

Nurmijärven kunta
Ympäristötoimiala
Asemakaavoitus ja tekninen suunnittelu



Saunatien asualueen rakentamistapaohjeet
ja viitesuunnitelmat
20.04.2010

Saunatien sijainti ja kaavan sisältö

Saunatie sijaitsee Rajamäen keskustassa, vajaan kilometrin päässä keskustan kaupallisista palveluista, kouluista, kirjastosta ja uimahallista. Se sijaitsee arvokkaan Rajamäen tehdasyhdyskunnan sisällä, ainutlaatuisessa ympäristössä. Alue rajoittuu pohjoisessa Rajamäen tehtaiden tehdasalueeseen ja idässä puistoon sekä suojeltuun tehdasyhdyskunnan asuinalueeseen. Lännessä aluetta rajaa Hanko-Hyvinkää rata ja etelässä alue rajautuu Isokallion tiehen.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan Saunatien alueelle korkeatasoinen pientaloalue, joka sopeutetaan mittakaavaltaan ja arkkitehtuuriltaan arvokkaaseen ympäristöönsä. Alueella sijaitsee yksi vanha suojeltu saunarakennus ja yksi kerrostalo omalla tontillaan. Kaavaluonnoksen mukaan alueelle sijoittuu lisäksi 20 n. 700-800 m²:n suuruista omakotitalotonttia, kaksi paritalotonttia, viisi rivitalo-/asuinpienkerrostalotonttia ja yksi rivitalotontti.



Saunatien alueen havainnekuva (ei mittakaavassa).

Taustaa

Saunatien alueen viitesuunnitelmat ja asemakaavamääräyksiä täydentävät ohjeet täsmäntävät Saunatien alueen asemakaavan muutoksen kaavakartassa osoitettuja määräyksiä.

Tarkemmat ohjeet ovat tarpeen, koska Saunatien asemakaava-alue sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Rajamäen tehdasyhdyskunnan alueelle sekä maaperältään ja pohjavesiolosuhteiltaan vaativaan maastoon. Alue sijoittuu osittain myös Hanko-Hyvinkää-radnan melu- ja tärinä-alueelle.

Viitesuunnitelmilla on haluttu havainnollistaa miten tontin järjestelyt tulisi järjestää, jotta raideliikenteen melu, pienistä tonteista aiheutuvat reunaehdot ja ilmansuunnat tulisivat mahdollisimman hyvin huomioiduksi.

Alueella ovat lisäksi voimassa Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueen rakentamistapamääräykset, jotka kaavoituslautakunta on hyväksynyt 19.04.2005.

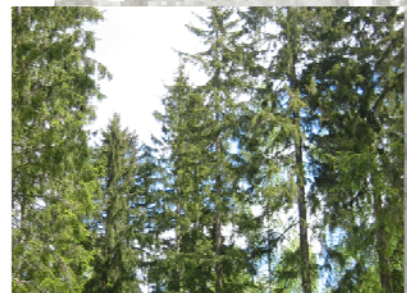
Alueen maaperä ja pohjavesi

Alueella on tehty pohjatutkimuksia ja kairauksia, joiden pohjalta on laadittu lausunto koskien pohjarakennus- ja pohjavesiolosuhteita. Lausunnossa todetaan, että alueelle tulisi sijoittaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Johtuen alueen korkeasta pohjaveden pinnasta sekä pohjaveden paineellisuudesta on lausunnossa määritelty myös rakennusten perustamistapa. Rakennukset tulee perustaa maanvaraisten anturoiden varaan tuulettuvalla ryömintätilaisella alapohjalla. Rakennuksen nostaminen irti maapohjasta on perusteltua, sillä pohjavesi on paikoitellen lähellä maanpintaa. Lisäksi muusta rakentamisesta ja esim. ilmaston muutoksesta johtuen pohjavesiolosuhteissa voi tapahtua muutoksia, joiden vaikutuksesta alueelle saattaa muodostua pohjaveden purkaumia, eli lähteitä.

