



Esimerkki rakennustapaohjeen toteutuksesta



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
ALHOTIEN ALUE

AVAIN RAKENNUKSEKSI OY JA BONAVA OY

Näkymä Alhotieltä RAKENNUSTAPA OHJE

Arkkititeitoimisto HMV Oy - Mariankatu 8 C 10 - 00170 Helsinki - 09-6126670 - x.x.@arkhmv.fi



RAKENNUSTAPAOHJE

Järvenpään kaupunki, Alhotien alue

Yleistä

Rakennustapaohje koskee Järvenpään keskustan Alhotien aluetta 190020, jota rajaavat Alhotie, Talonkatu ja Kytömäen- Alhopuiston viheralue. Kaavamääräyksillä ja tällä rakennustapaohjeella varmistetaan ympäristöön sopiva ja laadukas rakentaminen. Rakennustapaohje on liitetty sitovana asemakaavaan. Ohjetta valvotaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

LPA-alueen kallion louhintaa saa tehdä vain suunniteltua pysäköintilaitoksen massaa ja ajoyhteyksiä vastaan. Louhittua tilaa ei saa jättää ilman rakennusmassan toteuttamista tontille. Viheralueelta tontille päin saapuvien turvallisuus tulee toteuttaa kunnan ja rakentajan yhteistyössä sovittavalla ratkaisulla.

Alueen kaupunkikuva ja rakennusten massoittelu

Alueesta muodostuu kaupunkikeskustan jatke ja rakentaminen on tehokasta, tonttitehokkuuden ollessa e=1.06- 1.18. Alue muodostaa Helsingintieltä lähestyttäessä merkittävän aluejulkisivun, jonka takaa nousee jyrkkäpiirteinen puistoalue. Suuriin liiketiloihin ei ole tarvetta, mutta Helsingintien ja Alhotien kiertoliittymän viereen keskitetään kaupunkimainen toritila pienine liiketiloineen. Toritilan kohdalla maantasossa olevat tilat tulee toteuttaa siten, että niiden ensisijainen käyttötarkoitus on liiketila. Mikäli tiloja käytetään toissijaiseen käyttöön, esim. varastotiloina tai yhteistiloina, tulee niissä olla huomiointuna tarvittavat talotekniset yms. tila- tms. varaukset, jotta ne on muutettavissa helposti liiketilaksi myöhemmin.

Rakennukset ovat yksiportaisia pistetaloja, joiden kerroskorkeudet vaihtelevat viiden ja seitsemän välillä. Kiertoliittymän kaakkoispuolella tulee palvelutalo erityisasumiselle, joka on pääosin viisikerroksinen yhden portaan rakennus. Asuinrakennusten massoittelu perustuu visuaalisesti halkaistuun massaan, jolla halutaan varmistaa päätyjen vertikaalinen ilme. Rakennusten eri puolten tulee erottua omiksi kappaleiksi erilaisen julkisivukäsittelyn tai julkisivumateriaalin avulla.

Julkisivut ja maantasokerros

Julkisivut ovat etelän puolella pääosin paikalla muurattuja. Parveketaustat voivat olla muutakin, ekologisesti kestävää materiaalia, esim. puuta. Pohjoispuolen massa on pääosin vaalea betonielementtipintainen tai paikalla muurattu. Elementtisaumat julkisivussa tulee suunnitella siten, etteivät ne visuaalisesti hallitse julkisivun ilmettä. Elementtisaumat häivytetään aukkojen sommittelulla tai elementtien urituksella.

Tiilien sävyt tulee valita siten, että alueelle muodostuu luontevaa variaatiota. Pohjoisen korttelin alueella suositetaan enemmän ruskeita sävyjä, etelän puoleisella korttelilla voidaan käyttää enemmän punertavia sävyjä. Alhotien puolella vierekkäisillä rakennuksilla tulee tiilisävyyn erota toisistaan.

