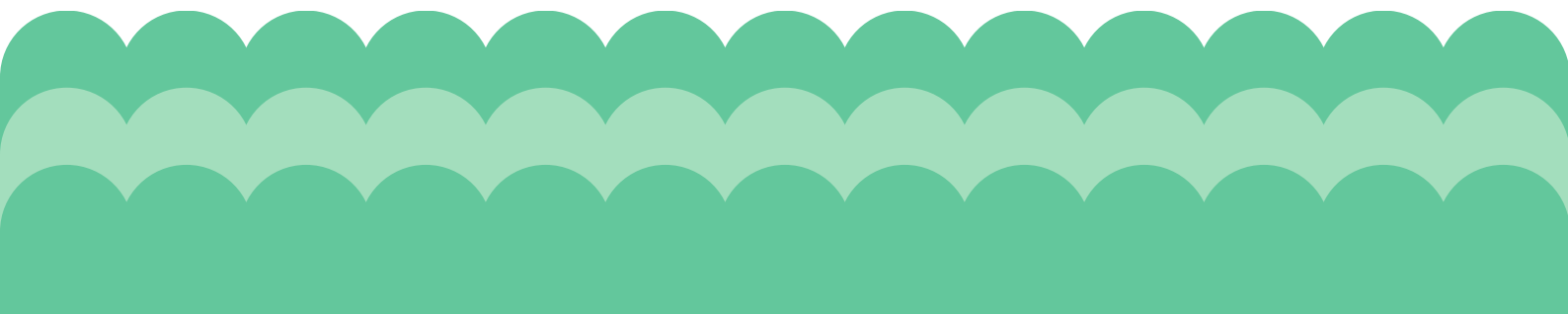


Saunakallion omakotitontit Rakentamistapaohje

23.9.2020, täydennetty 30.11.2020 ja 15.3.2021

**Liittyy asemakaavaan JARDno-2020-1554
Kaavatunnus 030027**



Sisällysluettelo

Vanha yhtenäinen pientaloalue radan varressa	3
Asemakaavamuutoksen tausta ja sisältö.....	3
Rakennusten määrä tontilla.....	3
Puusto ja tontin käsittely	3
Rakennusten keskinäiset etäisyydet	4
Rakennusten muoto, materiaalit ja värit.....	4
Rakentamisen luvat.....	5
Yhteystietoja	5
Lisätietoa	6

Vanha yhtenäinen pientaloalue radan varressa

Saunakallion alue alkoi rakentua 1920-luvulla, kun Järvenpään kartano möi takamaitaan pientiloiksi. Rakentaminen vilkastui sodan jälkeen 1940-luvulla ja alueelle tuli uusia asukkaita, kun sieltä myönnettiin tontteja siirtokarjalaisille. Suuri osa asuinrakennuksista on edelleen rintamamiestaloja, joista useimpiin on tehty muutoksia vuosien varrella. Rakennuksia on myös purettu ja korvattu uusilla. Alkuperäisiä tontteja on jaettu, ja aluetta on täydennetty 1980-luvulta lähtien omakoti-, rivi- ja paritaloilla. Alue on erityyppisistä rakennuksista huolimatta pysynyt yhtenäisenä ja yleisilmeeltään vehreänä. Vanhan pientaloalueen viereen on viime vuosina rakennettu uusi Saunaniityn alue.

Saunakallion vaiheista voi lukea tarkemmin Saunakallion asukasyhdistyksen ja Aikamatkutyöryhmän kokoamasta julkaisusta *Sauna kalliolla, tarinaa Järvenpään Saunakalliosta*, toim. Kirsi Heininen-Blomstedt (2016).

Asemakaavamuutoksen tausta ja sisältö

Vuonna 2020 laadittu Saunakallion asemakaavan muutos liittyy omakotitonttien tiivistämisprojektiin omakotialueilla, joiden rakentamistehokkuus asemakaavassa on $e = 0,25$ tai sen alle. Asemakaavan muutos käsittää koko alueen, mutta rakennusoikeutta lisätään tai uusia tontteja muodostetaan vain niillä tonteilla, joiden omistajat ovat sitä pyytäneet ja asiasta on tehty sopimukset.

Rakennusten määrä tontilla

Saunakallio on asemakaavassa lähes kokonaan erillisten enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta (AO-44). Asemakaava sallii paritalot ja suuremmille tonteille useamman asuinrakennuksen. Yli 1000 m² tontilla saadaan rakentaa yksi rakennus 500 m² kohti. Alle 500 m² tontille saadaan rakentaa vain yksi asunto.

