



KV 22.10.2018 § 84

## 1. YLEISTÄ RAKENTAMISTAPOHJEESTA

Tämä rakentamistapaohje koskee Järvenpään 7. Kaupunginosan AK-56 korttelia 712 tontteja 12-18 ja AH-korttelia 712 tonttia 19.

Kaavamääräyksillä ja rakentamishojeella pyritään varmistamaan kohteelle asemakaavoituksen yhteydessä asetettujen kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen. Rakennustapaohje ohjaa alueen toteutusta. Ohjeen noudattamista valvotaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

## 2. KAUPUNKIKUVA

Asuinkortteli muodostaa Pajalan alueelle uuden kaupunkimaisen korttelialueen, jolla on oma tunnistettava luonne. Uusi kortteli sijaitsee Pajalankadun pohjoisessa kaarteessa ja sen massoittelu myötäilee kadun linjausta ja tukee näin kaupunkimaisen katutilan muodostumista. Kortteli on myös rakentamistehokkuudeltaan keskustakorttelimainen ja sen paikoin 8-kerroksinen massoittelu synnyttää mittakaavallisesti kaupunkimaista ympäristöä.

Asuinkortteli muodostuu seitsemästä asuinrakennuksesta, jotka on liitetty yhteen kolmannen kerroksen tasolla tai vesikatolla. Julkisivun arkkitehtuuri rakentuu korkeussuunnassa vaihtelevalle kattomuodolle. Taitteinen katto sitoo rakennuksen yhtenäiseksi veistokselliseksi kokonaisuudeksi.

Rakennusten yleisilme on vaalea. Julkisivua on elävöitetty talokohtaisilla tehosteväreillä, jotka identifioivat rakennukset. Maantasokerros on kivipintainen ja kontrastina muulle julkisivulle sävyllään tumma. Julkisivupinta on yhtenäinen rapattu pinta, jossa ei ole näkyviä elementtisaumoja. Tehostepinnat ovat joko rapattuja kiviaineisia pintoja tai läpivärjättyjä levypintoja.

Katujulkisivu seuraa korttelin suurmuotoja ja parvekkeet ovat julkisivupintaan sovitettuja. Katujulkisivua jäsentää rakennusten väleihin jäävät syvennykset sekä maantasossa kaksikerroksiset porttikongit. Maantasokerrokseen sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan liike- tai työskentelytiloja, asumisen aputiloja, ym. tiloja, jotka avautuvat ulos katutilaa rikastuttaen.

Pihanpuoli on vaalea. Pihajulkisivua rytmittävät ulkonevat lasitetut parvekkeet. Sisäänkäynnit voivat olla suoraan kadulta tai rakennusten väleistä porttikongeista.

## 3. TOIMINNALLISUUS

Kortteli muodostuu kahdesta korttelialueesta; asuinkeuhkalojen korttelialueeseen AK ja asumista palvelevien rakennusten korttelialueeseen AH. Asuinkortteli on jaettu rakennuskohtaisiin tontteihin, jotta toteutus olisi mahdollista osissa. Tonttien rajat on sijoitettu siten, että rakennukset voidaan toteuttaa talo kerrallaan.

Asuntotonttien leikki ja ulko-oleskelualueet, pysäköinti sekä osa asumisen apupalveluista, kuten ulkoiluvälinevarastot ja polkupyöräpysäköinti, on sijoitettu yhteiskäyttöiselle asumista palvelevalle korttelialueelle AH. Osapuolet sitoutetaan sopimuksen suunnittelemaan ja toteuttamaan piha- ja pysäköintialueet kokonaisuutena ja ylläpitämään niitä yhteisesti.

## 4. PIHA-ALUE

Piha-alue on jaettu puistomaisilla saarekkeilla osiin. Puistomaisiin saarekkeisiin on sijoitettu pihatoimintoja ja ulkoiluvälinevarastoja. Piha-alue muodostaa korttelille yhteisen puistomaisen suurpihan ja pihasuunnitelman tulee tukea puistomaista kokonaisvaikutelmaa suosimalla puuryhmiä ja paikallisia maastonmuotoiluja, jotka tukevat myös pintavesien ohjausta ja hulevesien käsittelyä.

Korttelin kaakkoiskulman suunnittelussa otetaan huomioon korttelin liittyminen keskustaan johtavaan viheryhteyteen.

Pysäköintialueet on erotettu muusta piha-alueesta viherkatteisilla autokatoksilla. Autokatokset rytmittävät korttelin reuna-alueita ja muodostavat pihalle pienimuotoista mittakaavaa. Avonaisilla pysäköintipaikoilla suositetaan maisemoivia pintamateriaaleja.