Maantasokerroksissa rakennusten liittyminen Alhotiehen ja erityisesti kiertoliittymän ympäristöön ei saa muodostua umpinaiseksi. Rakennusten päätyjulkisivut kadulle tulee varustaa isoin ikkunoin. Ikkunallisia tiloja voivat olla pienet liiketilat tai ulkoiluvälinevarastot, jotka voidaan muuttaa myöhemmin liiketiloiksi. Mikäli tiloja käytetään ulkoiluvälinevarastoina, tulee kaupunkikuvaan kiinnittää huomioita esim. opaalikalvoin ikkunoissa. Ulkoiluvälineille tulee olla tilavaraus, mikäli tilat muuttuvat jälkikäteen liiketilaksi. Maantasokerroksen pintoihin tulee liittää myös väriä. Samoin sisäänkäyntiovien tulee olla kutsuvia ja värillisiä.

Parvekkeet ovat pääosin lasikaiteita. Lasikaiteet eivät saa olla kauttaaltaan kirkasta lasia, vaan niitä tulee jäsennöidä opaalikalvoin, hiekkapuhalluksin, värein tai ulkopuolisin säleiköin.

Palvelutalon julkisivujen käsittely voi poiketa muiden asuinrakennusten julkisivuista. Palvelutalo voi olla julkisivumateriaaliltaan yksiaineinen, jos arkkitehtuurin kannalta sillä saavutetaan parempi lopputulos. Erityisesti maantasokerroksen tulee antaa avoin vaikutelma ja siinä tulee suosia isoja ikkunapintoja. Myös palvelutalon sisäänkäyntejä on hyvä korostaa värielementein.

Pysäköinti

Pysäköinti on pääosin pysäköintirakennuksissa, jotka on sijoitettu rinnettä vasten ja liittyvät kattopinnoiltaan visuaalisesti ja korkomaailmaltaan puistoon. Pysäköintitasoja on kaksi, joihin kumpaankin on oma ajoliittymä. Pysäköintilaitoksen

kattopinta tulee osoittaa pääosin oleskelulle ja sen tulee visuaalisesti liittyä puistoalueeseen. Kattopinnalla tulee olla viihtyvyttä lisääviä istutuksia tai hulevesien viivytykseen käytettävää viherkattopintaa.

Jos kiinteistö liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautopalveluun, voidaan rakennuslupaviranomaisen päätöksellä asemakaavan pysäköintinormin velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan 3 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä. Sitoutuminen yhteiskäyttöautopalveluun osoitetaan sopimuksin rakennuslupaa haettaessa.

Pysäköintitalojen julkisivujen mittakaava tulee sovittaa asuinrakennuksiin. Pelkkä betonipinta ei sellaisenaan käy julkisivuksi, vaan sitä tulee jäsenöidä arkkitehtuuria parantavasti esimerkiksi säleikkö- tai ritilärakentein niin että muodostuu luontevia vaaka- tai pystypintoja. Julkisivupinta voi olla kuumasinkittyä terästä ja niihin liitettävää köynnöskasvillisuutta, tai maalattuja teräs- tai betonipintoja.

Vähäinen määrä pysäköintiä on osoitettu maantasopysäköintinä. Pysäköintipaikat eivät saa muodostua visuaalisesti hallitsevaksi, varsinkaan pääkävelyreitiltä katsottuna. Autopaikat ovat kattamattomia. Autoliikenteen ja jalankulun- ja pyöräilyn yhteyksien risteämiskohdat tontilla tulee suunnitella huolellisesti.

Pihat

Pinnantasaus: Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävällä piha- ja pinnantasasuunnitelmalla osoitetaan, että pihatilojen liittymät ympäristöön ovat luontevia. Tonttien ja Alhorinteen suunnittelu on yhteensovittettava kadun ja pihan rakenteiden osalta yhteneväiseksi laadukkaaksi kokonaisuudeksi.