Asuinrakennuksen lisäksi saadaan rakentaa erillisiä talousrakennuksia asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa. Jos asemakaavassa osoitettu rakentamistehokkuus on $e = 0,25$ tai pienempi, tontille saadaan rakentaa talousrakennuksia tehokkuusluvun $te = 0,05$ mukaisesti (Järvenpään rakennusjärjestys 64 §). Asuintiloihin välittömästi liittyvät aputilat (esim. kodinhoituhuone, vaatehuone) sisältyvät asuinrakennukseen. Jos aputiloihin on kulku ulkoa (esim. pihasauna, ulkoiluvälinevarasto), niiden kerrosala lasketaan taloustilaksi.

Alueella on mahdollista harjoittaa ammattia asumisen yhteydessä. Rakennusoikeudesta 25 % saa rakentaa liike-, myymälä-, työ- yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettava toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Nämä tilat voivat sijaita joko asuinrakennuksessa tai erillisessä piharakennuksessa.

Puusto ja tontin käsittely

Saunakallion alue on maastoltaan ja korkeussuhteiltaan vaihtelevaa. Alueella on avokallioita ja viheralueet ovat olleet metsäisiä. Uudet rakennukset tulee sovittaa maastoon huolellisesti, ilman tarpeettoman suurta maanpinnan muokkausta tontilla.

Osalla aluetta on rakennettu hulevesiviemäri. Hulevedet tulee käsitellä tontilla imeyttäen ja viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon. Tämän takia tonteilla kannattaa välttää tiiviitä asfaltti- ja laattapintoja ja suosia niiden sijaan vettä läpäiseviä sorapintoja, nurmikkoa ja muita istutuksia. Tontille voidaan rakentaa painanteita hulevesiä varten.

Kortteleissa 338 ja 334 Loutinkadun varrella ei ole mahdollisuutta liittyä hulevesiviemäriin, koska nämä alueet sijaitsevat hulevesiverkoston ulkopuolella. Korttelissa 338 maasto viettää länteen kaava-alueen ulkopuolelle yksityisen omistamalle peltoalueelle. Hulevedet on käsiteltävä tontilla ja sovittava yhteisjärjestelyistä naapurikiinteistöjen kanssa. Loutinkadulle ei ole toistaiseksi aikataulutettu peruskorjausta.

Pihoja tulee hoitaa viihtyisinä istutuksien avulla. Varsinkin etupihat ja kadunvarret tulee säilyttää istutettuina lehtipuuistutuksin. Nykyisiä pensas- ja kuusialtoja tulee hoitaa ja tarvittaessa istuttaa uusia. Istutetut aidat voivat olla muotoonleikattuja tai vapaasti kasvavia aidanteita, mutta esimerkiksi tuijarivi ei kuitenkaan vastaa pensasaitaa. Pihoilla kannattaa suosia perinnekasveja ja vanhoja perennalajeja.

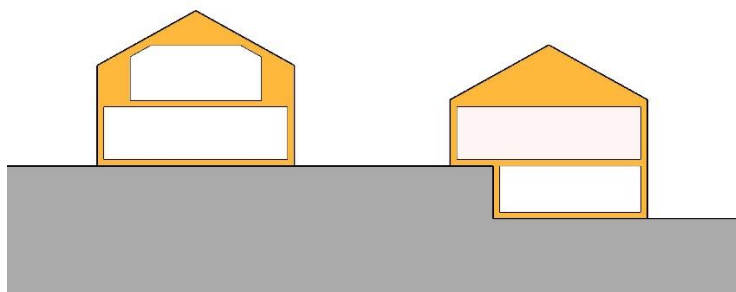
Rakennusten keskinäiset etäisyydet

Lähes koko alueella asemakaavassa osoitettu rakennusala on väljä. Uuden rakennuksen sijaintia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon etäisyys naapureihin. Asuinrakennus tulee sijoittaa vähintään neljän metrin päähän naapuritontin rajasta, jolloin naapurirakennusten etäisyydeksi muodostuu vähintään kahdeksan metriä. Tässä tilanteessa rakennusten etäisyys ei rajoita asuinhuoneiden pääikkunoiden sijaintia. Rakentaminen alle neljän metrin päähän rajasta vaatii naapurin suostumuksen. Jos naapurirakennukset sijaitsevat alle kahdeksan metrin päässä toisistaan, rakenteissa tulee ottaa huomioon palomääräykset. Viereisten tonttien talourakennuksia ei saa rakentaa toisiinsa kiinni.

Rakennusten muoto, materiaalit ja värit

Uusien rakennusten tulee olla harjakattoisia, muodoltaan naapurirakennuksiin sopivia. Suurin sallittu kerrosluku on useimmilla tonteilla I u2/3. Ullakkokerros ja rakennuksen pohjan hallitut mittasuhteet tuottavat muodoltaan vanhoja jälleenrakennustaloja muistuttavia rakennuksia. Asuinrakennusten pituuden tulisi olla korkeintaan 12 metriä ja runkosyvyyden korkeintaan 9 metriä. Rakennusten tulee olla suorakaiteen muotoisia, mutta esimerkiksi kuistit tai ulokeparvekkeet voivat olla päärungosta ulkonevia.

