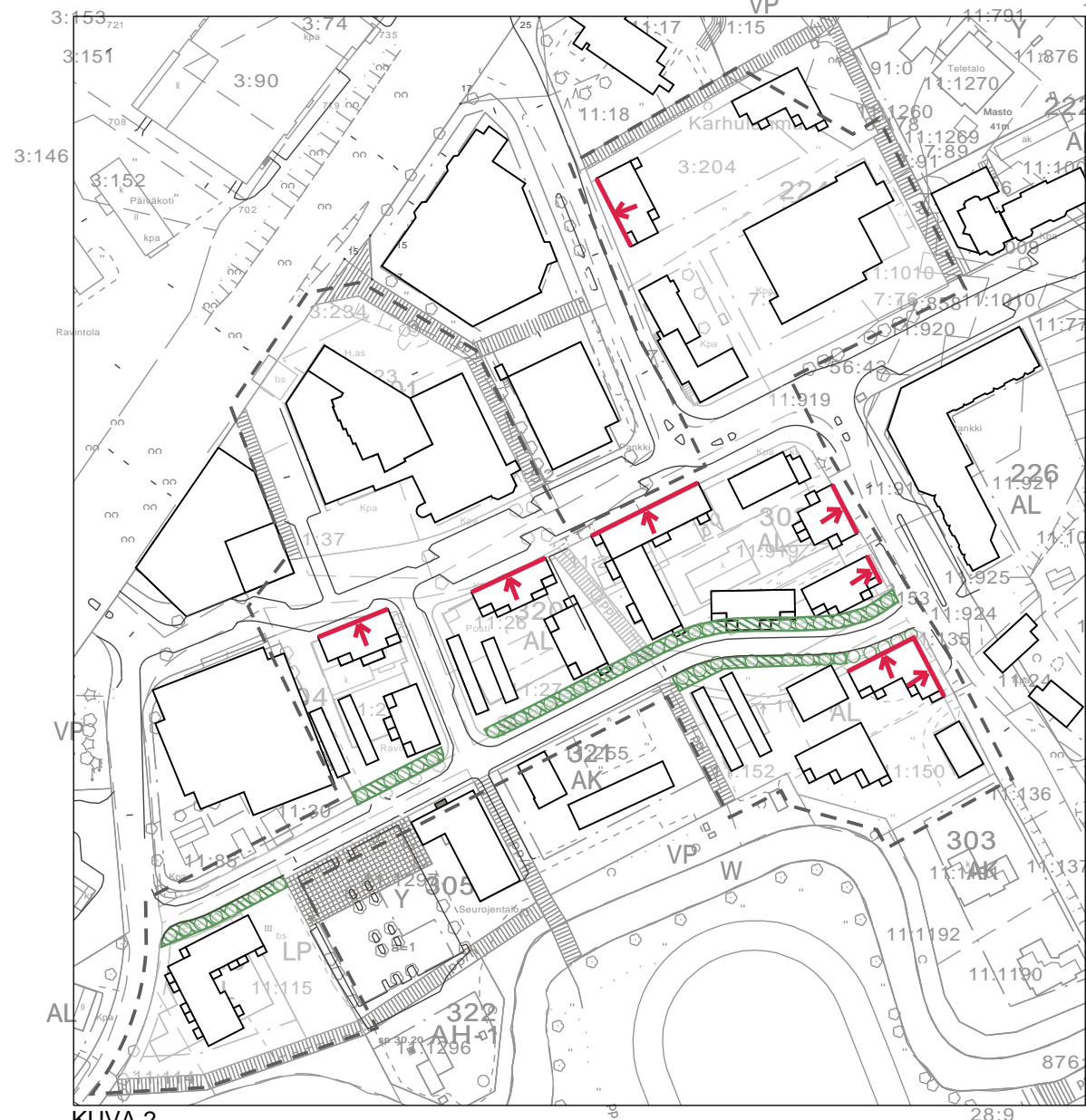
Tavoitteena ovat toiminnallisesti ja visuaalisesti yhtenäiset korttelipihat. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuntopihat voidaan erottaa aidalla muusta piha-alueesta.