Mahdollisten kosteusongelmien korjaaminen ja veden ohjaaminen pois perustuksista on helpompaa ryömintätilaisessa alapohjassa. Rakennuksia perustettaessa ei myöskään saa käyttää teräsputkipaaluja, jotka saavat läpäistä pohjaveden yläpuoliset maakerrokset ja muodostaa kapillaarisen imun. Myös teräsbetonipaalujen käyttämistä tulisi välttää. Alueen rakennukset tulisivat toteuttaa mahdollisimman kevyinä ja pääosin puurakenteisina. Syvempiä maakerroksia tulee myös häiritä ja kuormittaa mahdollisimman vähän, jotta pohjavesiolosuhteet eivät muuttuisi oleellisesti. Myös raskaita täyttöjä tulee välttää. Alueella on laadittu myös lausunto pohjavesien suojelusta. Alueella ei saa sijoittaa toimintoja, jotka vaarantaisivat pohjaveden laadun. Liikennöitäviltä piha- ja katualueilta tulee sadevedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Ennen rakennusluvan hakemista tulee tonteille laatia pohjarakennussuunnitelma, jolla pohjaveden pinnan korkeus ja laatu turvataan.

Viittaus:

- Lausunto Rajamäen Saunatien alueen maaperätutkimusten ja pohjaselvitysten tuloksista ja vesiolosuhteiden huomioimisesta kaavoitustyön yhteydessä ja myöhemmin alueella tapahtuvassa rakentamisessa. (Geosentria Oy, 2009).
- Lausunto pohjavesiolosuhteista Rajamäen Lähdemäen asemakaavoitettavalla alueella Nurmijärvellä. (Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys, 2009).



Rakennettu ympäristö ja uudisrakentaminen

Olemassa olevat rakennukset

Vanhaa saunarakennusta korjattaessa tulee huomioida rakennustapaohjeet, Rajamäen tehdasyhdyskunnan asuinalueet - inventoinnin ja arvotuksen sekä tehdyn sisätilainventoinnin suositukset. Rakennuksen ulkoasu tulee säilyttää ja korjata vanhaa entisöiden.

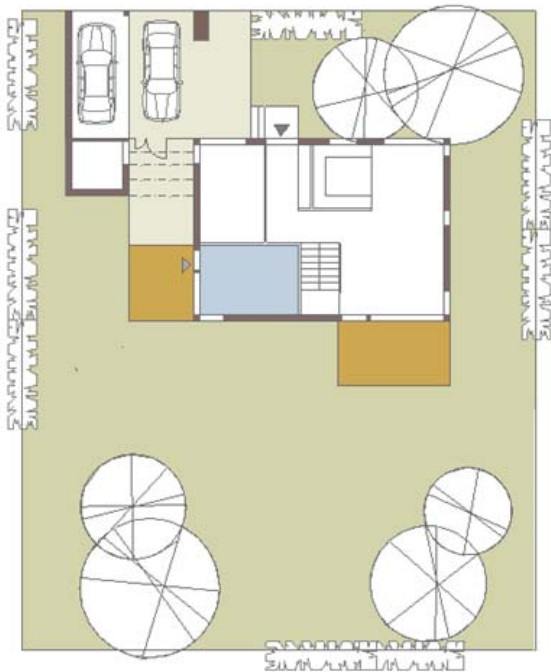
Elementtikerrostalon julkisivuja korjattaessa tulee kiinnittää huomiota rakennuksen nykytilannetta parempaan sopeutumiseen muuhun rakennettuun ympäristöön. Kaava sallii rakennuksen kellarikerroksen kehittämisen kerrosalaan laskettavana tilana. Mahdollisten uusien tilojen tai asuntojen rakentamisen yhteydessä tulisi myös rakennuksen yleisilmeettä parantaa.

Uudisrakennukset

Rakennukset on oheisissa viitesuunnitelmissa sijoitettu siten, että ne muodostaisivat mahdollisimman optimaalisia piha-alueita ilmansuuntiin tai raideliikenteen meluun nähden.

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan moderneja, puuverhoiluja ja mittakaavaltaan sekä muotokieleltään vanhaan, mutta omalle ajalleen varsin moderniin, rakennettuun ympäristöön sopivia. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta ja kattojen harja- tai lapekattoja avoräystäillä. Uusvanhoja aiheita ei saa käyttää ja ikkuna-aukotusten sekä jäsentelyjen tulee olla moderneja.

