

RAKENTAMISTAPAOHJE

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

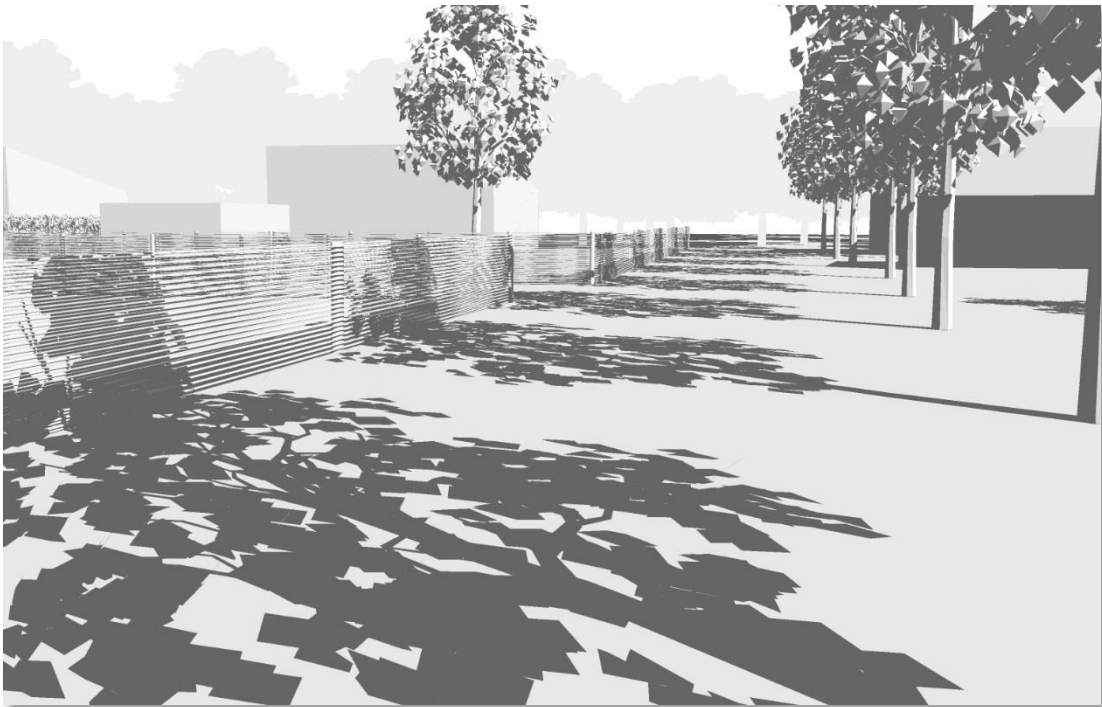
220010
MAAMIEHENKADUN
PIENTALOT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
17.10.2017





Kuva 1. Havainnekuva Maamiehenkadulta luoteeseen.



