

N 42 OP-korttelin asemakaavan muutos N 42 Detaljplaneändring för OP-kvarteret

*Rakentamistapaohjeet
Byggsättsanvisningar*





havainnekuva Iso Kylätietä



havainnekuva Nikkiläntietä



havainnekuva Pupurondellista

SIPOO, NIKKILÄ. OP-KORTTELIN KEHITYSSUUNNITELMA 2.9.2013

Havainnekuvat 2

HELAMAA HEISKANEN



OP-korttelin rakentamistapaohje

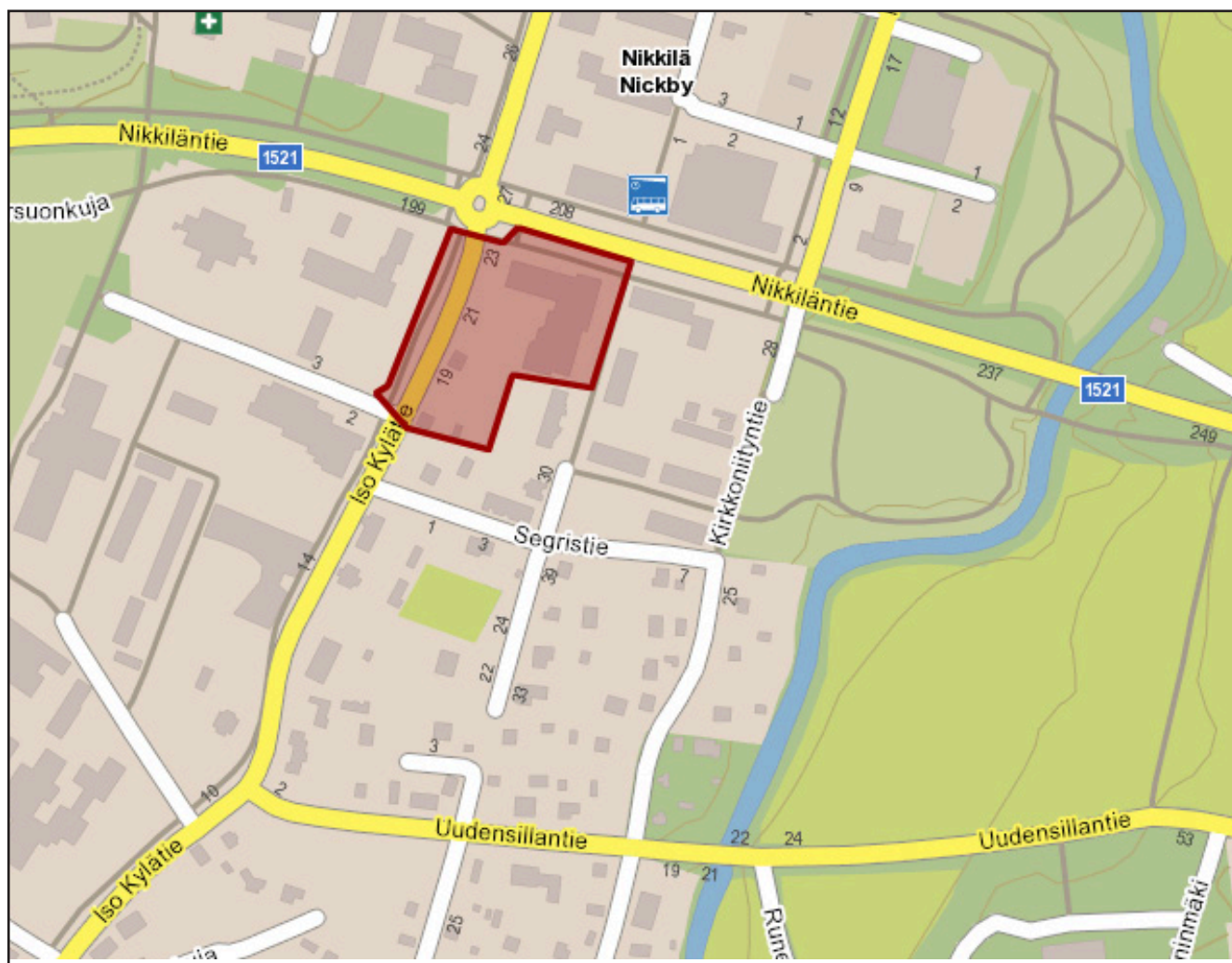
Näillä rakentamistapaohjeilla ohjataan OP-korttelin asemakaava-alueen toteutusta (kaava N 42, asia nn/2012). Rakentamistapaohjeet koostuvat korttelikohtaisista ohjeista sekä ohjeita havainnollistavista havainnekuvista.

