

Heinojan alue

Ohjeelliset rakentamistapaohjeet koskevat Heinojan alueen kortteleita 2550-2571 sekä katu-, virkistys-, puisto- luonnonsuojelu- ja erityisaluetta sekä luonnonsuojelualuetta.

Heinojan alueen asemakaava ja asemakaavan muutos
Kaavatunnus 2-232
Asianro: 19/10.02.03/2014

17.12.2019

Heinojan alue sijaitsee maiseman kannalta merkittäväällä paikalla Kirkonkylän keskustan ja sen palveluiden läheisyydessä. Jotta alueesta syntyisi korkeatasoinen ja alueen erityispiirteet huomioon ottava kokonaisuus on asemakaavassa annettu määräyksiä koskien arkkitehtuuria, meluntorjuntaa, perustamista ja hulevesien hallintaa. Jotta asemakaavan tavoitteet välittyisivät myös rakentajalle, on ne havainnollistettu kuvin ja esimerkein tässä rakentamistapaohjeessa ja viitesuunnitelmassa. Lisäksi rakentajalle tarjotaan tietoa kaavan laatimiseen liittyvistä lähtötiedoista.

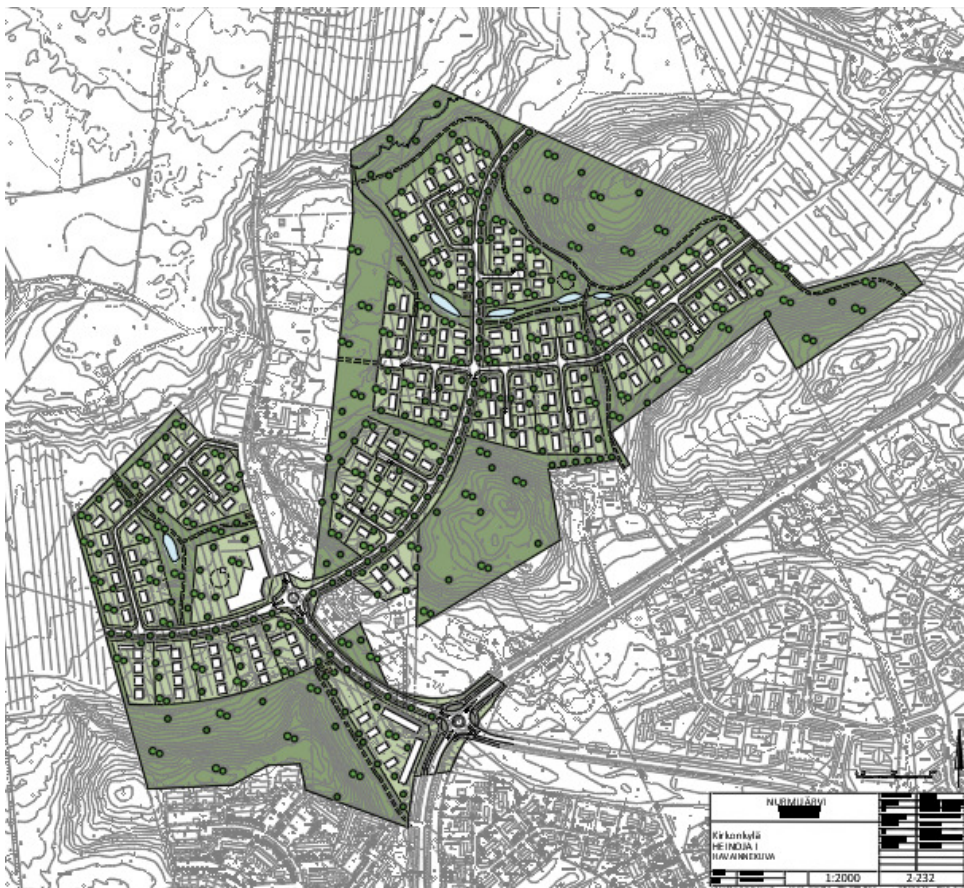
Tavoitteena on että:

- 1) alueesta syntyy omaperäinen, vetovoimainen ja taajamakuullisesti korkeatasoinen asuinalue
- 2) hulevesiratkaisuissa huomioidaan alueen ja maaperän erityispiirteet
- 4) rakentaminen toteutetaan siten, että liikenteen melu ei ylitä ohjearvoja rakennusten sisätiloissa tai pihojen oleskelualueilla
- 5) puistoalueiden suunnittelussa ja metsänhoidossa huomioidaan muinaismuistot, suojeltavat eläinlajit ja luontoarvot
- 6) maastonmuodot säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisina ja maaston muokkaus suunnitellaan harkitusti

1. Suunnittelu ja viranomaisohjaus

Yhtenäisen ja laadukkaan toteutuksen varmistamiseksi rakentajan tulee esittää L1-luonnoskuvat rakennusvalvonnalle ennen varsinaista lupakäsittelyä.