Piha- ja pinnantasaussuunnitelma

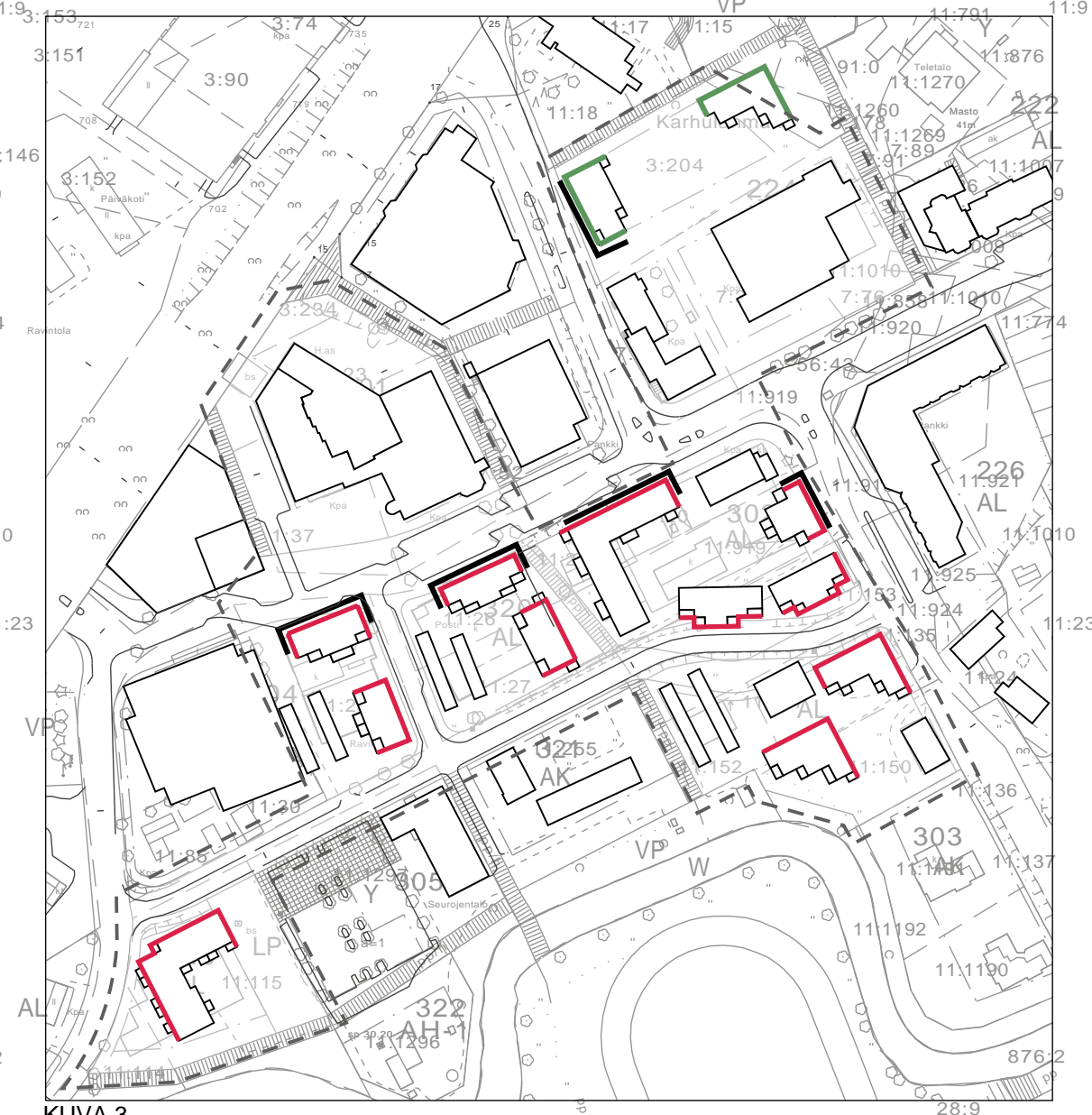
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma sekä pinnantasaussuunnitelma, joissa esitetään tontin liittyminen naapuritontteihin sekä katualueisiin.

- julkisivut kiinni kadunpuoleiseen rakennusalaan, sisäänkäynti taloon kadun puolelta
- Huvitien varren istutusvyöhyke
- ○ ○ Huvitien varren istutettava puurivi

- väriltään valkoiseksi tai vaalean harmaaksi rapattavat julkisivut
- väriltään vaaleat julkisivut
- maantasokerroksen materiaalina luonnonkivi tai kiiltävä betoni, väri tumma



KUVA 2



KUVA 3


ESIMERKKISÄVYJÄ JULKISIVUJEN VAALEISTA VÄREISTÄ (NCS-koodit):