OP-korttelin rakentamistapaohjeet on laatinut arkkitehtitoimisto Helamaa ja Heiskanen Oy (maankäyttövastaava Jussi Toivola) yhteistyössä Sipoon kaavoitusyksikön kanssa (kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen ja kaavoituspäällikkö Matti Kanerva). Rakentamistapaohje liittyy asemakaavaan N 42 ja sitä sovelletaan asemakaavaa täydentävänä ohjeena rakennuslupaa myönnettäessä.

Byggsätsanvisningar för OP-kvarteret

Dessa byggsätsanvisningar styr genomförandet av detaljplanen för OP-kvarteret (plan N 42, ärende nn/2012). Byggsätsanvisningarna består av kvartersspecifika anvisningar samt illustrationer som förtydligar anvisningarna.

Byggsätsanvisningarna för OP-kvarteret har utarbetats av Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Heiskanen Oy (markanvändningsansvarig Jussi Toivola) i samarbete med planläggningsenheten i Sibbo kommun (planläggningsarkitekt Jarkko Lyytinen och planläggningschef Matti Kanerva). Byggsätsanvisningarna relaterar till detaljplan N 42 och utgör komplettering till detaljplanen vid beviljande av bygglov.



Kaava-alueen sijainti, kaava-alue rajattu punaisella Fonecta opaskartalla. © Fonecta, Karttakeskus, Liikennevirasto, Maanmittauslaitos, onYourMap.com

Planändringsområdets läge, planområdet avgränsat med blått på Fonectas guidekarta © Fonecta, Karttakeskus, Liikennevirasto, Maanmittauslaitos, onYourMap.com

Esimerkkejä yksiaineisista julkisivuista ja vaihtelevista julkisivuaukotuksista.

Exempel på fasader i ett material med växlande fasadöppningar.



L3P arkitekten, Regensburg, Sveitsi



NRT-arkkitechdit, Helsinki



L3P arkitekten, Sveitsi



ASTOC Architects And Planners, Köln, Saksa

1. Korttelialuetta koskevat ohjeet

Tavoitteena on korkeatasoisesti toteutettu viihtyisä asu-
mispainotteinen korttelialue, jonka piirteissä näkyy myös
liikerakentamisen osuus.

Nikkilän keskustan vanhan rakennetun ympäristön yleis-
vaikutelma on maanläheinen, ihmisen mittakaavainen ja
klassisia piirteitä omaava. Tätä taustaa myötäillen OP:n
korttelissa rakennusten julkisivuvaikutelman tulee olla yk-
siaineinen, rapattu tai muurattu rauhallisin maanläheisin
värisävyin. Julkisivujen aukotuksen tulee olla selkeä, hilli-
tysti vaihteleva. Suotuisiin ilmansuuntiin voidaan aukaista
valoisia parvekejulkisivuja tehostevärein.

Piha-alueet ovat suhteellisen pieniä, mikä asettaa vaati-
muksia rakentamisen laadulle. Tavoitteena on tiivistun-
nelmaiset mutta viihtyisät, laadukkailla materiaaleilla
pinnoitetut, kasvillisuudella pehmenneyt pihat. Korttelin
pohjoisosan korttelipiha on torimainen, yhteiskäyttöinen
alue, jossa on sekä pysäköinti- että oleskelualueita.

1.1 Värit ja materiaalit

Julkisivujen värisävyissä tavoitellaan rauhallista yleisilmet-
tä piristävin tehostevärein. Ruskean, okran ja beigen vaa-
leiden sävyjen sekä luonnonvalkoisen rakennuskohtainen
vaihtelu luo hallittua vaihtelevuutta.