Pihojen rajaukset: Pihoja ei aidata, vaan eri yhtiöiden muodostama korttelit Alhorinteen kadun pohjois- ja eteläpuolilla on yksi kokonaisuus. Korttelia halkovan pääkävelyreitit tulee olla jatkuva ja visuaalisesti yhtenäinen mm. valaistuksen ja maanpinnan materiaalin osalta. Reitti voi olla kivituhkapintainen, mutta ainakin sisäänkäyntien yhteydessä tulee olla laatoitettavia osia. Kasvillisuudella ja laadukkailla hulevesiratkaisuilla tuetaan miellyttävän ja kaikille käyttäjäryhmille sopivan pihaympäristön muodostumista. Maantasoasuntojen pihat tulee rajata yhteispihasta visuaalisesti kasvillisuudella, pihakoruksiin, matalin tukimuurein tai metallisin pinnakaitein. Palvelutalon tarpeisiin voidaan pihalle rajata erillisiä alueita siten, että kulkureitit pihakokonaisuuden poikki otetaan huomioon. Kulkureittien tulee olla mahdollisia Alhorinteen kadun yli luoteiskorttelin kautta puistoon.

Jätehuolto: Kumpaankin kortteliin tulee syväkeräysjärjestelmä, jossa huomioidaan jätteiden lajittelu mahdollisimman laajasti. Keräyspisteet sijoitetaan maantasopysäköinnin yhteyteen. Jätekeräysauton tilanvaraus ja häiriö tulee huomioida suunnittelussa. Keräyspisteet tulee rajata ympäristöstä esim. istutuksin.

Pelastusajoneuvo: Pelastustiet ja paikat on esitetty erillisessä liitteessä. Jalankulun ja pyöräilyn reitit tonttien sisällä suunnitellaan tonttien halki jatkuviksi pohjois-etelä-suunnassa. Poikittaisesti tulee huomioida yhteys bussipysäkeille ja suunniteltava huolellisesti risteämiskohdat tonttien autoliikenteen kanssa.

Polkupyörät: Tontille on varattava pyöräsäilytystä 1 paikka/30k-m². Vähintään puolet polkupyörien säilytyksestä osoitetaan rakennusrungon sisään tai lukittaviin ulko-varastoihin. Ulko-varastoiden tulee laadullisesti tukea ympäristön muodostumista eikä niitä saa sijoittaa näkyville paikoille kadun varteen. Ulkoalueille esitetty polkupyörätelineet ovat sellaisia, että polkupyörät voidaan lukita rungosta. Osa pyöräpysäköintipaikoista voidaan osoittaa LPA-alueelle.

Hulevedet

Korttelialueella muodostuvat hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttävillä rakenteilla ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiverkkoon. Hulevesien viivytysratkaisu voi olla keskitetty.

Pihan hulevedet viivytetään esimerkiksi hulevesipainanteissa tai uomissa, joista ylivuotoputket johtavat veden hulevesiverkostoon. Hulevesien viivyttäminen tulee tehdä laadukkailla visuaalisilla aiheilla pihaympäristöä parantaen. Pysäköintirakennuksen kattovedet imeytetään osin viherkaton kasvillisuuteen ja tarvittaessa johdetaan alas pihalle ja viivytetään pihatasossa tai maanalaissa viivytysrakenteessa. Puiston puolelta tulevat valumavedet viivytetään puiston puolella kaupungin toimesta ja johdetaan hallitusti pois tontin rajalla puiston puolella. Kallioalueelta kallon mahdollisia rakopintoja ja ruhjevöhykkeitä pitkin tontille johtuva hulevesi kuuluu tontilla hoidettaviin hulevesiin ja tulee huomioida tonttien hulevesien hallinnassa

[illegible]