S 0502-Y	
S 1005-Y	
S 1010-Y	

S 1502-Y	
S 0510-Y20R	
S 1020-R90B	

ESIMERKKISÄVYJÄ JULKISIVUJEN VALKOISISTA JA VAALEANHARMAISTASÄVYISTÄ (NCS-koodit):

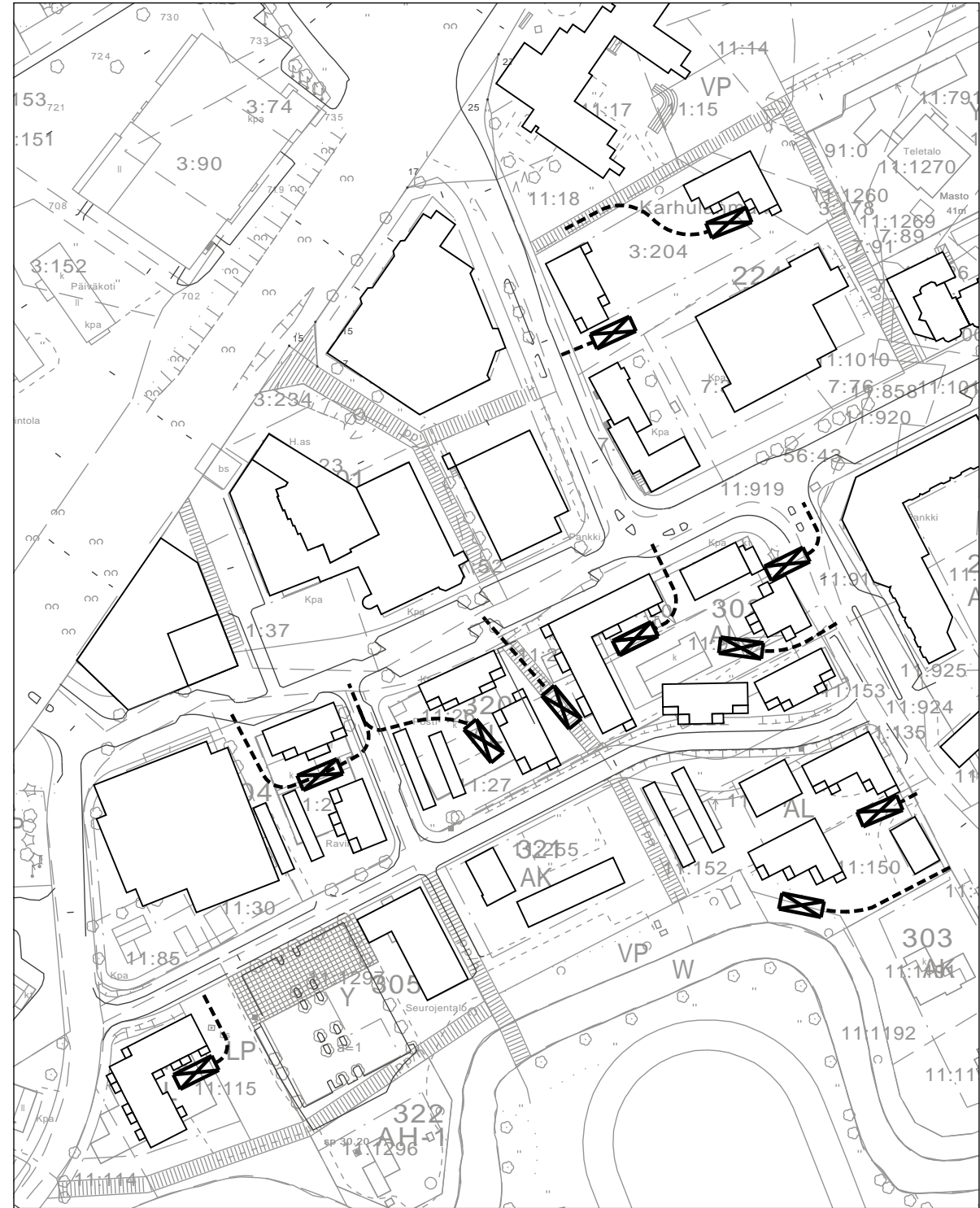
S 0500-N	
S 1000-N	
S 0502-B	

 liike-, palvelu- tai työtilan sijoittuminen asuinrakennuksiin



KUVA 4

 pelastustie
 tikasauto



KUVA 5



Mäntsäläntie
KATUJULKISIVU KESKUSKADULLE
KUVA 6

Yhteys
kunnantalolle



HAVAINNEKUVA KORTTELISTA 224 1:1000
KUVA 7

KORTTELI 224

Julkisivut

Katujulkisivujen tulee olla visuaaliselta hahmoltaan selkeäpiirteisiä. Pohjakerrokset käsitellään pinnoitukseltaan ja värykseltään pääosin muun julkisivun tapaan. Mäntsäläntien puoleisen pohjakerroksen materiaali voi olla muusta julkisivusta poikkeava (kiillotettu betoni tai luonnonkivi). Pohjakerrosten katujulkisivuissa on oltava ikkunoita, ne eivät saa olla ilmeeltään umpinaiset. Liike-, palvelu- ja työtilat on avattava kadulle isoin läpinäkyvin näyteikkunoin. Liiketilarakroksen korkeuden tulee olla vähintään 3,6 metriä. Sisäänkäynnin yhteydessä voidaan tehostemaisesti käyttää muuta pinnoitetta kuten kiiltäväksi hiottua luonnonkiveä tai väribetonia.

Julkisivumateriaali:

Katujulkisivu: Kiviaineinen materiaali, pintakäsittelynä rappaus tai kuultorappaus

Julkisivun väritys

Julkisivujen pääasiallinen väritys on vaalea, väreinä valkoinen, taitettu valkoinen tai vaalean harmaa.

Vähäisemmissä julkisivun osissa voidaan käyttää tummia värisävyjä.

Parvekkeet

Parvekkeiden kaiteet suunnitellaan metalli-lasirakenteisina. Parvekkeet on suunniteltava lasitettaviksi.

Kadun puoleinen parveke saa ulottua enintään 60cm julkisivupinnan ulkopuolelle.

Kattomuoto

Kattomuoto on loiva lapekatto tai tasakatto.

Vesikattomateriaali:

Korttelin asuinrakennusten vesikaton materiaali on konesaumattu teräspelti.