Rakennusten sisäänkäyntien yhteydessä, parvekkeiden
taustaseinissä ja asuntojen välisissä parvekeseinäkkeissä
sekä parvekekaiteissa voidaan käyttää tehostevärejä, ei
kuitenkaan laajoina pintoina. Parvekkeiden taustaseinissä
ja sisäänkäyntien yhteydessä sekä Iso Kylätien varren yksi-
ja kaksikerroksisissa rakennusten julkisivuissa voidaan
käyttää vähäisesti myös puuta.



Viitesuunnitelman ilmasovitekuva koillisesta. Referensplanens flygbildsanpassning från nordost

1. Anvisningar för kvarter- sområdet

Målet är ett förstklassigt byggt, trivsamt kvartersområde
där vikten ligger på boende men även har drag av affärs-
byggande.

Den gamla bebyggda miljön i Nickby centrum ger ett
jordnära, människoanpassat intryck med klassiska inslag.
Mot ljuset av detta kommer byggnadernas fasader i OP-
kvarteret att vara byggda av ett material, och putsade
eller murade i lugna, jordnära nyanser. Gluggarna i fasa-
derna ska disponeras klart och tydligt med iakttagande av
dämpad variation. Ljusa balkongfasader kan öppnas med
effektfärger mot gynnsamma väderstreck.

Gårdsplanerna är relativt små, vilket ställer krav på kvali-
teten på byggandet. Målet är att gårdsplanerna trots den
kompakta stämningen ska göras trivsamma med hjälp av
förstklassiga beläggingsmaterial och växter som mjukar
upp intrycket. Kvarteretsgårderna i den norra delen av kvar-
teret är ett torgliknande område i sambruk som omfattar
både parkerings- och vistelseområden.

1.1 Färg och material

I fasadernas färgskalor eftersträvas ett lugnt allmänt in-
tryck med uppiggande effekter. Byggnadsspecifika ljusa
nyanser av brunt, ockra och beige samt naturvita färger
ger kvarteret omväxling under kontrollerade former.

I anslutning till byggnadernas ingångar, på balkongernas
bakre väggar och på balkongavskiljarna mellan bostäderna
liksom på balkongräcken är det tillåtet att använda ef-
fektfärger, dock inte på stora ytor. På balkongernas bakre
väggar och i anslutning till ingångarna samt på fasaderna i
byggnaderna i ett och två plan längs Stora Byvägen är det
tillåtet att även använda trä i ringa utsträckning.

1.2 Kattopinnat

Rakennusten kattomuoto on lape- ja tasakaton yhdistelmä siten että rakennusmassat ovat Idästä lännen suuntaan ja pohjoisesta etelän suuntaan porrastuvia. Iso Kylätien ja Nikkiläntien kulmaus, on korttelin korkein piste.

Pulpettikattojen kaltevuuksien tulee olla sopusuhtaisia siten, että pyritään välttämään korkeita ullakkojen otsapintoja.

Kattomateriaali on pystysaumattu pelti tai kattohuopa, katon väri tummanharmaa. Sivuräystäät voivat olla lyhyet, esim. 20–40 cm. Päätyräystäät voivat olla pitkät, esim. 40–60 cm. Räystäät suositellaan rakennettavaksi puurakenteisina avoräystäinä. Räystään alapinnassa voidaan käyttää tehosteväriä.

1.3 Pihajärjestelyt

Piha-alueet ovat suhteellisen pieniä, mikä asettaa vaatimuksia rakentamisen laadulle. Tavoitteena on tiivistunnelmaiset mutta viihtyisät, laadukkailla materiaaleilla pinnoitetut, kasvillisuudella pehmenneet pihat.

Korttelin pohjoisosan nimi on Sipoontori. Korttelipiha on torimainen, yhteiskäyttöinen alue, jossa on sekä pysäköinti- että oleskelualueita. Maantasokerroksen asuntopihat rajataan muusta piha-alueesta matalin kiviaineisin tukimuurein tai korkein reunakivin siten että asuntopihat ovat hieman muuta piha-aluetta korkeammalla. Puurakenteisia aidanteita ja kasvillisuutta voidaan käyttää pihan osia rajaavina elementteinä, mutta koko asuntopihan kehystäviä yhtenäisiä aitarakenteita tulee välttää.

