



Esimerkki rakennustapaohjeen toteutuksesta



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
ALHOTIEN ALUE

AVAIN RAKENNUTTAJAT OY JA BONAVA OY

Näkymä Alhotieltä RAKENNUSTAPAOHJE

Arkkitetoimisto 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 huomioituna 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 suositaan 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 jäsenöidä opaalikalvoin, hiiekkapuhalluksin, 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. Kattopinalla tulee olla viihtyvyyttä 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 pinnantasausuunnitelmalla osoitetaan, että pihatilojen liittyvät 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. Maantasoauntojen pihat tulee rajata yhteispihasta visuaalisesti kasvillisuudella, pihakoruksin, 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 bussipysäkille ja suunniteltava huolellisesti risteämiskohdat tonttien autoliikenteen kanssa.

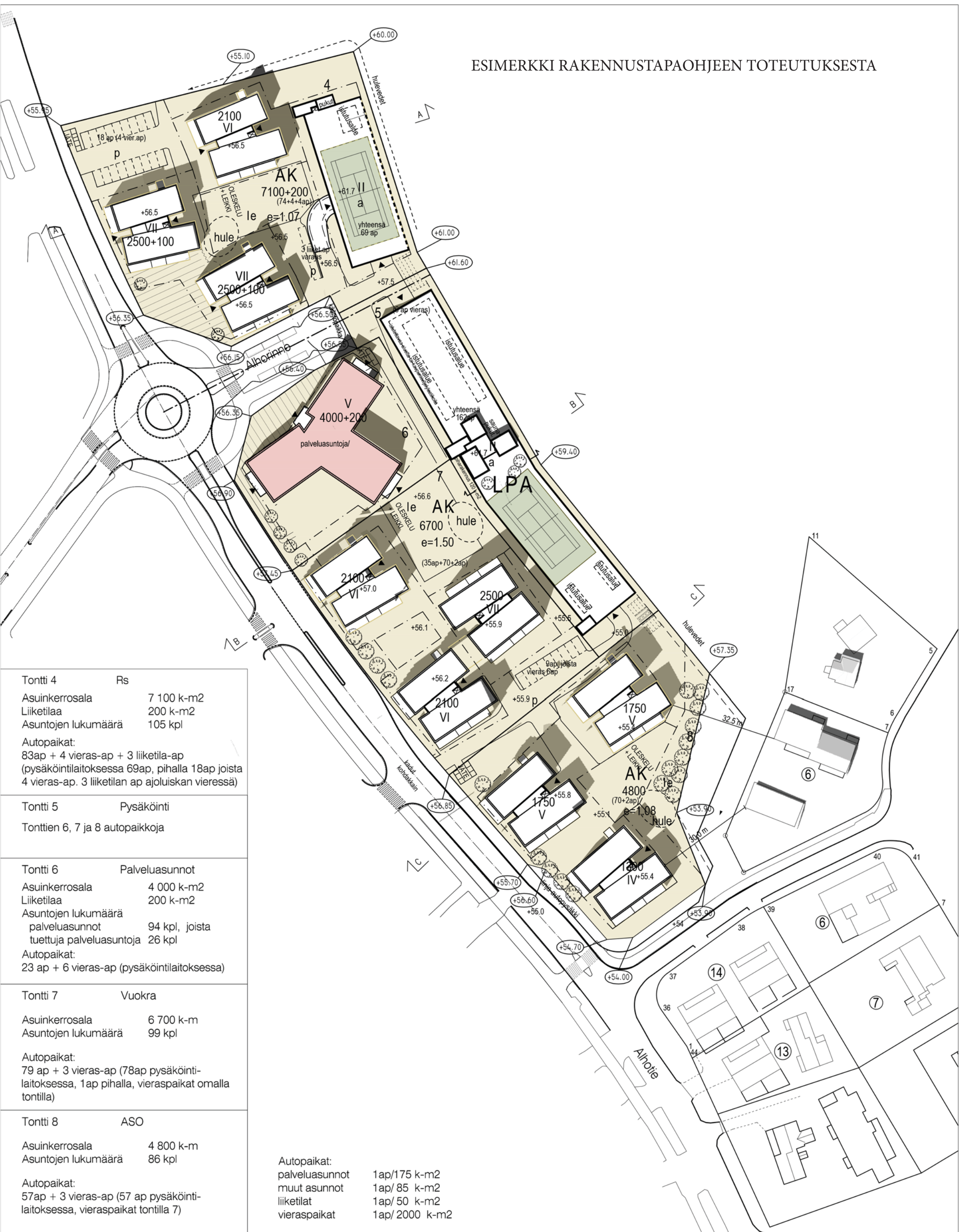
Polkupyörät: Tontille on varattava pyöräsäilytystä 1 paikka/30k-m². Vähintään puolet polkupyörien säilytyksestä osoitetaan rakennusrungon sisään tai lukittaviin ulkovarastoihin. Ulkovarastoiden tulee laadullisesti tukea ympäristön muodostumista eikä niitä saa sijoittaa näkyville paikoille kadun varteen. Ulkoalueille esitetyt 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 viivytyksratkaisu 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 maanalaisessa viivytyksrakenteessa. Puiston puolelta tulevat valumavedet viivytetään puiston puolella kaupungin toimesta ja johdetaan hallitusti pois tontin rajalla puiston puolella. Kallioalueelta kallion mahdollisia rakopintoja ja ruhevyöhykkeitä pitkin tontille johtuva hulevesi kuuluu tontilla hoidettaviin hulevesiin ja tulee huomioida tonttien hulevesien hallinnassa