Rakennuksen liittyminen katuun, Mäntsäläntie

Rakennuksen pohjakerrokseen on sijoitettava liike-, palvelu- ja työtiloja. Rakennuksen sisäänkäyntikerroksessa olevan asunnon lattian korkeusasema oltava vähintään 70 cm jalkakäytävän korkeusaseman yläpuolella. Katualueen ja rakennuksen väliin jäävä alue on istutettava tai kivettävä niin että se liittyy luonnollisesti katualueeseen.

Pysäköinti

Asukas pysäköinti toteutetaan pihakannen alle tai kaksikerroksiaan erilliseen pysäköintilaitokseen.

Pihat

Tonttia ei saa aidata. Asuntopihat voidaan rajata muusta korttelipihasta. Korttelipihan läpi järjestetään kävely-yhteys entisen market-rakennuksen pihalle. Visuaalisen yhteyden kunnantalolta korttelin läpi etelään on säilyttävä.

Market-rakennus

Entinen market peruskorjataan uuteen käyttöön, esimerkiksi kirjastoksi oheispalveluineen. Tontin olemassa olevien rakennusten väliin jäävä alue rakennetaan torimaiseksi aukioksi, jonka läpi on kävely-yhteys pohjoiseen kohti kunnantaloa. Pääosa parkkipaikoista sijoitetaan huoltopihaan yhteyteen. Rakennuksen julkisivu uudistetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä uuden toiminnan mukaiseksi. Julkisivumateriaali on kiviaineinen vaaleaksi rapattu tai kuultorapattu materiaali. Sisätilat avataan etelään ja länteen suurin ikkunoin.



KATUJULKISIVU KESKUSKADULLE
KUVA 8

KUVA 9



HAVAINNEKUVA KORTTELEISTA 302, 304 JA 320 1:1000

KORTTELIT 302, 304 JA 320

Rakennusten korkeus

Rakennusten enimmäiskerrosluvu on määritelty asemakaavassa: Keskuskadun varteeseen sijoittuvat rakennukset tai rakennusten osat ovat enintään kuuden kerroksen korkuisia. Muut korttelin rakennukset ovat enintään viiden kerroksen korkuisia.

Julkisivut

Pääasiallinen julkisivumateriaali on rappaus.