Joillakin tonteilla kerrosluvuksi on osoitettu 2/3k I u2/3, mikä sallii rakennusoikeuden käyttämisen myös kellarikerroksessa. Erityisesti rinnetonteilla rakennus saadaan istutetuksi tontille mukavammin, jos 2/3 koko kerroksen alasta voidaan sijoittaa kellariin. Jos kellarikerros rakennetaan, ullakkokerroksen voi kuitenkin jättää rakentamatta, jotta rakennuksesta ei tulisi ympäristöön nähden liian korkea. Vuonna 1980 voimaantulleessa asemakaavassa kellari- ja ullakkokerros osoitettiin keskenään vaihtoehtoisina (2/3I / I2/3).



Kerrosluvut I u2/3 ja 2/3k I.

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää ensisijaisesti puuta, mutta myös rapattu julkisivu soveltuu alueelle. Katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä, tiiltä tai kolmiorimoitettua kattohuopaa.

Saunakallion rakennuksissa esiintyy monenlaista julkisivuväritystä, esimerkiksi vaaleaa hiekanväriä, punaista (punamulta) tai vihreää. Vanhan rakennuksen väriä ei kannata vaihtaa aivan toiseen. Julkisivuväriä valittaessa tulee ottaa huomioon naapurirakennukset. Hallitut, vaihtelevat värit tuottavat mielenkiintoista kaupunkikuvaa. Sekä vanhojen että uusien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää lämpimiä murrettuja värisävyjä, sen sijaan modernin muodikas kylmä harmaa tai musta eivät sovellu alueelle. Kovin tumma maalipinta saattaa kärsiä auringonpaisteesta ja vaatia enemmän huoltomaalausta.

Vanhat rakennukset tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korjauksessa tulee varoa muodistamasta julkisivuja liikaa. Myös tarpeetonta koristeellisuutta kannattaa välttää, koska jälleenrakennuskauden rakentaminen on ollut ilmeeltään vaatimatonta ja taloudellista. Jos ikkunoita ja ovia uusitaan, ne tulee tehdä mieluiten alkuperäisen mallin ja ikkunajaon mukaan. Hyvästä puumateriaalista aikanaan tehdyt ikkunat ja ovet ovat useimmiten kunnostuskelpoisia.

Rakentamisen luvat

Rakennuslupa tarvitaan, jos halutaan rakentaa uusi rakennus tai laajentaa vanhaa. Myös monet korjaus- tai muutostyöt edellyttävät rakennus- tai toimenpidelupaa. Rakennuslupaa edellyttävät mm. takan ja uuden hormin rakentaminen, muutokset kantaviin rakenteisiin, vähäistä laajemmat kosteus- ja homekorjaukset sekä rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen olennainen muuttaminen.

Järvenpäässä kaikki rakentamisen luvat haetaan sähköisen asiointipalvelun kautta www.lupapiste.fi. Palveluun rekisteröityminen vaatii vahvan sähköisen tunnistautumisen.

Rakentamista suunniteltaessa tulee olla yhteydessä rakennusvalvontaan sähköisen asiointipalvelun kautta ja valita sieltä vaihtoehto "Kysy neuvoa".

Seutulantalon palvelupiste neuvoo luvanhakuun liittyvissä kysymyksissä. Palvelupisteestä voi tilata pohjakartat suunnitteluun ja tarvittavat liitekartat lupahakemukseen.

Järvenpäässä 23.9.2020, täydennetty 30.11.2020 ja 15.3.2021

Juhana Hiironen
vt. kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
asemakaava-arkkitehti

Yhteystietoja

Seutulantalon palvelupiste, Seutulantie 12, 00440 Järvenpää
(09) 2719 2880
avoinna ma-ke 9-15, to 6-16, pe 8-13
tekninen.palvelu@jarvenpaa.fi

www.lupapiste.fi

Lisätietoa

Järvenpäässä noudatetaan Hyvinkään rakentajaohjeiden periaatteita hulevesien hallinnassa <https://www.hyvinkaa.fi/asuinymparisto-ja-rakentaminen/hulevesiohjelma/rakentamisohjeita/>

Vanhojen rakennusten korjaus ja ulkomaalaus

Panu Kaila: Kesällä töitä teki maalari. Perinteinen ulkomaalaus tänään.

Panu Kaila: Kevät toi maalarin. Perinteinen ulkomaalaus.

Panu Kaila: Talotohtorin värikirja. Värin valinta ja perinteiset pigmentit.

Panu Kaila: Talotohtori. Rakentajan pikkujättiläinen.