ESIMERKKI RAKENNUSTAPAOHJEEN TOTEUTUKSESTA



Tontti 4	Rs
Asuinkerrosala	7 100 k-m ²
Liiketilaa	200 k-m ²
Asuntojen lukumäärä	105 kpl
Autopaikat: 83ap + 4 vieras-ap + 3 liiketila-ap (pysäköintilaitoksessa 69ap, pihalla 18ap joista 4 vieras-ap. 3 liiketilan ap ajoluiskan vieressä)	
Tontti 5	Pysäköinti
Tonttien 6, 7 ja 8 autopaikkoja	
Tontti 6	Palveluasunnot
Asuinkerrosala	4 000 k-m ²
Liiketilaa	200 k-m ²
Asuntojen lukumäärä	94 kpl, joista palveluasunnot
	26 kpl
Autopaikat: 23 ap + 6 vieras-ap (pysäköintilaitoksessa)	
Tontti 7	Vuokra
Asuinkerrosala	6 700 k-m
Asuntojen lukumäärä	99 kpl
Autopaikat: 79 ap + 3 vieras-ap (78ap pysäköintilaitoksessa, 1ap pihalla, vieraspaikat omalla tontilla)	
Tontti 8	ASO
Asuinkerrosala	4 800 k-m
Asuntojen lukumäärä	86 kpl
Autopaikat: 57ap + 3 vieras-ap (57 ap pysäköintilaitoksessa, vieraspaikat tontilla 7)	

Autopaikat:	
palveluasunnot	1ap/175 k-m ²
muut asunnot	1ap/85 k-m ²
liiketilat	1ap/50 k-m ²
vieraspaikat	1ap/2000 k-m ²