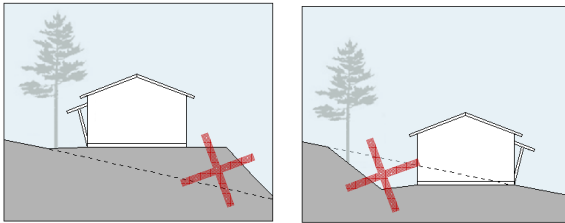
Näin varmistutaan, että rakennus- ja rakenne-, lvi- sekä sähkösuunnittelu voi jatkua esitetyn pohjalta ja voidaan alkaa tehdä rakentamisen valmistelua tai laatia sekä pyytää tarjouksia esimerkiksi valmistalotoimituksista.



2. Rakennuksen sovittaminen ympäristöön

2.1 Rakennusten sijainnin tontilla tai rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus voidaan säilyttää.

Maaston luonnollisia korkeuskäyriä tulee säilyttää ennen kaikkea ympäristöystävällisesti. Paras lopputulos saavutetaan, kun rakennukset istuvat ympäristöönsä eikä ympäristöä muokata rakennuksen mukaan. Jos poiketaan luonnollisista koroista ajan korkeusasemat ja toteutuksen yhteensovitukselta on sovittava naapureiden kesken kirjallisesti.

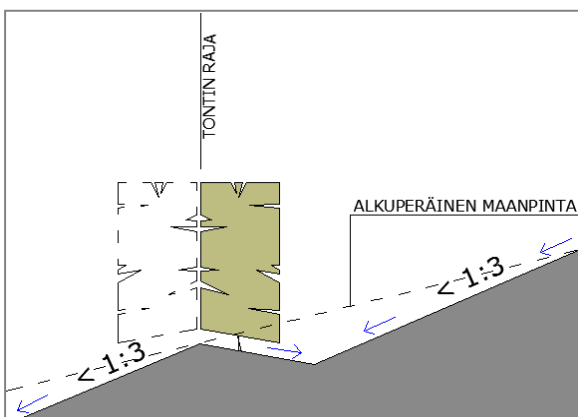


Rakennus kumpareella tai kuopassa poikkeaa voimakkaasti ympäristöstään ja aiheuttaa ongelmia pintavesien hallinnassa.

2.2 Korkeusasemat, maanpinnan muokkaus ja hulevesien hallinta esitetään asemapiirustuksessa.

Rakentamisella ei tule lisätä sade- ja kuivatusvesien valumista tontin/rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle.

Maaston muotoilun ja hulevesien hallinnan edellyttämä suunnittelu tulee tehdä ennen rakentamista. Näin vältetään rakentamisen tuloksena syntyneet hallitsemattomat pengermät tai maaston leikkaukset sekä se, että huleveden hallinnan edellyttämät viivytys- tai imeytysrakenteet aiheuttavat vaaraa rakennuksille tai naapuritonteille. Korkeusasemat esitetään lähtö- sekä lopputilanteessa. Lisäksi korkeusasemat tulee esittää julkisivupiirustuksissa aina rakennuksen vierustalta tontin rajalle asti, siten että lähtötilanne on esitetty katkoviivalla.

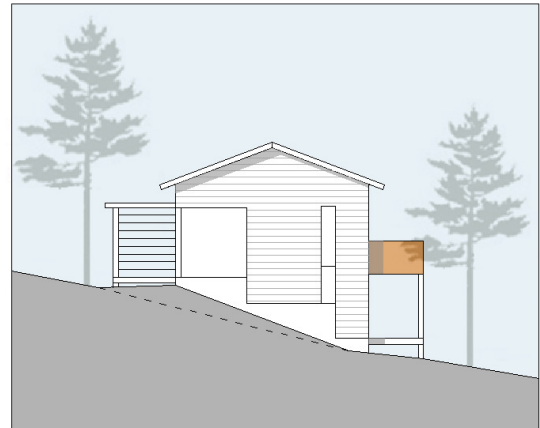


2. sallittu maksimikaltevuus rajalla on 1:3. Korkeusasema rajalla säilyy, ellei naapurin kanssa toisin sovita.