Tontti 4	Rs	
Asuninkerosala	7 100 k-m ²	
Likkeitaa	200 k-m ²	
Asuntojen lukumäärä	105 kpl	
Autopaikat:		
83ap + 4 vieras-ap + 3 likkeitä-ap (pysäköintialueessa 69ap, pihalla 18ap joista 4 vieras-ap, 3 likkeillan ap ajoluiskin vieressä)		
Tontti 5	Pysäköinti	
Tonttien 6, 7 ja 8 autopaikkolaja		
Tontti 6	Palveluasunnot	
Asuninkerosala	4 000 k-m ²	
Likkeitaa	200 k-m ²	
Asuntojen lukumäärä		
palveluasunnot	94 kpl, joista tuettuja palveluasuntoja 26 kpl	
Autopaikat:		
23 ap + 6 vieras-ap (pysäköintialueessa)		
Tontti 7	Vuokra	
Asuninkerosala	6 700 k-m ²	
Asuntojen lukumäärä	99 kpl	
Autopaikat:		
79 ap + 3 vieras-ap (78ap pysäköinti- alioessa, 1ap pihalla, vieraspaikat omalla tontilla)		
Tontti 8	ASO	
Asuninkerosala	4 800 k-m ²	
Asuntojen lukumäärä	86 kpl	
Autopaikat:		
57ap + 3 vieras-ap (57 ap pysäköinti- alioessa, vieraspaikat tontilla 7)		



ESIMERKKI RAKENNUSTAPAOHJEEN TOTEUTUKSESTA



ESIMERKKI RAKENNUSTAPAHOIJEEN TOTEUTUKSESSA

Pohjakerrostien tilakaaviot

	Asunnot		Väestönsuoja
	Liikkeitä		Muu apuilla
	Liikkeitä		Rakentamaton



Technical drawing of a building section showing floor levels and structural elements. The drawing includes a cross-section of a building with multiple floors and a parking area below ground level.

Key features and labels:

- Floor Levels (Right Side):**
 - +75.5
 - +72.0
 - +69.0
 - +66.0
 - +63.0
 - +60.0
 - +57.0
- Floor Levels (Left Side):**
 - +72.0
 - +68.5
 - +65.5
 - +62.5
 - +59.5
 - +56.5
 - +56.0
- Structural Elements:**
 - Alkute** (Left side, near +56.1)
 - tuulivesioma** (Below ground level, near +60.0)
 - puisto** (Below ground level, near +60.0)
 - torin raja** (Below ground level, near +54.9)
- Other Labels:**
 - +61.7 pelkento+supienkko** (Near the parking area)
 - +58.4** (Near the parking area)
 - +54.9** (Near the parking area)

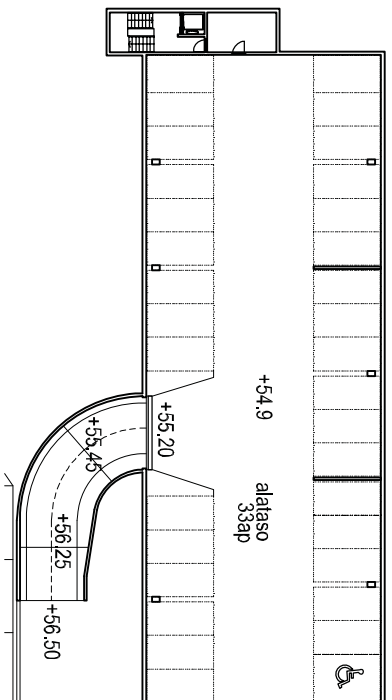
Technical drawing of a building section showing two levels. The upper level is labeled "Alkiole" and has a height of +55.5. The lower level is labeled "Hulevestuoma" and has a height of +55.0. The drawing includes a vertical scale on the right with values +74.8, +71.3, +68.3, +65.3, +62.3, +59.3, and +56.3. A horizontal line at the bottom is labeled "Puujo" and "Hulevestuoma".