## 5. LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Asuinkorttelissa on kaksi tonttiliittymää Pajalantielle korttelin etelä- ja pohjoisissa. Pysäköinti toteutetaan pihan tasossa AH korttelialueella. AH-korttelialueelle on lisäksi oma ajoyhteys korttelin koilliskulmassa.

Pelastusajoa varten taloja reunustavat tontin osat rakennetaan kantavina alustoina. Jätetilat on sijoitettu korttelin etelä- ja pohjoisosiin lähelle porttikongeja. Jätehuolto on esitetty toteutettavaksi syväkeräysastioilla.

## 6. HULEVESIEN KÄSITTELY

Korttelialueiden pihoilla suositetaan läpäiseviä pintamateriaaleja. Rakennusmassan kattojen lappeet kallistetaan pihalle päin. Muodostuvat kattovedet kootaan syöksytörmillä ja pintakuivatusratkaisulla köynnöspainanteisiin. Hulevesi suotautuu kasvualueen läpi parantaen kasvupaikan kosteusolosuhteita mutta myös suodattaen hulevesistä epäpuhtauksia. Niiden lammikoitumistilavuus mitoitetaan rankkasadetilanteen muodostaman viivytystarpeen mukaisesti (1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden). Yhteenlaskettu lammikoitumistilavuus tulee vastata koko korttelialueelta muodostuvaa viivytystarvetta. Köynnöspainanteet lisäävät piha-alueen vihreää kokonaisvaikutelmaa ja muodostavat pihalle maisemallisesti korkeatasoisen yhtenäisen teeman. Köynnöspainanteita sijoitetaan myös pysäköintialueiden yhteyteen autokatosten vierelle.

Osa pysäköintialueen parkkiruuduista toteutetaan läpäisevästä pintamateriaalista, esim. nurmikivi, ja autokatokset toteutetaan viherkatteina. Viherreät pysäköintiruudut ja viherkatot luovat asunnoista katsottuna pihalle vihreän ilmeen mutta myös pienentää osaltaan muodostuvien hulevesien määrää.

Hulevesien hallintarakenteiden purkuvedet johdetaan korttelin etelälaidalle uusittavaan hulevesiviemäriin.

## 7. MELUSELVITYS

Koko suunnitellulla piha-alueella ohjearvot toteutuvat päivällä ja yöllä ilman erillistä meluntorjuntaa.

Julkisivuilla korkeimmat melutasot ovat Pajalantien puolella yleensä noin kolmannen kerroksen korkeudella, ja pihan puolella ylimmissä kerroksissa.

Pajalantien puoleisella seinustalla kaavaan tarvittava äänitasoero vaatimus on 30-31 dB, 31 dB rakennuksille tonteille 12, 13 ja 17, 30 dB muilla rakennuksilla. Muilla seinustoilla ei tarvita erityistä äänitasoero vaatimusta, vaan sisämelun ohjearvot täyttyvät normaalein rakentein.

Parvekkeet voidaan sijoittaa pihan puolelle melutasojen kannalta ilman lasittamista, muilla seinustoilla tulee lasitukset olla.