Erityisesti on huomioitava, ettei Heinojan uoman läheisyydessä tapahtuva rakentaminen aiheuta maamassojen päätymistä Heinojan uomaan. Tämä koskee niin perustamista kuin maamassojen penkkamista pihan tasaamiseksi uoman läheisyydessä.

2.3 Korkeaa sokkeliä tulee välttää

Rakennettaessa tasamaalle tarkoitettu talo rinteeseen muodostuu rakennuksen alle helposti korkea sokkeli. Se muuttaa kuvastosta valitun rakennuksen ulkonäköä merkittävästi. Jos korkea sokkeli muodostuu mittasuhteiltaan ja sijainniltaan ympäristössä näkyväksi, tulee se häivyttää alas jatkettulla julkisivulaudoituksella, parvekkeilla tai katoksilla.



Korkea sokkeli on häivytetty julkisivulaudoituksella ja korkea julkisivu parvekkeella.

2.4 Aitaaminen

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua rakennusten arkkitehtuuriin.

Aidan suurin sallittu korkeus on 1,6 m ja liikenneturvallisuuden kannalta merkittävillä näkymäalueilla (kaavamerkintä nä) enintään 0,9m.

2.5 Istutukset

Suurikokoisia tai varjostavia istutuksia tulee välttää.

Korkeat kuuset sekä peittävät havuaidat eivät ole sallittuja. Erityisesti ylärinteen ja lännen puolella sijaitessaan matalakin havuaita voi jättää naapurin tontin suurelta osin varjoon huomattavan osan päivästä. Rajalle istutettava pensasaita vaatii naapureiden suostumuksen, ja on syytä toteuttaa yhteistyössä.

3. A-1-korttelialueet

3.1 Rakennusten sijoittelu

Rakentaminen sijoittuu kaavakartassa esitettyjen sitovien rakennusalojen ja julkisivun sijoittumista esittävien nuolien mukaan piha-alueita suojaavasti ja katualueita vasten.

Tavoite on, että rakennusmassat ja aidat suojaavat oleskelu- ja leikkipihoja liikenteen melulta ja erottavat piha- ja paikoitusalueita toisistaan. Näin vältetään erillisiltä melusuojaus-rakenteilta. Kts. kohta 6. Melusuojaus.

3.2 Talousrakennukset

Kylmiä varastotiloja, jotka toimivat meluesteenä, ei lasketa rakennusoikeuteen. Näitä tiloja voi varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi olla rakennuspaikalla enintään 40 k-m², jos tontinkäyttötarkaisu sen mahdollistaa.

Tavoite on, että korttelialueille rakennetaan riittävät varastotilat ja tarpeellinen melusuojaus ilman, että se vähentää käytettävää rakennusoikeutta varsinaisilta asuintiloilta.

3.3 Pihat

Pientalojen ja rivitalojen asuntokohtaisten pihojen tulee olla vähintään 6m syviä mitattuna julkisivusta asunto-kohtaisen pihan rajalle.

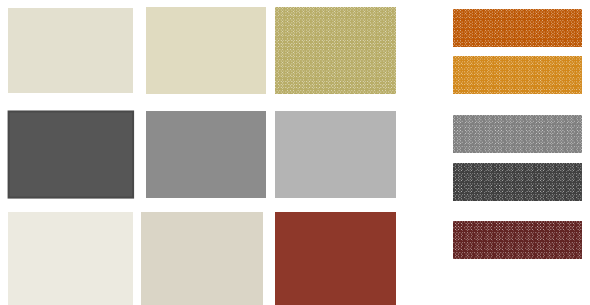
Tällä varmistetaan riittävät asuntokohtaiset ulko-oleskelutilat sekä yksityisyys oleskelutilojen pääikkunoiden edessä. Jos piha tai asuntokohtainen ulko-oleskelualue sijoittuu melualueelle, tulee se suojata rakenteellisesti (kts. kohta 6.)