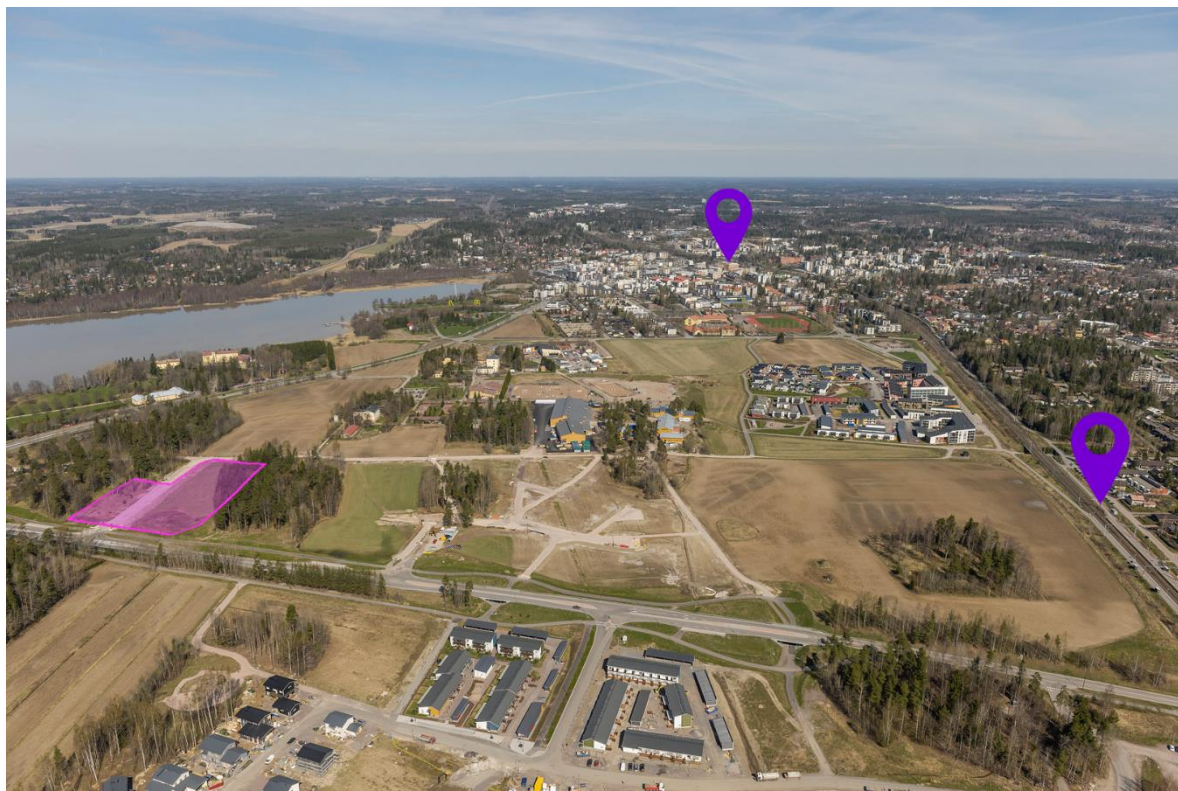
*Kuva 2. Havainnekuva Maamiehenkadulta kevyenliikenteen katualuetta pitkin
Kokkokalliolle.*

17.10.2017

1 YLEISTÄ

Rakentamistapaohjeistuksen liittyvät Lepola III alueen asemakaavamuutokseen Maamiehenkadun pientalot, kaavatunnus 220010. Ohjeistuksella ohjataan rakennusten ja lähiympäristön suunnittelua ja toteuttamista sekä kaupunkikuvan kehittymistä. Rakentamistapaohje on laadittu ohjaamaan laadukkaan, ympäristöön ja maisemaan sopivan alueen rakentumista.

Alue sijaitsee Lepolan kaupunginosassa linnuntietä noin kahden kilometrin päässä keskustasta lounaaseen. linnuntietä.



Kuva 3. Suunnittelualue on merkattu pinkillä alueella, eteläinen liila kohdemerkki on Ainolan asema ja pohjoinen Järvenpään keskustan juna-asema.

2 YLEISILME JA KAUPUNKIKUVA

Suunnittelualue liittyy laajempaan Tuusulanjärven kulttuuriympäristöön, jota koskevat valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Suunnittelualue on osa kartanokulttuurin synnyttämää viljelysmaisemaa, jota rajaavat puustoiset kalliosaarekkeet. Maankäytön suunnittelussa tavoitteena on laajempaan maisemaan avautuvien näkymien säilyttäminen sekä maisemallisesti kulttuurihistoriallisten arvojen näkyminen alueella. Rakentamisen tavoitteena on tyyllisesti yhteensopiva asuinalue rakentuneiden alueiden ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kanssa.

Asuinkorttelit ovat sijoitettu rakentuneen kadun varrelle tukeutuen suunnittelualueen rajaaviin kalliosaarekkeisiin. Koska rakentamisen kerroskorkeudet ovat korkeintaan II, suurmaiseman kukkuloilla sijaitsevat arvokkaat rakennuskokonaisuudet korostuvat, ja niiden näkyminen maisemassa mahdollistuu uuden rakentamisen jälkeenkin. Kaavamuutoksessa on osoitettu uutta rakentamista osin peltoalueelle, joka kuitenkin on katualueen rajaama ja siten erillinen tilkku muusta laajemmasta peltokokonaisuudesta.