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
ALHOTIEN ALUE

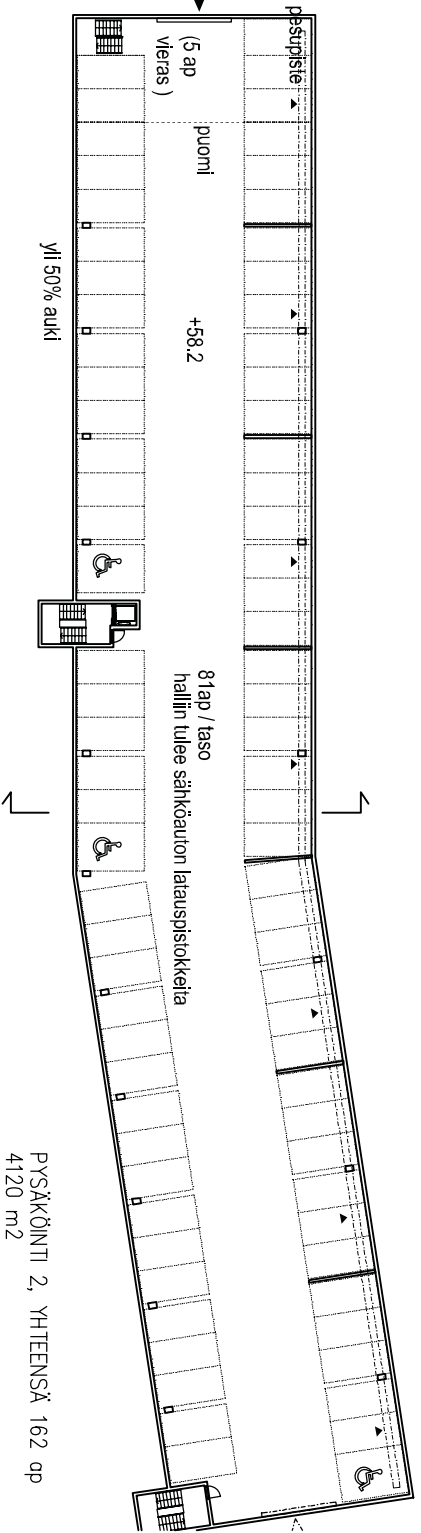
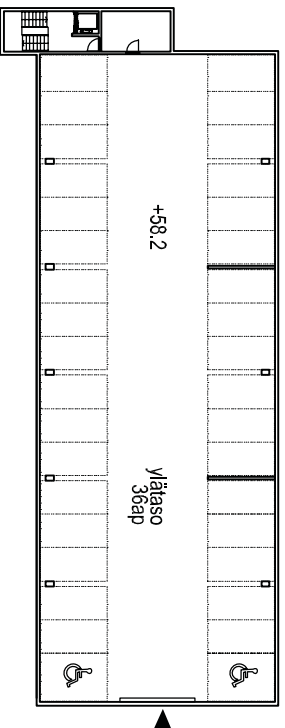
RAKENNUSTAPAOHJE
LEIKKAUKSET 1:400

Arkkitehtitoimisto HMM Oy - Marjankatu 8 C 10 - 00170 Helsinki - 09-6126670 - x.x.@arkhmv.fi