1.2 Takytor

Byggnadernas takform är en kombination av pulpettak och plant tak så att byggnadsmassorna terrasseras från öster till väster och från norr till söder. Hörnet mellan Stora Byvägen och Nickbyvägen är den högsta punkten i kvarteret.

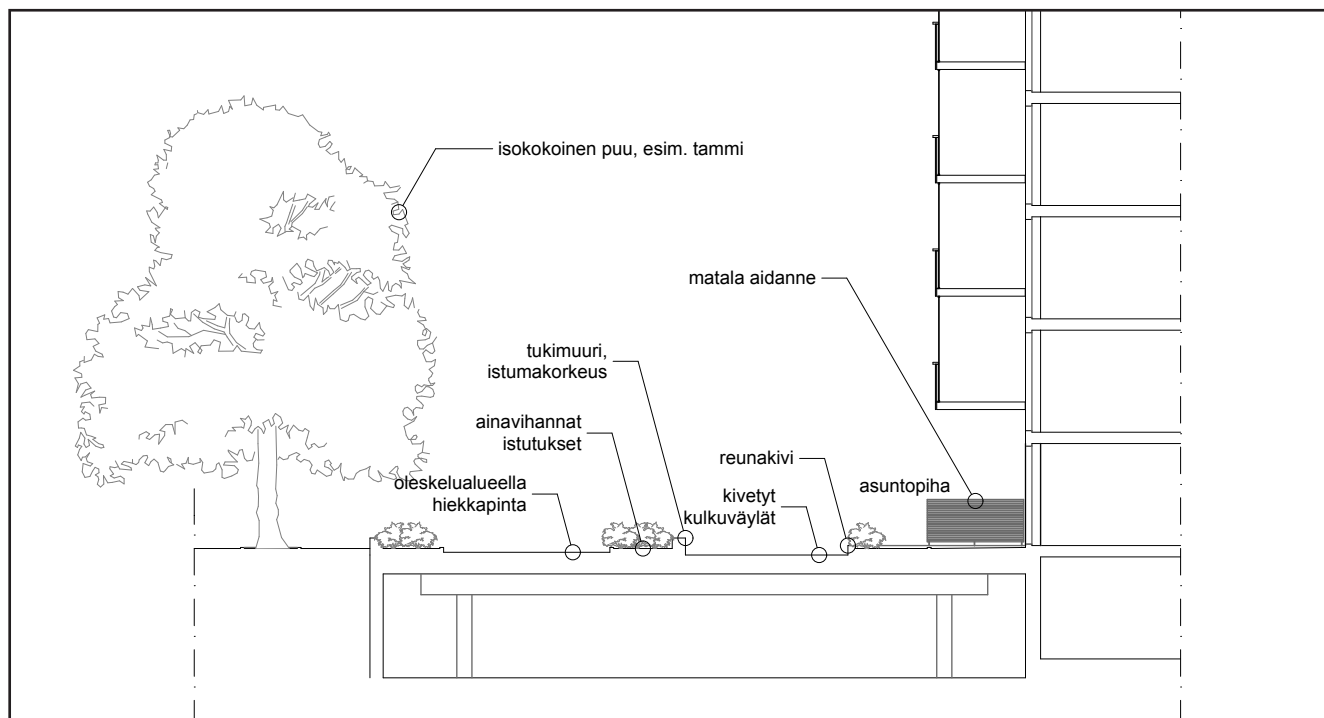
Lutningarna på pulpettaken ska vara proportionerliga så att höga ändtor på vindarna kan undvikas.

Takmaterialet är mörkgrå plåt eller takfilt med vertikal fogning. Längs sidorna kan takkanterna vara korta, t.ex. 20–40 cm. Gaveltakkanterna kan vara långa, t.ex. 40–60 cm. Det rekommenderas att takkanterna byggs som öppna takskägg med träkonstruktion. Effektfärger kan användas på takkantens undersida.

1.3 Arrangemang på gårdsplanen

Gårdsplanerna är relativt små, vilket ställer krav på kvaliteten på byggandet. Målet är att gårdsplanerna trots den kompakta stämningen ska göras trivsamma med hjälp av förstklassiga beläggingsmaterial och växter som mjukar upp intrycket.