Asemakaavassa tavoitellaan tiivistä, laadukasta, ympäristöön sopivaa pientaloasumista. Uuden tonttikadun rakentumisessa tavoitellaan tiivistä katunäkymää, jota voivat rajata talousrakennukset, asuinrakennukset, kasvillisuus tai aitarakenteet. Kaupunkikuvallisesti uusi asuinalue toistaa Lepolan rakentuneita tai rakenteilla olevia uusia asuinalueita, mutta pienemmässä mittakaavassa.



Kuva 4. Havainnekuva E.N. Setälän kadulta etelään.

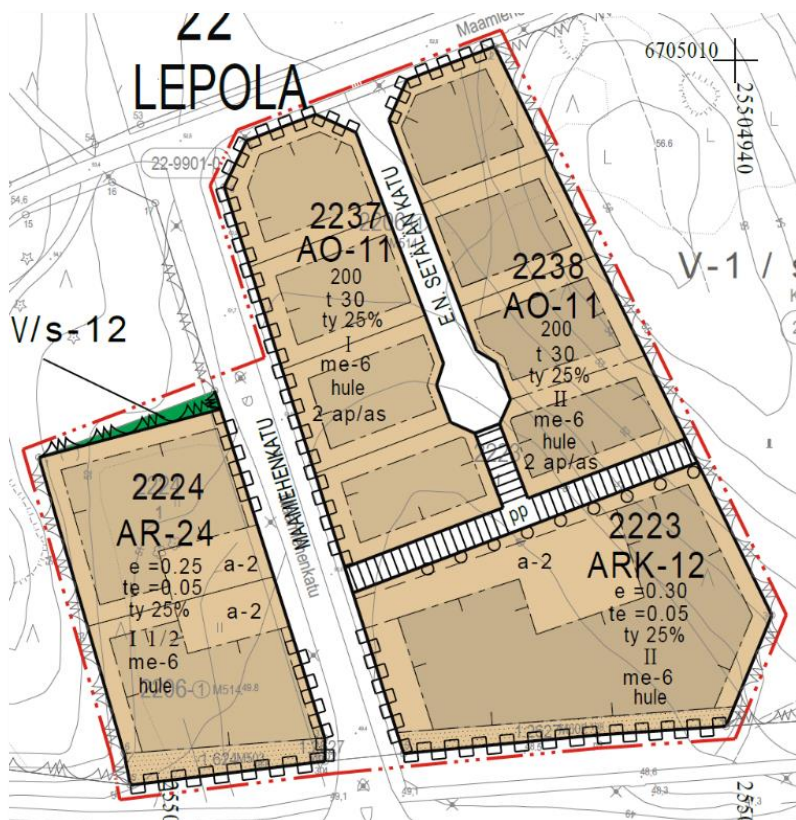
3 KORTTELIN SUHDE YMPÄRISTÖÖN

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei ole rakennettua ympäristöä, ei erityisiä yksittäisiä suojelukohteita, alue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan (RKY -2009 Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema). Suunnittelualueen laajemmassa ympäristössä on useita suojeltuja, suojeltavia ja huomionarvoisia kulttuuriympäristökohteita.

Suunnittelualue toimii jo rakentuneiden Lepolan uusien asuinalueiden jatkeena Ainolanväylän varrella, toimien yhdistävänä tekijänä uuden Lepolan rakentamisen sekä mallitilan välillä. Tällä alueella pyritäänkin yhdistämään kaksi aluetta, Lepola III:n uusi tiivis ja vaaleasävyinen asuinalue sekä mallitilan perinteinen pientalorakentaminen talousrakennuksineen perinteisin murretuin sävyin.



Kuva 5. Viistokuva Kyrön mallitilasta (©2017 Blom)



Kuva 6. Ote Maamiehenkadun pientalot -
asemakaavaehdotuksesta.