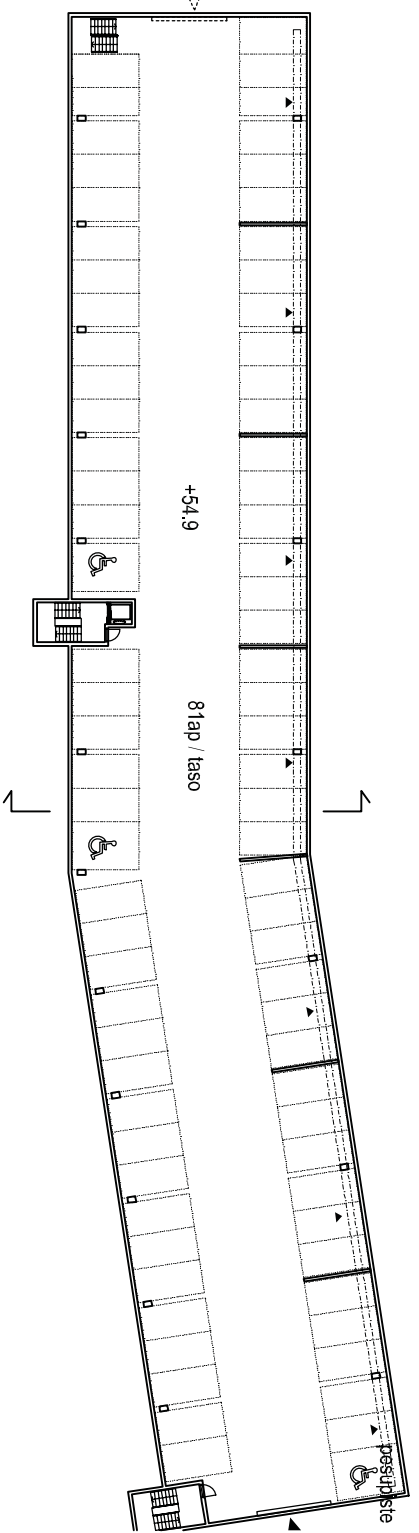
lmm



PYSÄKÖINTI 1, YHTEENSÄ 69 ap
1450 m²



PYSÄKÖINTI 2, YHTEENSÄ 162 ap
4120 m²



ESIMERKKI RAKENNUSTAPAOHJEEN TOTEUTUKSESTA

Poistumistiet maankäyttö- ja rakennuslain mukaan
Koneellinen poisto, painovoimainen savunpoisto
Onteloalatta tai jäikijännitetty laatta