Katujulkisivut Keskustien ja Vanhan Porvoontien suuntaan

Katujulkisivujen tulee olla visuaaliselta hahmoltaan selkeäpiirteisiä. Niissä erottuu kolme vyöhykettä: maantasokerros, keskikerrokset ja kattokerros. Keskuskadun ja Porvoontien puoleisten julkisivujen maantasokerrosten julkisivumateriaalin on oltava kiillotettu betoni tai luonnonkivi ja se erotetaan muusta julkisivusta 0,5-1,0 m syvyisellä lipalla. Maantasokerroksiin on tehtävä läpinäkyviä näyteikkunoita myymälä-, palvelu- tai työtiloja varten. Maantasokerrosten katujulkisivuissa on oltava ikkunoita vähintään 30 % kerroksen julkisivun pinta-alasta. Maantasokerroksen korkeuden on oltava vähintään 3,6 metriä. Keskikerrosten julkisivupinta on muurimaista rapattua pintaa. Keskuskadun puolella ylimmän kerroksen julkisivun on oltava vähintään 3 metriä sisäänvedetty. Ylimpään kerrokseen Keskuskadun puolelle saa tehdä terassin, joka voidaan kattaa. Keskuskadun ja Porvoontien puoleisilla julkisivuilla parvekkeet saavat tulla ulos julkisivupinnasta enintään 60 cm.

Julkisivut Huvitien ja pihojen suuntaan

Julkisivujen pohjakerrokset käsitellään muun julkisivun tapaan pinnoitukseltaan ja väritykseltään. Pihajulkisivuissa voidaan käyttää materiaalina myös puuta tai pinnoitettuja betonielementtejä esimerkiksi parvekkeiden taustaseinissä tai muuten siten, että ne sopivat hyvin yhteen rapattujen pintojen kanssa.

Julkisivujen väritys

Julkisivujen päävärien tulee olla vaaleita sävyjä. Pienemmissä julkisivun osissa ja julkisivusommitteluun sisältyvissä elementeissä kuten esimerkiksi ikkunapeleissä voidaan käyttää voimakkaita ja tummia värisävyjä.

Julkisivumateriaalien ja värityksen periaatteet on esitetty kuvassa 3.

Kattomuoto

Kattomuoto on tasakatto tai loiva lapekatto. Kerrostalojen ja kerrostalotonttien autokatosten vesikatton materiaali on konesaumattu teräspelti.

Rakennuksen liittyminen katuun, Keskuskatu ja Vanha Porvoontie

Rakennukset sijoitetaan katuun kiinni Keskuskadun ja Vanhan Porvoontien puolella. Maantasokerroksiin sijoitetaan liike-, palvelu- ja työtiloja. Rakennuksen sisäänkäyntikerroksessa olevan asunnon lattian korkeusasema on oltava vähintään 70 cm jalkakäytävän korkeusaseman yläpuolella. Porrashuoneiden portaiden on oltava rakennuksen sisällä.

PIHAT

Tontin liittyminen katuun, Huvitie

Huvitien ilmettä pyritään kehittämään puistomaiseen suuntaan toteuttamalla istutusvyöhyke tontin huvitien puoleiseen reunaan. Istutusvyöhyke rajataan katualueesta vähintään 0,5 m korkean tukimuurin avulla.

Pysäköinti

Pysäköinti on toteutettava pysäköintilaitoksiin joko pihakannen alle tai kaksikerroksian erillisinä laitoksina.

Pihojen rajaukset

Tavoitteena ovat toiminnallisesti ja visuaalisesti yhtenäiset korttelipihat. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Asuntopihat voidaan erottaa aidalla kadusta ja muusta piha-alueesta. Asuntopihan korkeusaseman on luontevasti liityttävä muuhun korttelipihaan.

Piha- ja pinnantasaussuunnitelma

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pihasuunnitelma sekä pinnantasaussuunnitelma, joissa esitetään tontin liittyminen naapuritontteihin sekä katualueisiin.