Rakennusten julkisivujen väritys:

Päävärit:

Tehostevärit:



Vesikattojulkisivujen väritys:

Ovet ja ikkunat:



3.4 Rakennusten arkkitehtuuri

Julkisivujen tulee olla vaalean, harmaan, punaruskean tai okran väristä peittomaalattua puuverhouslautaa tai rappausta. Tehostevärien käyttö on sallittu vähäisinä määrinä. Arkkitehtuuriltaan julkisivujen tulee olla selkeitä ja rauhallisia.

Voimakkaita tyylilainauksia sekä runsasta koristelua räystäällä ja ikkunoiden ympärillä tai pilareissa tulee välttää. Julkisivulaudoituksen tulee olla koko julkisivun korkeudelta pääasiassa yhdensuuntainen. Ikkunoiden ulkopuitteen runsasta jaottelua tulee välttää.

Räystäään tulee olla avoräystä.

Tavoite on, että yksinkertaisia ja yksivärisiä suuria pintoja jäsennellään parvekkein, sisään vedoin ja värialuein, mutta voimakkaita tyylilainauksia ja voimakasta julkisivujen jäsentämistä vältetään. Esim. julkisivulaudoituksen voimakasta jäsentelyä vaakalistoin tai laudan suunnan vaihteluilla tulee välttää.

4. AO- ja AP-1-korttelialueet

Rakennusten sijoittelu AO-korttelialueilla

Rakennusalat on osoitettu väljästi. Rakentaja voi itse päättää mihin rakennus on järkevä sijoittaa, jotta piha tiloista saadaan toimivat auringonvalon, kulkuyhteyksien tai näkymien suhteen. Korttelialueille voi rakentaa erillispientaloja (AO1) sekä paritaloja (AO2), riippuen tarkentavasta merkinnästä *Tavoite on, että pihoista tulisi viihtyisiä sekä puutarhamaisia ja käytettävyys leikkiin, oleskeluun ja virkistykseen olisi hyvä. Rakennuksen sijoittelussa on kuitenkin hyvä huomioida, että myös naapuri voi sijoittaa rakennuksen havainnekuvassa esitetystä poiketen. Rakennuksen pääoleskelutilojen päiikkunoiden edessä tulisivatkin olla omalla tontilla vähintään 8m vapaata tilaa.*



Rakennusten sijoittelu AP-1-korttelialueilla

Rakennusalat on osoitettu väljästi myös AP-1-alueilla. Rakentaja voi itse päättää miten tontin rakennukset on järkevä sijoittaa, talotyyppistä ja asuntojen lukumäärästä sekä niiden koosta riippuen. Autopaikat voivat sijaita asuntojen läheisyydessä tai tontilla paikoitukseen varatulla alueella. Alueelle voi rakentaa kytkettyjä ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin, ei kuitenkaan rivitaloja, sillä alueella halutaan säilyttää pientalojen mittakaava.

Pienillekin asunnoille tulee osoittaa asuntokohtaista pihaa vähintään 4m julkisivusta pihan rajaan mitattuna.

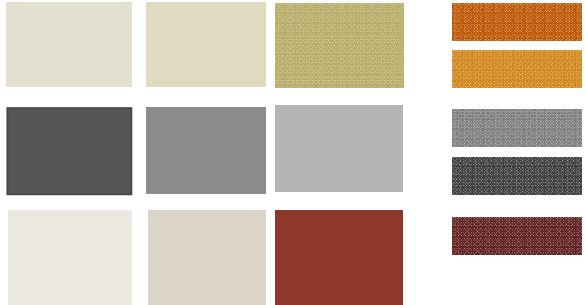
Hulevesien viivytystarve koskee myös tontteja. AO- ja AP-1-korttelialueella se tulee ratkaista niin, ettei siitä aiheudu haittaa rakennuksille tai turvallisuudelle. Sopivia keinoja ovat esim. erilaiset kasteluvesikaivot ja -altaat. Kts. kohta 5.



Rakennusten julkisivujen väryitys:

Päävärit:

Tehostevärit:



Vesikattojulkisivujen väryitys:

Ovet ja ikkunat:



4.4 Rakennusten arkkitehtuuri

Julkisivujen tulee olla vaaleaa peittomaalattua puuverhouslautaa tai rappausta. Tehostevärien käyttö on sallittu vähäisinä määrinä.