Järvenpää Pajalantie 21-23

Maantasokerros, 1:750

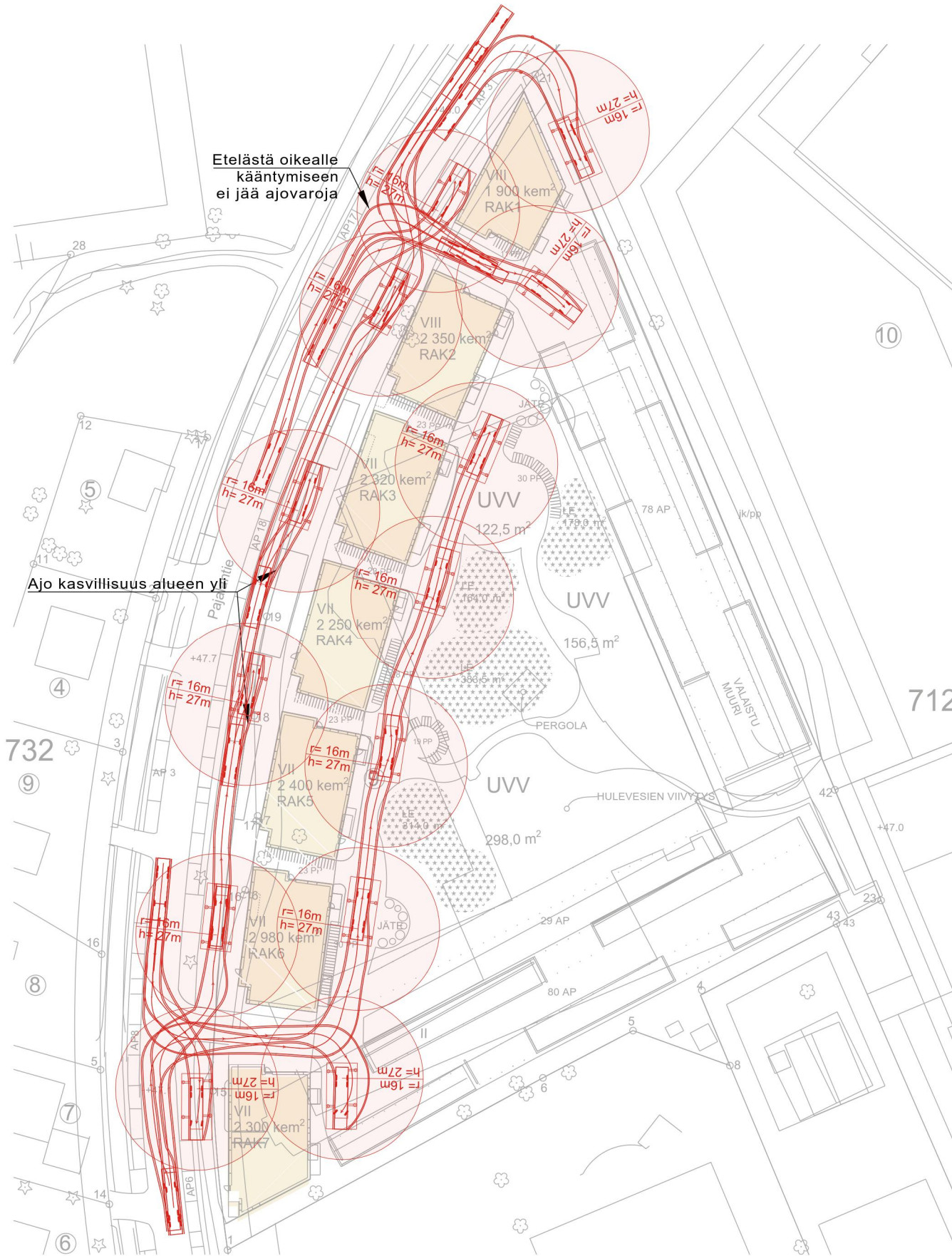
## PERUSKERROS


ASUNTOJEN KOOT VAIHTELEVAT 1 HUONEEN ASUNNOSTA 4 HUONEEN ASUNTOON.  
ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA ON 48,51 htm<sup>2</sup>. PERUSRATKAISU MAHDOLLISTAA MYÖS  
MUITA ASUNTOYHDISTELMIÄ.



2. KERROS


YLEMMÄT KERROKSET

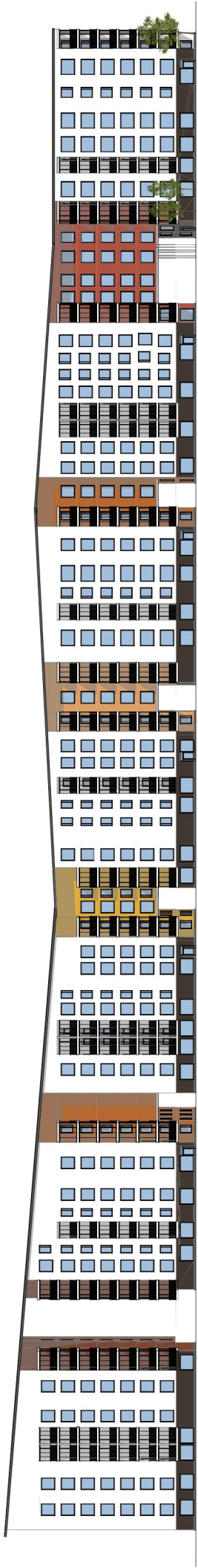


 **Nostopaikka**

**Järvenpää, Pajalantie**  
 Ajouratarkastelut pelastusauto  
 Luonnos

1:750  
8.1.2018

	Tuulikuja 2, 02100 Espoo www.sito.fi	Koord.järj. ETRS-GK25 Korkeusjärj. N2000	<b>MKo</b>



ALUEJULKISIVU PAJALANTIELLE



ALUEJULKISIVU SISÄPIHALLE