Erillispientalotontit sijoittuvat suunnittelualueen pohjoisosaan, kauimmaiseksi Ainolanväylästä. Asuintontit sijoittuvat tonttikadun molemmin puolin, tonteille kuljetaan tonttikadun, E. N. Setälän kadun, puolelta.

Rakennukset sijoitetaan asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille. Rakennusten ja pihamaan asettelussa tulee huomioida ilmansuunnat, pihalue on syytä osoittaa tontin eteläiseen-lounaiseen osaan, näin pihasta saadaan aurinkoinen. Autotallit/-katokset on syytä sijoittaa tontilla kadunvarren läheisyyteen, näin paikoitusalueen ja pihatie pohjan pinta-ala voidaan minimoida ja tontille jää enemmän tilaa kasvillisuudelle ja hyvin vettäläpäisevälle pinnalle.

Korttelien pysäköinti tapahtuu tontilla kaavassa osoitetulla mitoituksella. Paikoitusalueet tulee olla huoliteltuja ja muodostaa muiden rakenteiden kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Autokatoksien/-tallien yhteyteen on syytä liittää pyöräpaikat, erityisesti yhtiömuotoisissa kortteleissa pyöräpaikat tulee olla siisti kokonaisuus, selkeästi osoitetut sekä riittävät asukkaiden tarpeisiin.

Tontin/tonttien korko on sovitettava ympäröivään yleiseen alueeseen, Maamiehenkatuun tai/ja E.N. Setälän katuun sekä virkistysalueisiin. Rakennuslupavaiheessa tulee esittää tontinleikkauskuva suhteessa tonttiin liittyviin alueisiin. Mahdolliset täyttö- ja kaivuutyöt eivät saa erottua merkittävästi maisemasta erottuvia ja ne tulee maisemoida luonnollisesti.

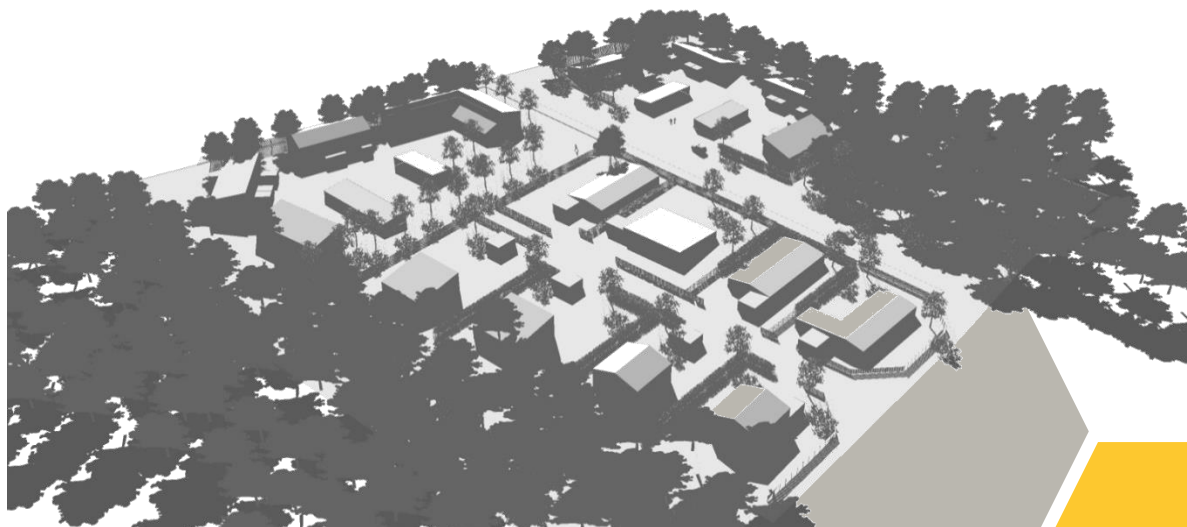


Kuva 7. Kaavaa havainnollistava 2d-kuva.