Arkkitehtuuriltaan julkisivujen tulee olla selkeitä ja rauhallisia.

Voimakkaita tyylilainauksia sekä runsasta koristelua räystäällä ja ikkunoiden ympärillä tai pilareissa tulee välttää. Julkisivulaudoituksen tulee olla koko julkisivun korkeudelta pääasiassa yhdensuuntainen. Ikkunoiden ulkopuitteen runsasta jaottelua tulee välttää.

Räystäään tulee olla avoräystä.

Tavoite on, että yksinkertaisia ja yksivärisiä suuria pintoja jäsennellään parvekkein, sisään vedoin ja värialuein, viitesuunnitelman tapaan, mutta voimakkaita tyylilainauksia ja voimakasta julkisivujen jäsentämistä vältetään. Esim. julkisivulaudoituksen voimakasta jäsentelyä vaakalistoin tai laudan suunnan vaihteluilla tulee välttää. Julkisivuvärit ja korostevärit on esitetty edellä värimallissa.

5. Hulevesien viivytyks ja laatu

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksen painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohden. Viivytyksen painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakentamisen myötä alueen vettä läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa oleellisesti. Jotta hulevesien määrää ja laatua voidaan hallita, on kaavakartassa annettu määräyksiä hulevesien hallinnasta. Yleispiirteisen pohjatutkimuksen mukaan alavien peltoalueiden maaperä on savea. Mäenrinteillä on karkeampia maa-aineksia kuten moreenia. Alueen maaperä siis ei kaikilta osin sovellu hulevesien imeytymiseen, vaan suositeltavia ratkaisuja hulevesien hallintaan ovat viivytyksrakenteet, kuten viivytyksen painanteet tai kasteluvesikaivot. Mahdolliset viivytyksrakenteet tai -painanteet tulee kuitenkin toteuttaa siten, ettei niistä aiheudu vaaraa asukkaille, heidän omaisuudelleen tai ympäröiville rakennuksille. Hulevesiä ei myöskään saa johtaa katualueelle tai toiselle tontille. Hulevesien viivytyksen vaatimus koskee siis myös pientalorakentajia ja yhtiömuotoisia tontteja. Myös hulevesien laatuun kiinnitetään huomiota. Rakennusten katoilta kertyvät hulevedet ovat melko puhtaita. Ne voidaan johtaa kasteluvesikaivoon ja sieltä viivytyksrakenteet hulevedet voidaan johtaa edelleen hulevesiviemäriin. Viheralueille kertyvät hulevedet voidaan johtaa pieniin viivytyksen painanteisiin, joissa hulevesiä on myös mahdollista suodattaa imeyttämällä vesiä multa-hiekkakerroksen läpi. Pysäköintialueiden hulevedet voidaan johtaa viivytyksen painanteisiin ja edelleen kasteluvesikaivoihin. Tonttien piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida riittävät tilavaraukset hulevesien hallinnalle ja esittää ne asemapiirroksessa.

Tiedot perustuvat pääosin asemakaavan muutoksen hulevesiselvitykseen, Ramboll 2018.

Heinojan uoma on herkkä muutoksille ympäristössä. Sen nykytilaa ei tule muuttaa rakentamisella tai johtamalla sinne määrältään tai laadultaan poikkeavia hulevesiä. Tämä on huomioitava myös rakentamisaikana, jolloin mm. saviperäinen maa vaikuttaa hulevesiin kiintoaineksena. Myös lannoitteiden, öljyjen ja torjunta-aineiden pääsy hulevesiin ja edelleen uomaan on estettävä.

6. Melunsuojauks

Rakennukset tulee toteuttaa siten, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso ei päivällä (klo 7-22) ylitä arvoa L Aeq 35 dB(A) eikä yöllä (klo 22-07) arvoa L Aeq 30 dB(A). Alue tulee toteuttaa siten, että liikenteestä aiheutuva melutaso ei oleskeluun tarkoitettulla piha-alueella ylitä muu melu huomioon ottaen päivisin (klo 7-22) arvoa L Aeq 55 dB (A) eikä öisin (klo 22-07) arvoa L Aeq 45 dB (A).