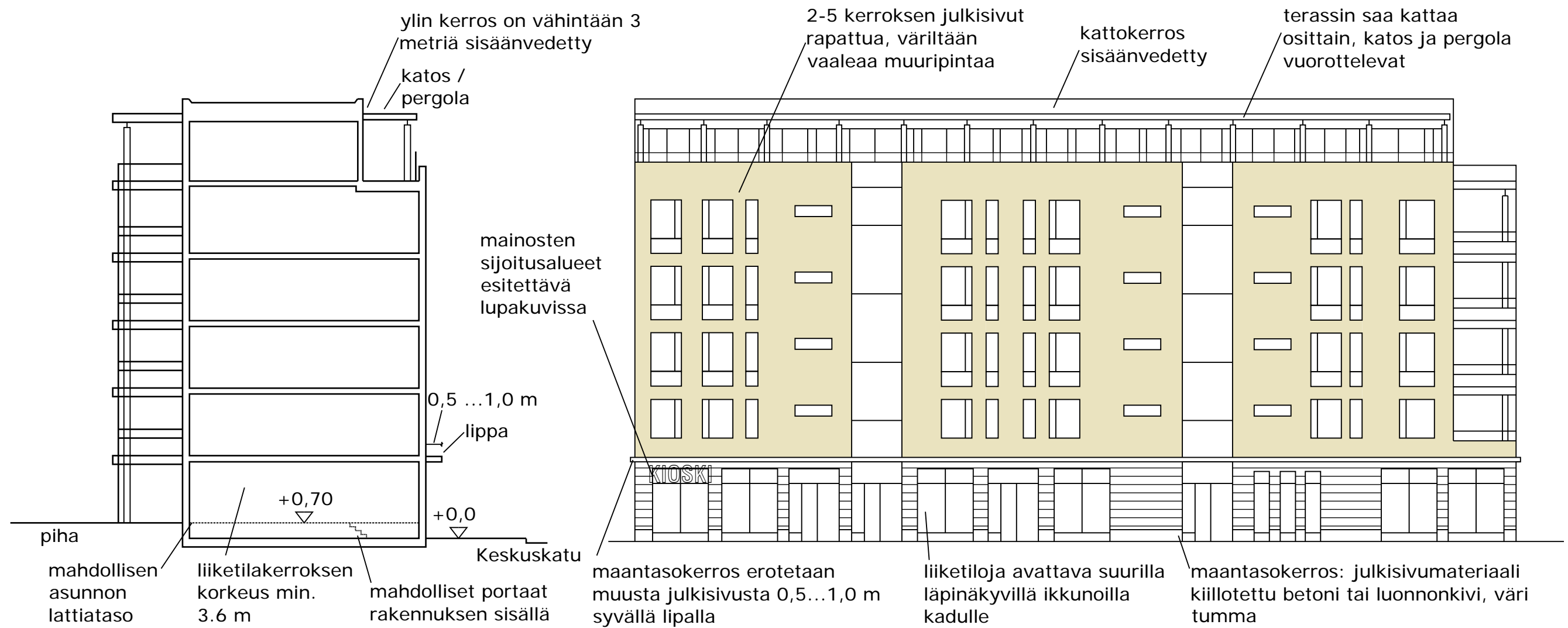


KATUJULKISIVU KORTTELISTA 302 KUN MOLEMMAT KESKUSKADUN PUOLEISET VANHAT TALOT SÄILYVÄT
KUVA 10

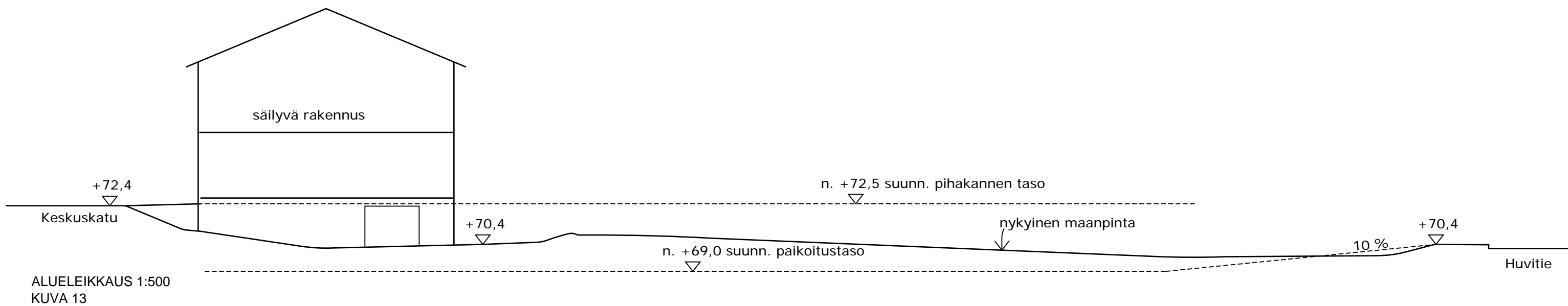
KUVA 11



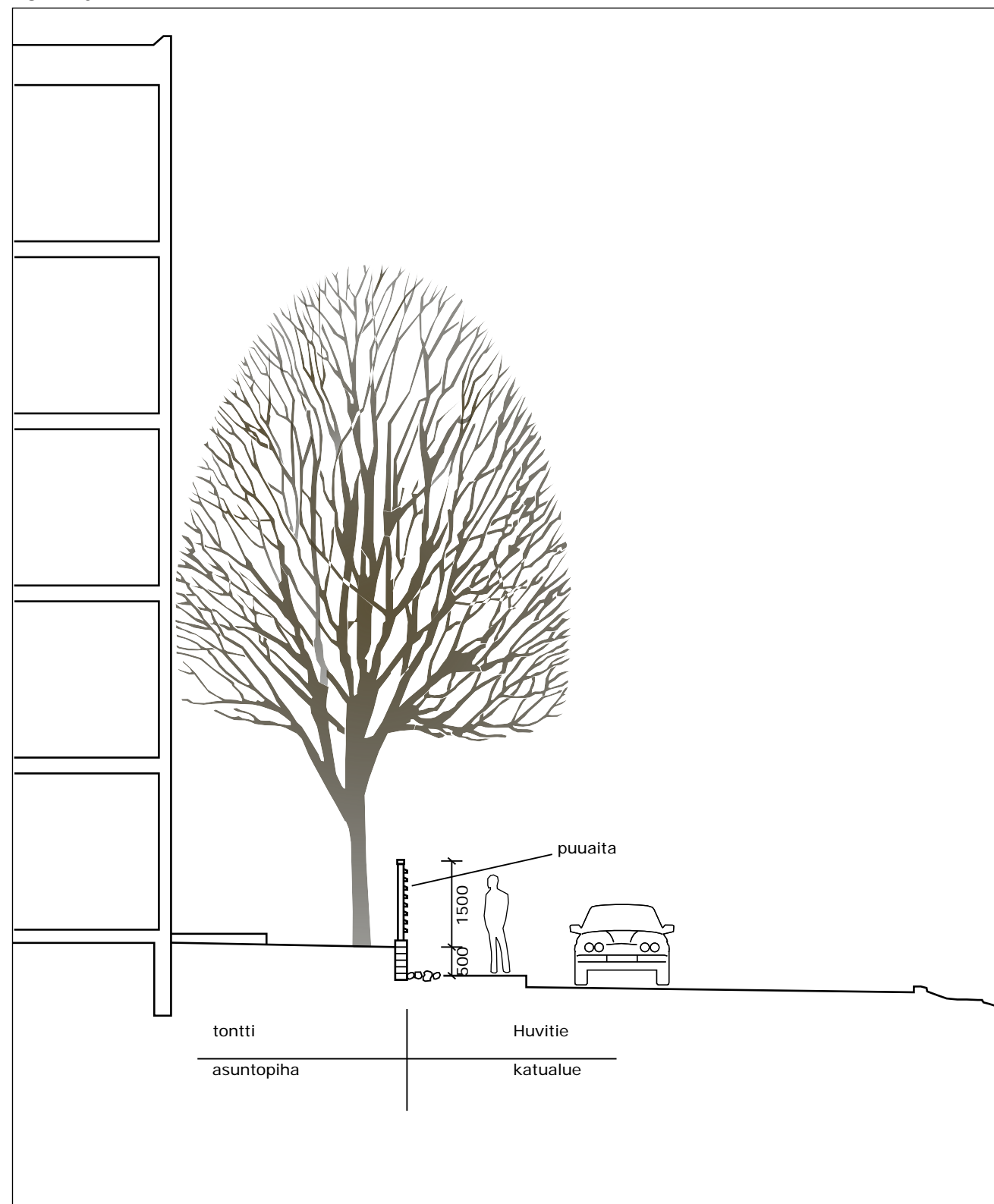
HAVAINNEKUVA KORTTELISTA 302
VAIHTOEHTOINEN SUUNNITELMA



KUVA 12



KUVA 15



ASUNTOPIHAN LIITTYMINEN HUVITEIHEN 1:100

KUVA 16



TONTIN LIITTYMINEN HUVITEIHEN 1:100

KUVA 17



HAVAINNEKUVA KORTTELISTA 303 1:1000

KUVA 18



HAVAINNEKUVA KORTTELISTA 319 1:1000

KORTTELI 303**Julkisivut**

Katujulkisivujen tulee olla visuaaliselta hahmoltaan selkeäpiirteisiä. Pohjakerrokset käsitellään pinnoitukseltaan ja värykseltään muun julkisivun tapaan. Pohjakerrosten katujulkisivuissa on oltava ikkunoita, ne eivät saa olla ilmeeltään umpinaiset. Liike-, palvelu- ja työtilat on avattava kadulle suurin läpinäkyvin ikkunoin. Liiketileroksen vähimmäiskorkeus on 3,6 metriä. Sisäänkäynnin yhteydessä voidaan tehostamaisesti käyttää muuta pinnoitetta kuten kiiltäväksi hiottua luonnonkiveä tai väribetonia.