Norra delen av kvarteret heter Sibbotorget. Kvarteretsgårdens är ett torgliknande område i sambruk som omfattar både parkerings- och vistelseområden. Gårdsplanerna till bostäderna på marknivå avgränsas från det övriga gårdsområdet med låga stödmurar av sten eller höga kantstenar så att gårdsplanerna ligger något högre än det övriga gårdsområdet. Staket av trä och växter kan användas som element som avgränsar delar av gårdsområdet, men sammanhängande staketkonstruktioner som ramar in bostadens hela gårdsplan bör undvikas.



Viitesuunnitelma, kansipihan periaateleikkaus. Referensplan, principskärning av gårdsdäcket.

1.4 Pysäköinti

Korttelialueelta tulee järjestää yksi autopaikka 125 m² asumisen kerrosalaa, yksi 250 m² vanhusten- tai palveluasumisen kerrosalaa ja yksi 75 m² liikerakentamisen kerrosalaa kohti. Pintapysäköinti tulee jäsennöidä asema-kaavan havainnemateriaalin esimerkin tapaan ja rajata mahdollisuuksien mukaan pehmentävää kasvillisuutta ja erilaisia kiveyksiä käyttämällä.

1.5 Piharakennukset

Asemakaavan havainnekuvassa on esitetty pohjoisosan korttelissa rakennusten välisillä alueilla yksikerroksiset piharakennukset. Niitä voidaan käyttää auto- tai polkupyöräsuojina. Ensisijainen käyttötarkoitus on polkupyöräsuoja, mikäli autopaikoitus saadaan järjestettyä maanalaisessa pysäköintitilassa. Piharakennuksien kattojen ja julkisivujen päävärin sekä kattokaltevuuden tulee olla samat kuin asuinrakennuksissa.

Korttelin eteläisimmän kerrostalon pihaan on esitetty talousrakennuksen rakennusala. Rakennuksen tulee muodostaa Iso Kylätien katumiljöötä. Rakennuksen kattokaltevuus ja ulkoasu tulee sovittaa yhteen naapurirakennusten kanssa.

1.6 Jätehuoltojärjestelyt

Jätteen keräyksessä suositellaan käytettävän keskitettyä keräystä. Ensisijaisesti suositellaan käytettäväksi rakennuksiin integroitua jätehuoneita. Mikäli jättepisteet sijoitetaan piha- tai torialueelle, ne tulee rajata muista toiminnoista siistein muuri- tai aidanneaiheihin ja kasvillisuuden avulla. Jättepisteiden sijoittamisessa tulee ottaa huomioon tarkoituksenmukaisuus. Oleskelualueita on pyrittävä suojaamaan keräyspisteiden esteettisiltä haitoilta.

1.4 Parkering

I kvartersområdet ska det finnas en bilplats per 125 m² våningsyta för boende, en bilplats per 250 m² våningsyta för senior- eller serviceboende och en bilplats per 75 m² våningsyta affärslokaler. Parkeringen på marknivå ska planeras enligt exemplen i illustrationerna i detaljplanen och i mån av möjlighet avgränsas med hjälp av olika stenläggningar och växter som mjukar upp intrycket.

1.5 Gårdsbyggnader

Illustrationen av detaljplanen visar gårdsbyggnader i ett plan i områdena mellan byggnaderna i kvarteret i norra delen. Dessa kan användas som garage eller cykelförråd. Det främsta användningsändamålet är cykelförråd, ifall bilparkeringen kan anordnas i en underjordisk parkeringslokal. Huvudfärgen på gårdsbyggnadernas tak och fasader samt deras taklutning ska vara desamma som för bostadsbyggnaderna.

En byggnadsyta för en ekonomibyggnad har planerats till gårdsplanen vid det sydligaste flervåningshuset i kvarteret. Byggnaden ska utgöra en del av gatumiljön vid Stora Byvägen. Byggnadens taklutning och exteriör ska anpassas till grannbyggnaderna.

1.6 Avfallshantering

När det gäller avfallshanteringen rekommenderas en centraliserad insamling. I första hand rekommenderas soprum som integreras i byggnaderna. Om samlingspunkter placeras på gårdsplanen eller torgområdet ska de avgränsas från de omgivande funktionerna med snygga murar eller stängsel och växter. Vid beaktande av samlingspunkter för avfall bör man beakta ändamålsenligheten. De områden man vistas i bör skyddas mot estetiska olägenheter av avfallet.