Päiväkodin ja asuinrakennusten korttelialueiden osalta tulee laaditun ennusteen mukaan varautua liikenteen melun äänitasoihin, jotka ylittävät edellä esitetyt arvot. Rakennusten sisätilojen melunsuojauks on kuitenkin pääosin mahdollista toteuttaa melko tavanomaisilla seinärakenteilla ja ikkunoilla. Ääneneristävyyden merkinnän (aaltoviiva) osalta rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyden tulee olla vähintään 30dB(A) liikennemelua vastaan tai julkisivu tulee suojata esim. lasitetuilla parvekkeilla siten, että ääneneristysvaatimus täyttyy. Parvekkeet tai terassit tulee edellä mainitun ääneneristävyyden merkinnän osalta myös suojata lasituksin. Oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden tulee sijoittaa suojaan melulta, melualueen ulkopuolelle, kuten kohdassa 3.1 ja siihen liittyvässä viitesuunnitelmassa on esitetty. Lisäksi pihat voi suojata rakenteellisesti, esim. aidoin tai piharakennuksin.

Lähtötiedot perustuvat pääosin asemakaavan muutoksen meluselvitykseen, Ramboll 2018.

7. Rakennettavuus

Alueelle on kaavan laatimisen yhteydessä laadittu yleispiirteinen pohjatutkimus ja rakennettavuusselvitys. Sen mukaan korttelialueen alavien peltoaukeiden maaperä on savea. Alueelle voidaan perustaa kevytrakenteinen pientalo melko tavanomaisin perustusratkaisuina. Suuremmat rakennukset edellyttävät paaluttamista. Alueella on paineellista pohjavettä, eikä suojaavien maakerrosten lävistäminen paaluilla ole suotavaa. Mäen rinteille rakennukset voidaan perustaa kallion tai moreenin päälle rakennettavan murskekerroksen varaan. Paalutettavilla alueilla suositellaan, että alapohjat paineellisen pohjaveden takia rakennetaan kantavana. (Kts. kohta 9, kartta) Selvityksen mukaan alueen luonnollinen maapohja on routiva. Mäenrinteillä rakentaminen saattaa alueittain edellyttää louhintaa. Ilman tarkempaa selvitystä radonin esiintyminen tulee ottaa huomioon suunnitteluratkaisuissa. Alue on osittain pohjavesialuetta. Rakentaminen ja sen suunnittelu edellyttävät lisäksi erillistä hankekohtaista (varsinaista) pohjatutkimusta.

Tiedot perustuvat pääosin asemakaavan muutoksen yleispiirteiseen pohjatutkimukseen ja rakennettavuusselvitykseen, Ramboll 2018.

8. Pohjaveden suojeleminen

Rakentamisen yhteydessä pohjaveden pintaa ei saa alentaa ja rakentamisessa tulee käyttää puhtaita kivennäismaita. Rakentaminen ei saa aiheuttaa pohjaveden haitallista purkautumista. Pohjavesialueelle imeytettävien hulevesien tulee olla puhtaita.

Pohjaveden korkeuteen ja laatuun ei saa vaikuttaa myöskään rakennusaikaisesti, vaan perusrakenteiden tulee sijoittua pohjaveden pinnan yläpuolelle. Myöskään maanvaihdot tai asennukset eivät saa ulottua pohjaveden pintaan saakka (huomioiden mahdollinen kausittainen vaihteluväli). Pohjaveden purkaumia voivat aiheuttaa paalutus, rakennuksen paino ja rakennuspaikan luonnollisten