AO-1 kortteleissa rakennukset tulee sijoittaa tontilla katualueen reunaan siten, että autopaikoituksen ja auton käsittelyn viemä tila tontilla muodostuisi mahdollisimman pieneksi. Näin suhteellisen pienillä tonteilla jäisi tilaa myös oleskeluun ja leikkiin. Lyhyistä pistokadusta syntyy pihakatumainen miljö, joita autokatosten ja -tallien päädyt rytmittävät. Autotalleissa tulee käyttää ovea joka ei muodosta näköestettä katualueelle, eli nosto- tai "kippiovea". Koska tontin rakennukset sijaitsevat lähellä toisiaan, tulisi ne liittää toisiinsa, katos-, pergola, portti- tai aitarakentein. Näin ne muodostavat luontevan ja yhtenäisen kokonaisuuden.



Viitesuunnitelma pihajärjestelyistä AO-1 tonteilla, (ei mittakaavassa). Piharakennuksen voi sitoa rakennukseen visuaalisesti ja toiminnallisesti katoksin ja aidoin. Kun autokatos tai -talli sijaitsee näin lähellä päärakennusta, on huomioitava myös palomääräykset.



Rakennukset sijaitsevat pääosin alueella, jossa raideliikenteen aiheuttamaa tärinää voidaan havaita, mutta jossa se kuitenkin epätodennäköisesti aiheuttaa mitään rakenteellisia vaurioita. AO-1 tonteista vain kaksi Saunatien varressa sijaitsevaa tonttia sijaitsee yli 45 dB:n melualueella, (keskiäänitasot yöllä, ennuste). Näillä tonteilla on rakenteiden siis vaimennettava raideliikenteen melua, jotta sisällä mitattava melun taso ei ylitä yöohjearvoa 30 dB:ä.



Leikkauskuvia tonttikaduista AO-1 tonttien osalta, (ei mittakaavassa).

Rivitalot/pienkerrostalot radan varressa on suojattava raideliikenteen melulta sekä sisätilojen että piha-alueiden osalta. Tontit sijaitsevat osittain 50 dB:n, osittain 45 dB:n melualueella (keskiäänitasot yöllä, ennuste). Radan varren rivitalo/pienkerrostalotontit muodostavat suojaisia piha-alueita piharakennusten ja aitojen avulla. Osittain melusuojausta muodostavat olemassa olevat pengermät radan ja tonttien välissä.



Leikkauskuvia radan varren rivitalokorttelista, (ei mittakaavassa).

Rakennukset on suunnattu siten, että asuntojen pääikkunat avautuvat etelään ja piha-alueille. Leikkipiha jää piharakennuksen taakse taskuun suojaan ratamelulta. Rakennukset sijaitsevat vähäisen tärinäalttiuden alueella. Rakenteiden jäykkyyteen ja lattian rakenneratkaisuihin tulee kiinnittää erityistä huomioita.

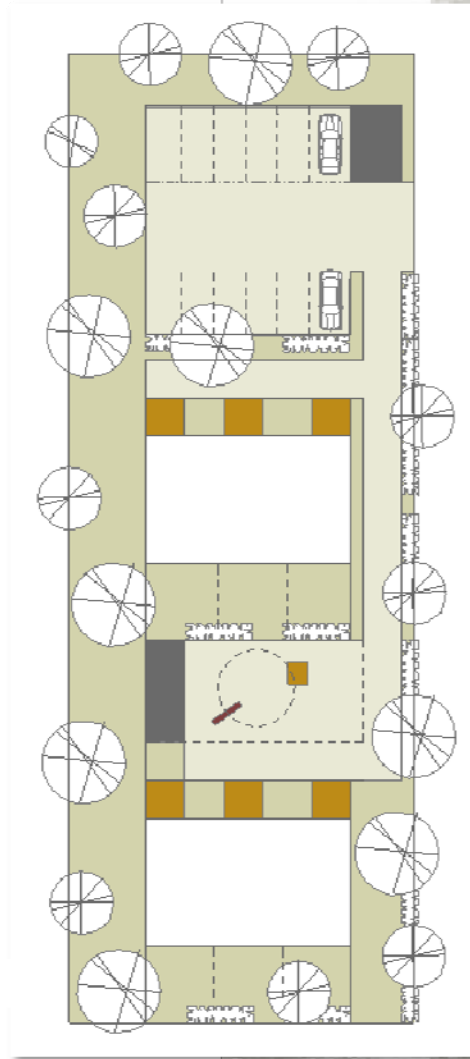
Viittaukset:

-Rajamäen etuostoalueen raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys. (WSP, 2005)

Radan varren rivitalot tai pienkerrostalot on sijoitettu siten, että asuntojen pääoleskelutilan ikkunat aukeavat oleskelu- sekä leikkipihalle ja vain vähäisessä määrin rata- ja lastausalueelle. Leikkipiha jää piharakennuksen taakse taskuun suojaan ratamelulta.