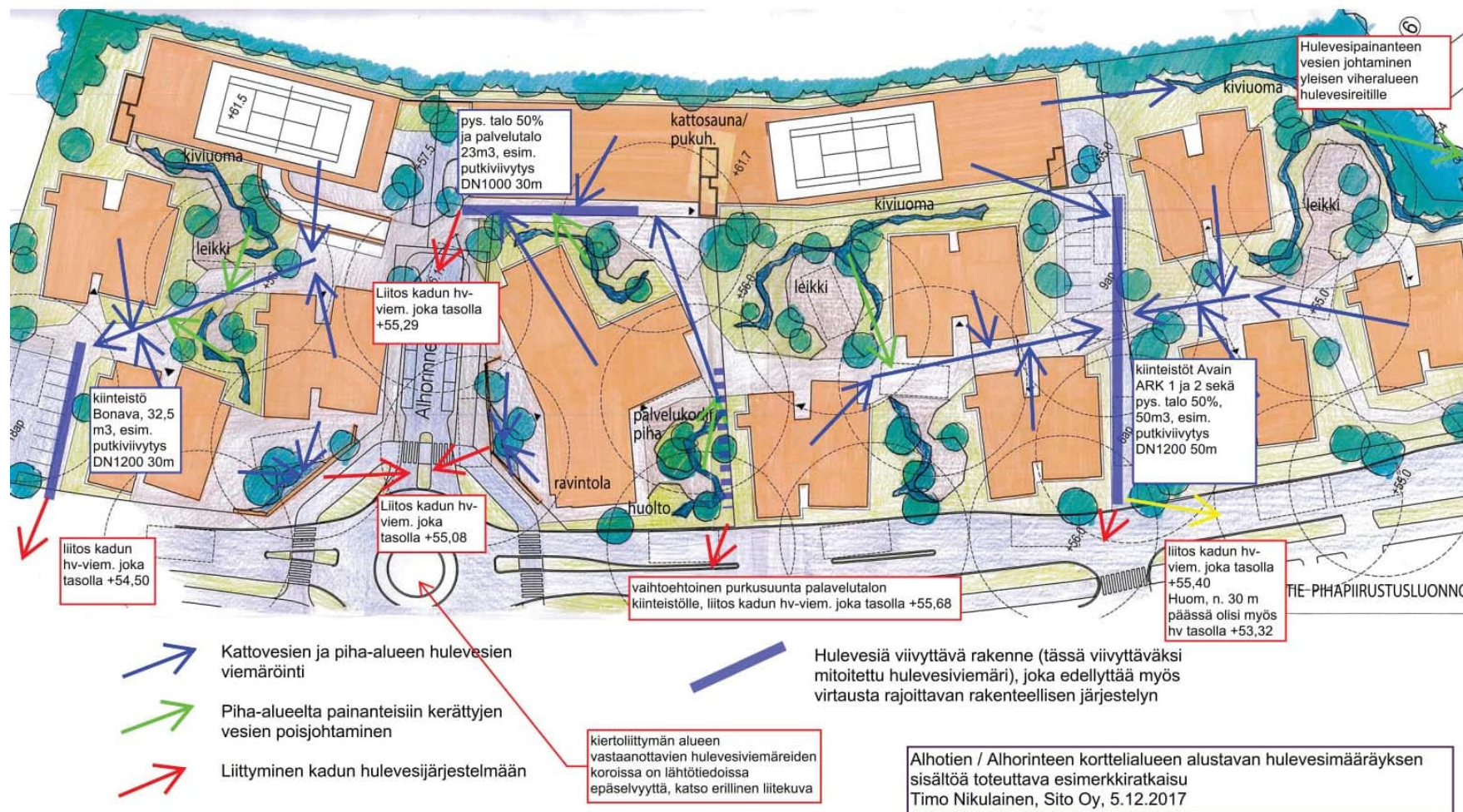
PISTETALO

1 krs





Esimerkki rakennustapaohjeen toteutuksesta



Esimerkki rakennustapaohjeen toteutuksesta



Rakennuksen betonipintaiset elementtiseinät tehdään niin, että elementtisaumat eivät muodostu hallitseviksi. Esimerkiksi vaakauritus ja pystysaumojen paikat ovat aukkojen reunassa.



Parvekekaiteet ovat lasikaiteita, mutta eivät kokonaan kirkasta lasia. Lasissa opaalikalvo, hiekkapuhallus tai väri.

Esimerkki rakennustapaohjeen toteutuksesta

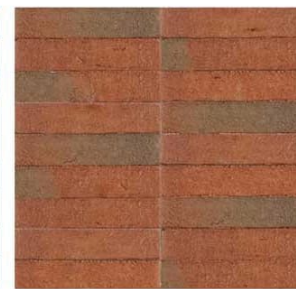
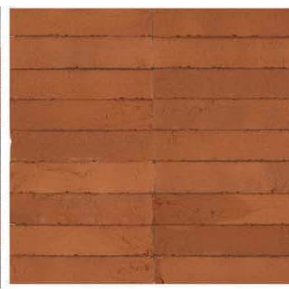
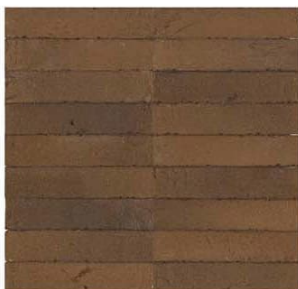


Bonavan tontilla paikalla muuratuissa tiilipinnoissa suositaan ruskeita tiilen sävyjä. Rakennusten välillä vaihtelua. Vierekkäisissä rakennuksissa eri väriäinen tiili.

Avain Rakennuttajien tontilla paikalla muuratuissa tiilipinnoissa suositaan punertavia sävyjä. Rakennusten välillä vaihtelua. Vierekkäisissä rakennuksissa eri väriäinen tiili.

Maantasokerroksen tehostevärit kadunpuoleisissa kulmissa sovitetaan tiilen sävyyn.

Maantasokerroksen tehostevärit kadunpuoleisissa kulmissa sovitetaan tiilen sävyyn.







Kevätpäivä 31.3. klo 12.00



Kesäpäivä 20.6. klo 12.00



Syyspäivä 1.10. klo 12.00



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
ALHOTIEN ALUE

AVAIN RAKENNUKSET OY JA BONAVA OY

Näkymä Puistosta RAKENNUSTAPA-OHJE

Arkkitehtitoimisto HMV Oy - Mariankatu 8 C 10 - 00170 Helsinki - 09-6126670 - x.x.@arkhmv.fi