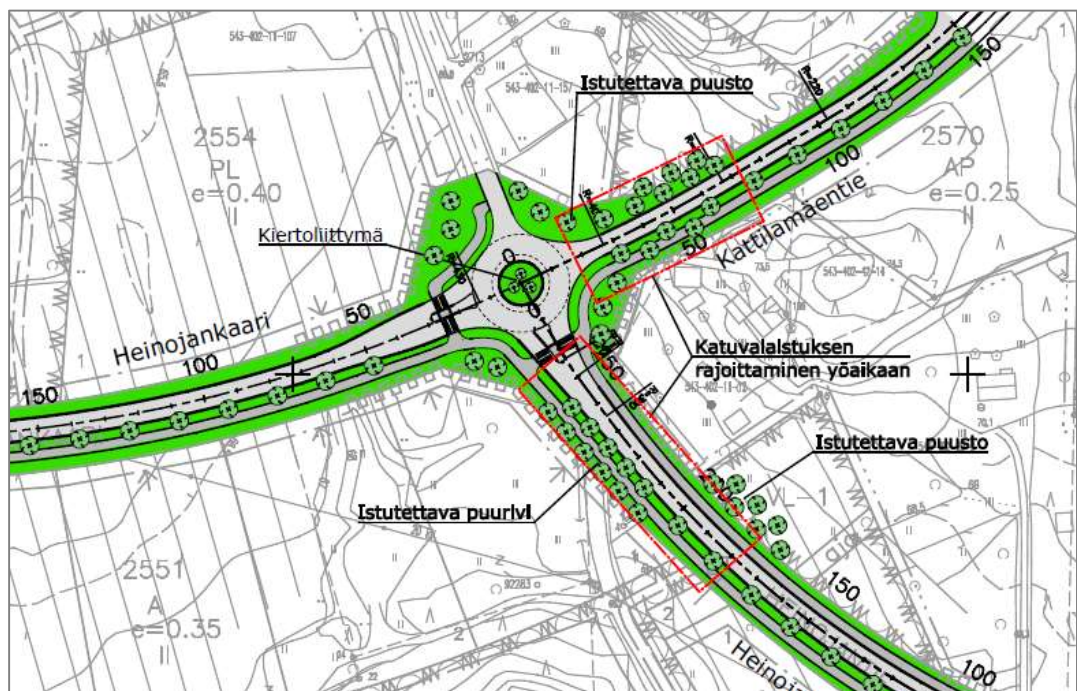
9. Suojeltavat eläin- ja kasvilajit

Asemakaavakartassa on osoitettu alueet, joilla on todettu suojeltavien eläinlajien kuten liito-oravan ja lepakon elinympäristö. Uhanalaista kasvilajeista alueella on havaittu lahokaviosammalta. Eläinten tai kasvilajien elinympäristö tulee säilyttää luonnonmukaisena.

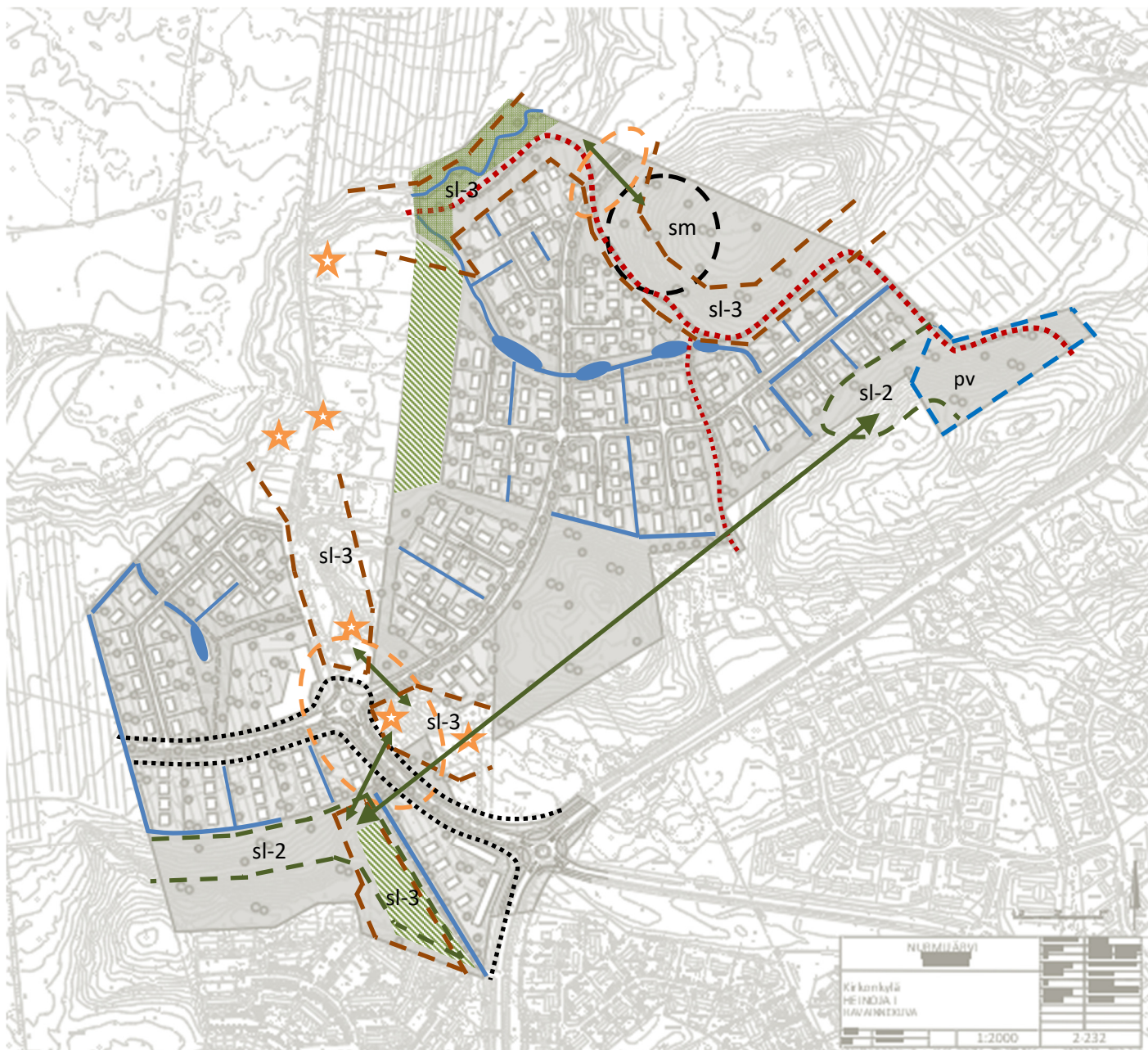
Eläinten tärkeät esiintymisalueet on esitetty kaavakartalla pistekatkoviivarajauksin. Merkintä selvittää kumpi eläinlaji on kyseessä. Liito-oravan elinympäristö on merkitty kaavakarttaan kirjaimilla sl-2 ja lepakon elinympäristö sl-3. Lahokaviosammaleen esiintymät rajoittuvat viheralueille joiden merkintä on VL/s-1.