Viitesuunnitelman havainnekuva kaakosta Iso Kylätien varrelta. Referensplanens illustration från Stora Byvägen i sydost

1.7 Katuliittymät

Katuliittymät tulee järjestää Iso Kylätien puolelta. Liittymäalueet ja katuun rajautuvat torialueet tulee sovittaa rakenteiltaan ja pintamateriaaleiltaan yhteen Iso Kylätien pintamateriaalien kanssa.

1.8 Aidat ja tukimuurit

Aidoissa ja tukimuureissa tulee käyttää korkealuokkaisia materiaaleja. Torialueella eri käyttötarkoituksia rajaavissa muuriaiheissa suositellaan käytettäväksi istumakorkeutta (n. 40-45 cm). Mikäli korttelialueella joudutaan käyttämään 1,2 metriä korkeampia tukimuurirakenteita (Ajoyhteydet maanalaiseen pysäköintiin tms.) muurien ulospäin näkyvät osat tulee verhota istutuksin.

Asuntopihojen rajauksissa voidaan käyttää myös korkeaa reunakiveä. Asuntopihojen rajauksissa ja näkösuojauksessa tulee välttää koko asuntopihan kehystäviä yhtenäisiä aitarakenteita. Rajauksissa suositellaan käytettäväksi kasvillisuutta tai rakennettujen aidakkeiden ja kasvillisuuden yhdistelmää.

1.7 Gatuanslutningar

Gatuanslutningarna bör arrangeras via Stora Byvägen. Anslutningsområdena och de torgområden som gränsar till gatan bör beträffande konstruktionerna och beläggingsmaterialen anpassas till det beläggingsmaterial som används längs Stora Byvägen.

1.8 Staket och stödmurar

Förstklassigt material ska användas vid byggandet av staket och stödmurar. För murar som avgränsar olika användningsändamål på torgområdet rekommenderas sitt höjd (ca 40–45 cm). Om man i kvartersområdet blir tvungen att använda stödmurskonstruktioner som är högre än 1,2 meter (körförbindelser till underjordisk parkering osv.) ska de delar av murarna som syns utåt draperas med planteringar.

Hög kantsten kan också användas för att avgränsa bostädernas gårdsplaner. När man avgränsar bostädernas gårdsplaner och skyddar dem mot insyn bör man undvika sammanhängande staket som ramar in hela gårdsplanen. För avgränsning rekommenderas växter eller kombinationer.



Viitesuunnitelman havainnekuva / Illustration

Puurakenteiset aidat suositellaan toteutettavaksi vaakasuuntaisin yläpinnaltaan viistetyin puurimoin (esim. 45x45x35 mm), kuitenkin siten että rimojen väli on tiheä, raot maksimissaan 30 mm. Aitojen maksimikorkeus on 1,2 m. Asuntopihojen näkösuojaukseen voidaan käyttää korkeampia osia lyhyissä jaksoissa.

1.9 Hulevesien käsittely

Sade- ja sulamisvedet (hulevedet) tulee ohjata kunnalliseen sadevesiverkkoon. Mahdollisuuksien mukaan hulevesiä tulee imeyttää ja viivyttaa tontilla. Tämä tarkoittaa sitä, että maanvaraisilla oleskelualueilla suositetaan vettä läpäiseviä pintoja.

ner av staketkonstruktioner och växter. Det rekommenderas att staket i trä ska konstrueras av vågräta, på översidan avfasade träribbor (t.ex. 45 x 45 x 35 mm), dock med täta mellanrum mellan ribborna (springorna högst 30 mm). Staketens maximihöjd är 1,2 m. Som insynsskydd för bostädernas gårdsplaner kan korta avsnitt av högre delar användas.

1.9 Behandling av dagvatten

Regn- och smältvatten (dagvatten) ska avledas till det kommunala regnvattennätet. Dagvatten bör i mån av möjlighet infiltreras och fördröjas på tomten. Detta innebär att ytor som släpper igenom vatten gynnas på vistelseområden på marken.



Asemakaavakartta / Plankarta



9