Julkisivumateriaali:

Katujulkisivu: Kiviaineinen materiaali, pintakäsittelynä rappaus tai kuultorappaus
Pihajulkisivu: Rappaus, kuultorappaus, tai muu rappauskennomainen pinnoite.
Suositellaan palomääräysten puitteissa kuultokäsiteltyä tai peittomaalattua puuta esim. parvekkeiden taustat.

Julkisivun värit

Katujulkisivun värien on oltava vaaleita. Piha julkisivujen väri on vapaasti valittavissa.

Parvekkeet

Parvekkeiden kaiteet suunnitellaan metalli-lasirakenteisina. Parvekkeet on suunniteltava lasitettaviksi. Kadun puoleinen parveke saa ulottua enintään 60cm julkisivupinnan ulkopuolelle.

Kattomuoto

Harjakatto, pulpettikatto tai vastakkainen pulpettikatto. Katon lape kallistuu katualueisiin rajautuvilla kadun suuntaisilla rakennusaloilla kadun suuntaan. Kattokaltevuus harjakaton tai vastakkaisen pulpettikaton kadulle laskevissa vesikaton osissa on 1:5. Mikäli suunnitellaan rakennusrungon levyinen lapakatto on kattokaltevuuden oltava loivempi

Vesikattomateriaali:

Korttelin rakennusten vesikaton materiaali on konesaumattu teräspelti.

Rakennuksen liittyminen katuun, Huvikatu

Kadunsuuntaisen rakennuksen sisäänkäyntikerroksessa olevan asunnon lattian korkeusasema oltava vähintään 70 cm jalkakäytävän korkeusaseman yläpuolella. Katualueen ja rakennuksen väliin jäävä alue on istutettava. Huvikadun ja Vanhan Porvoontien kulmassa sijaitsevan talon ja kadun välinen alue kivetään siten, että se liittyy luonnollisesti kadun kiveykseen tai pinnoitteeseen.

Pysäköinti

Pysäköinti toteutetaan autokatoksina tai erillisinä pysäköintilaitoksina.

Pihat

Tonttia ei saa aidata. Asuntopihat voidaan rajata muusta korttelipihasta.

KORTTELI 319**Julkisivut**

Katujulkisivujen tulee olla visuaaliselta hahmoltaan selkeäpiirteisiä. Pohjakerrokset käsitellään pinnoitukseltaan ja värykseltään muun julkisivun tapaan. Pohjakerrosten katujulkisivuissa on oltava ikkunoita, ne eivät saa olla ilmeeltään umpinaiset. Sisäänkäynnin yhteydessä voidaan tehostamaisesti käyttää muuta pinnoitetta kuten kiiltäväksi hiottua luonnonkiveä tai väribetonia.

Julkisivumateriaali:

Kiviaineinen materiaali, pintakäsittelynä rappaus tai kuultorappaus.
Vähäisempiin julkisivun osiin suositellaan palomääräysten puitteissa kuultokäsiteltyä tai peittomaalattua puuta esim. parvekkeiden taustat.

Julkisivun värit

Julkisivujen pääasiallinen väritys on vaalea.

Parvekkeet

Parvekkeiden kaiteet suunnitellaan metalli-lasirakenteisina. Parvekkeet on suunniteltava lasitettaviksi. Kadun puoleinen parveke saa ulottua enintään 60cm julkisivupinnan ulkopuolelle.

Kattomuoto

Kattomuoto on tasakatto tai loiva lapekatto

Vesikattomateriaali:

Korttelin rakennusten vesikaton materiaali on konesaumattu teräspelti.

Liittyminen katuun, Huvikatu

Katualueen ja rakennuksen väliin jäävä alue on istutettava.

Pysäköinti

Pysäköintipaikat toteutetaan istutuksin suojattuna pysäköintialueena tai erillisinä pysäköintilaitoksena. Torin puoleiseen rakennusalaan rajoittuvalle pysäköintialueelle on rakennettava autokatós.

Pihat

Tonttia ei saa aidata. Asuntopihat voidaan rajata muusta korttelipihasta.