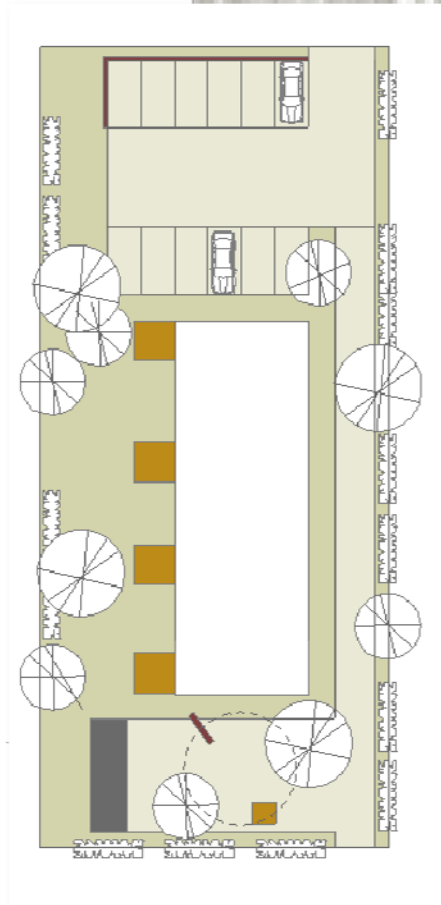
Rivitalo-/pienkerrostalotonttien piha-alueet on suunniteltu siten, että tilaa jäisi mahdollisimman paljon myös asuntokohtaisille takapihoille. Tonttien piha-alueesta osa jää radan varteen rakennetun siirtovesiviemärin varoalueelle.

Havainnekuva radan varren rivitalokorttelista, (ei mittakaavassa).



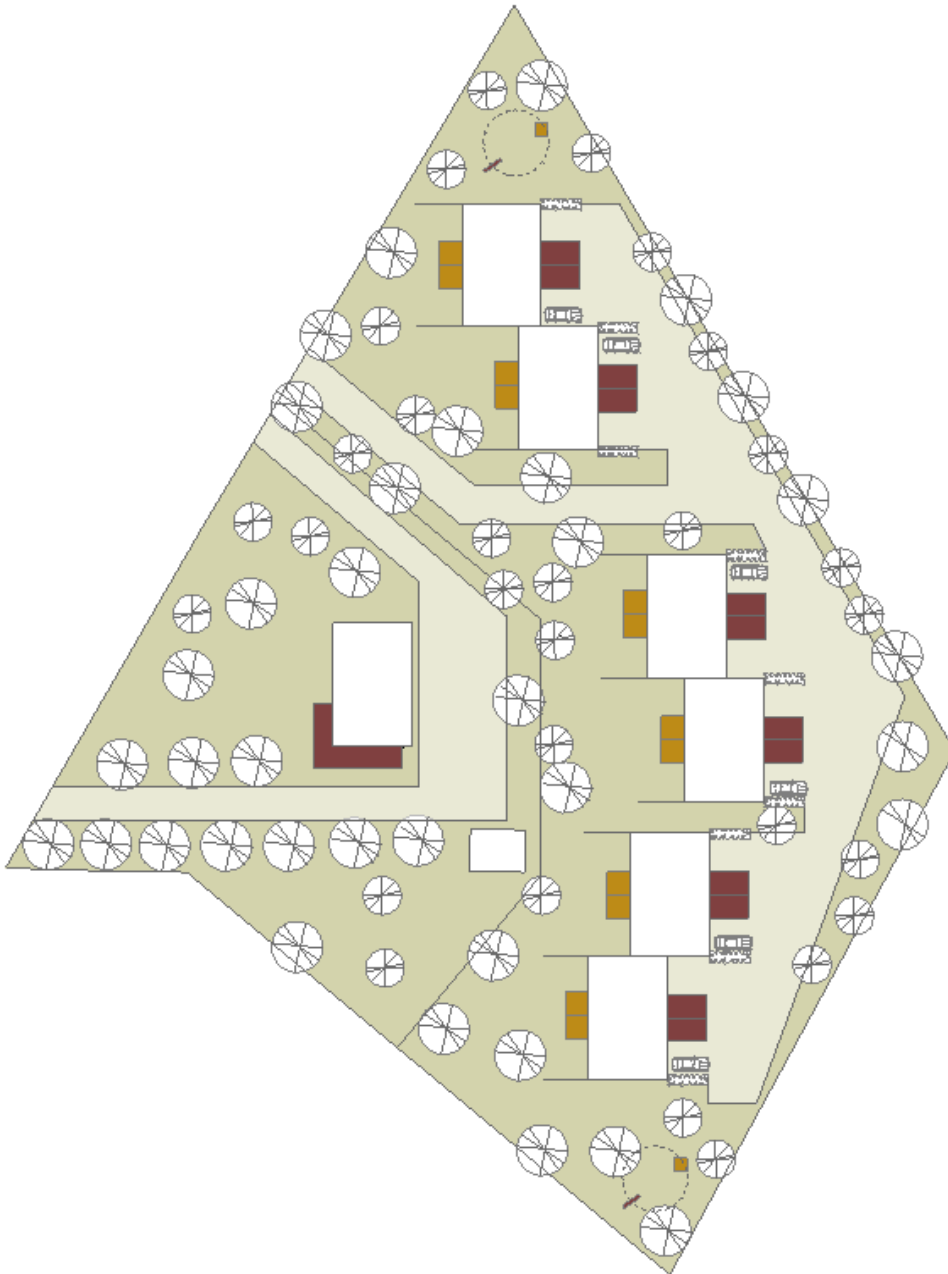
Saunatien itäpuoliset rivi- tai pienkerrostalot on suunnattu länteen. Paikoitus jää pihan pohjoisosaan ja leikkipiha eteläosaan. Leikkipihan melusuojuukseksi on esitetty piharakennus. Radan puoleiset tontit rakennuksineen suojaavat osittain myös näitä rakennuksia raideliikenteen melulta sekä liikenteeltä.