Lisäksi katualueilla on merkintä luo-3, joka osoittaa lepakoiden kulkuyhteyden. Kulkuyhteyden eli siirtymäreitin turvaamiseksi katualueen yli tulee katusuunnittelussa luoda edellytykset joko sammuttamalla katuvalot kesäaikana tai luomalla muutoin valaistuksen osalta suotuisat olosuhteet lepakoille. Lepakoiden siirtymäreittiä tulee lisäksi tukea istutuksilla tai muilla lepakoiden siirtymismahdollisuuksia tukevilla rakenteilla ja ratkaisulla.

Myös korttelialueilla, etenkin metsien reuna-alueilla, pihavalaistusta tulee välttää kesällä 1.6-31.8 välisenä aikana. Pihavalot tulee suunnata valoikealtaan alaspäin.



Katualueiden maisemointisuunnitelma, Ramboll, 2019. Suunnitelmassa on tutkittu lepakoiden kulkuyhteyksien kohdalla olevien katualueiden puuistutuksia ja valaistusta.



10. Karttaesitys

Tärkeimmät suunnittelua koskevat lähtötiedot karttaesityksenä.

Ekologinen yhteys= luonnontilaisena säilytettävä tai istutettava alue, joka mahdollistaa eläinten liikkumisen alueelta toiselle. Tässä tapauksessa tarkoitetaan lähinnä liito-oravan tai lepakon liikkumisedellytyksiä.

	pohjavesialue		luonnonsuojelualue		ulkoilureitti
	lahokaviosammal		liito-oravien esiintymisalue		muinaismuisto
	liikenteen melu		ekologinen yhteys		hulevesiuoma tai -painanne
	lepakoiden päiväpilo tai lisääntymisalue		katuvalaistusrajoitus 1.6-31.8		hulevesiallas
	lepakoiden esiintymisalue				

Nurmijärven kunta
Ympäristötoimiala,
Asemakaavoitus
PL 37 (keskustie 2 B)
01901 Nurmijärvi

Puh. (09) 2500 21
Faksi (09) 25002012
email:
kunta@nurmijarvi.fi
www.nurmijarvi.fi



Nurmijärvi