4 RAKENNUSMASSAT

Asuinkortteleihin rakennetaan pienkerros-, rivi- sekä erillispientaloja (ARK, AR, AO), joiden kerrosluku vaihtelee I, I½ ja II välillä. Ainolan väylää vasten on osoitettu suurimmat yhtenäiset rakennusmassat. Yhtenäisillä rakennusmassoilla, kykeillä rakennuksilla tai tarvittaessa rakennettavilla meluseinämällä mahdollistetaan alueelle rauhallinen, miellyttävä asuinalueen muodostuminen, jossa liikenteen aiheuttama melu on torjuttu riittävällä tasolla ympäristöön sopivalla tavalla.

Rakennusten massoittelun tulee olla vaihtelevaa, kookkaita yhtenäisiä ja raskaita rakennusmassoja tulee välttää, alueen rakennuksissa suositetaan useaa pienempää yksikköä. Rakennusmassat tulee sijoittaa mahdollisimman kauas Maamiehenkadun varresta, jotta Ainolanväylältä avautuvat näkymät olisi mahdollista toteuttaa.



Kuva 8. Suunnittelun alueen massoittelua.

5 TONTTIEN AITAAMINEN

Tontit saa aidata pensas- tai lauta-aidalla. Aidan tulee olla materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muodoltaan ympäristöön soveltuva. Aita on rakennettava kokonaan tontin puolelle siten, että siitä ei aiheudu haittaa liikenteelle mm. näköesteen muodostumisen kautta. Tontin ulosajon yhteydessä kasvillisuus saisi olla enintään 70 senttimetrin korkuinen 2,5 metrin matkalta. Lautaidan liittyessä tontin ulosajoon on näkemäalueiden riittävyys liikenneturvallisuuden kannalta varmistettava (Tontin kasvillisuus ja liikenneturvallisuus, https://www.jarvenpaa.fi/attachments/text_editor/398.pdf, 16.4.2009). Aita saa olla korkeintaan 1,2 metriä maanpinnasta, jotta maisemaan avautuvat näkymät mahdollistuvat.

Lauta-aita saa olla pysty tai vaaka suuntainen lauta-aita, aidan yläpinta tulee olla suora ja yksinkertainen, päällyslauta on sallittu. Aita tulee porrastaa maaston mukaisesti. Korttelikohtaisesti aitaamisen tulee olla yhtenäinen, lauta-aidassa väritys ja aitamalli tulee olla vähintään kadun puoleisilla syrjillä sama.

Ainolanväylän varteen on mahdollista sijoittaa raskaampaa aitarakennetta melusuojausta varten, joka on kuitenkin meluntorjunnassa toissijainen keino. Ainolanväylän vastaistaisten korttelien 2223 ja 2224 rakennusmassat toimivat ensisijaisena melumuurina. Tarvittaessa väylän varteen sijoitettavien aitarakenteiden tulee noudattaa Ainolanväylän varren toteutuneita aitarakenteita siten, että rakennukset näkyvät väylälle. Aidoissa tulee olla pystylaudoitusta, betoninen jalka, ja väri siniseen taivuttava tumman harmaa. Aidan sallitut mitat tarkentuvat tarvittavien melun torjunnan mitoitusmukaan.



Kuva 9. Ainolanväylältä Mallitilan ja Ainolan suuntainen melurakenne.

6 HULEVEDET

Hulevesin luonnonmukainen käsittely on osa luonnonmukaista ympäristöä ja sen arvoja. Hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn tavoitteena on rakentaa kestävää kaupunkiympäristöä ja ylläpitää luonnollista hydrologista kiertoa ja sen olosuhteita. Hulevedet tulee käsitellä tontilla luonnonmukaisesti viivyttämällä esimerkiksi erilaisten painanteiden, altaiden, istutusten avulla, ennen niiden johtamista eteenpäin laajempaan hulevesiverkostoon. Tontin suunnitteluvaiheessa on rakennusten massoittelussa, kovien pintojen määrässä ja kasvillisuudessa kiinnitettävä huomiota riittävään veden imeytymispintaan. Tontin pihatiessä ja paikoituksessa tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja ja talousrakennuksissa viherkattoja. Hulevesien ohjaamisessa voi tehdä yhteistyötä naapuritontin kanssa. Suunnitelma pinta- ja kuivatusvesien johtamisesta tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.