Havainnekuva Saunatien itäpuolen rivitalokorttelista, (ei mittakaavassa).



Rivitaloryhmä vanhan saunarakennuksen takana muodostaa kaaren vanhan rakennuksen ympärille. Saunarakennus jää omalle tontilleen uudisrakentamisen keskelle. Rivitalot ovat kaksikerroksisia, sallien rakennusten rakentamisen rinneratkaisuksi ja sauna- tai varastotilojen sijoittamisen maata vasten.

Tontin autopaikat sijaitsevat aivan asuntojen ulko-ovien edessä, rakennusten itäisivulla. Ne voidaan toteuttaa myös katoksina varastotilojen yhteyteen.



Havainnekuva saunarakennuksen tontista ja sen takana sijaitsevasta rivitalotontista, (ei mittakaavassa).



Alueen julkisivujen värit

Alueella käytettävät julkisivun pää värisävyt ovat luonnonvalkoinen, vaalea harmaa tai vaalea okra. sopivia värisävyjä ovat NCS-värikartaston mukaan: NCS S 1510-Y (okra), NCS S 1502-Y (harmaa), NCS S 2502-Y (harmaa), NCS S 0500-N (valkoinen).

Korostusväreinä voi käyttää voimakkaampaa okraa, ruskean punaista, tummaa tai vaaleaa harmaata. Korostevärejä voi käyttää esim. ovissa, julkisivuaiheissa ja kaiteissa. Rakennuksissa voi käyttää kuultopuunsuojattuja puupintoja, värin tulee olla tällöin lämmin vaalean ruskea, puun sävynä esim. tammi.

Kattomateriaaleina tulee käyttää konesaumattua peltikatetta, väri RAL 7024 tai poltettua kattotiiltä (ei lasitettu), profiililtaan suoraa tai aaltoilevaa, väreinä tiilen punainen, antiikinpunainen tai tumma harmaa.

Sokkelin tulee olla pinnoitettu, väriltään vaalea harmaa. Väri esim. NCS S 2000-N tai NCS S 2502-Y.

Ikkunoiden tulee olla vaaleita, vaalean- tai tummanharmaita tai sävytetyn puun värisiä. Värit: Vakiovalkoinen, RAL 7024, 7042, tammi. Listat ja pellitykset tulee sovittaa ikkunan tai peltikaton väriin ja räystäskourut katon väriin.