7 KATTOMUODOT

Rakennuksissa tulee olla kalteva katto, asuinkerrostalojen ja rivitalojen (ARK-12) korttelialueella katto tulee olla kahteen suuntaan kalteva. Rakennuksissa tulee olla räystäät siten, että ulkojulkisivun rakennusalan yli ei ulotu räystäitä. Kattopintojen sävytyksessä voi käyttää julkisivuun sopivaa väritystä siten, että yleisilme on hillitty ja tumma. Vesikatteen sävyn tulee olla tummanharaa tai musta. Auma- ja mansardikattoja alueelle ei sallita.



Kuva 10. Malliesimerkkejä kaltevista katoista. Vasemmalta lukien murettu harjakatto, pulpettikatto, epäsymmetrinen harjakatto, harjakatto.

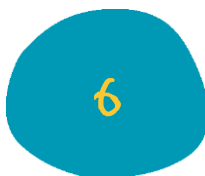
8 JULKISIVUT

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin, joita asettaa erityisesti kulttuuriympäristö ja alueelta avautuvat näkymien huomiointi. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Väriytyksen tulee muodostua suomalaisista perinneväreistä, väritys voi vaihdella asuntokohtaisesti, kuitenkin siten, että asuinalueen yleisilme on yhtenäinen. Listoitusten tulee olla yksinkertaisia ja suhteellisen kapeita. Leveät koristelistat esim. ikkunoiden ympärillä eivät sovellu alueen alkuperäiseen arkkitehtuuriin.

Rakennusten julkisivuissa käytetään alueelle luontevia ja kestäviä materiaaleja; peittomaalattua ja kuultokäsiteltyä puuta. Rappausta voidaan käyttää rivi- ja pienkerrostaloissa siten, että julkisivuissa on myös hyödynnetty puumateriaalia julkisivua rakentavana ja jäsentelevänä materiaalina.

Kortteleissa piharakennukset, aidat sekä muut mahdolliset rakenteet muodostavat materiaaliltaan, rakennustavaltaan ja väriykseltään yhtenäisen ulkojulkisivun. Ulkojulkisivussa käytetyn päävärin lisäksi voidaan käyttää hallitusti tehoste sävyjä tai julkisivupinnan struktuurimuutoksia siten, että rakennuksella on aina yksi hahmotettava pääasiallinen julkisivuväri ja laudoituksen suunta. Näin saavutetaan yhtenäinen ja rauhallinen ilme. Julkisivujen sävyillä ja väriyhdistelmillä tavoitellaan suomalaisen perinnerakentamisen ilmettä, mikä liittyy uudisrakennukset alueen ympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennuskantaan.

17.10.2017





Kuva 11. Alueelle suositeltava julkisivun värin maailma.

9 MUUTA

9.1 RADONKAASUN TORJUNTA

Järvenpään kaupunkialue kuuluu Etelä-Suomen osaan, jossa radonkaasu aiheuttaa säteilyriskin. Rakentamisen yhteydessä radonkaasun purkautuminen sisätiloihin on estettävä tiivistämällä ala- ja yläpohjat huolellisesti. Lisäksi perustusten alapuolisesta maasta kohoava radonkaasu on tuuletettava perustusten ulkopuolelle tai rakennuksen vesikaton yläpuolelle. Lisäohjeita ja yksityiskohtaisempia neuvoja saa Säteilyturvakeskukselta sekä Järvenpään kaupungin rakennusvalvonnalta.

9.2 RAKENTEIDEN SIJOITTUMINEN YLEISILLÄ ALUEILLA

Yhdyskuntaa palvelevien jakeluverkkojen kaapelit on yleisillä alueilla sijoitettava maahan ja suojattava suojaputkella.