ESIMERKKI RAKENNUSTAPAOHJEEN TOTEUTUKSESTA

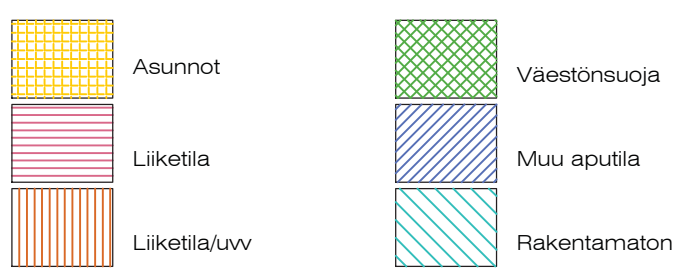


ESIMERKKI RAKENNUSTAPAOHJEEN TOTEUTUKSESTA

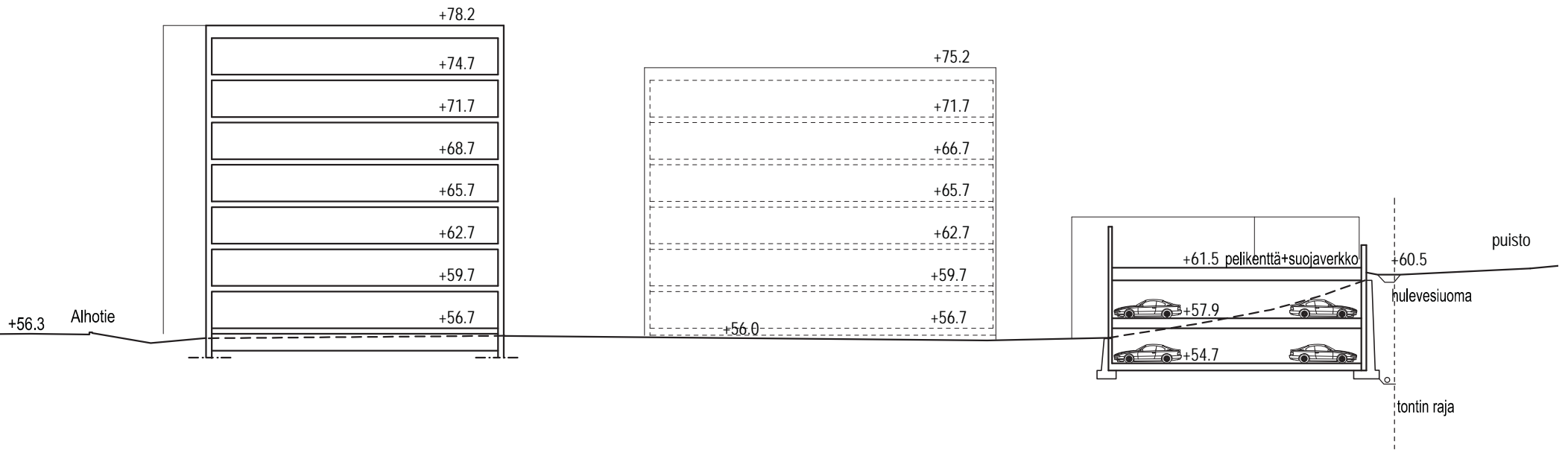


ESIMERKKI RAKENNUSTAPAHOJEN TOTEUTUKSESTA

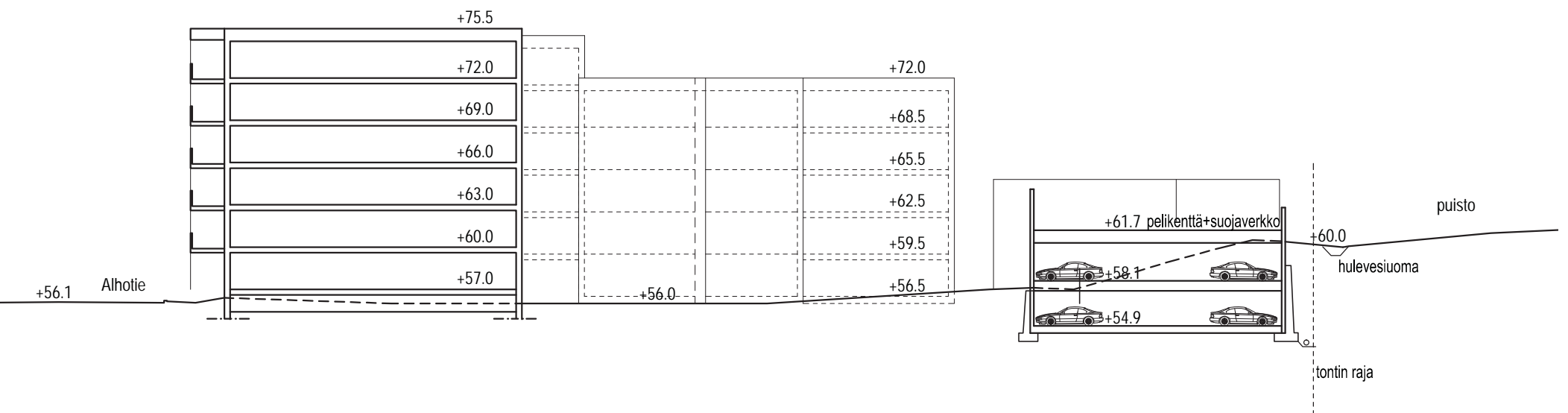
Pohjakerrosten tilakaaviot



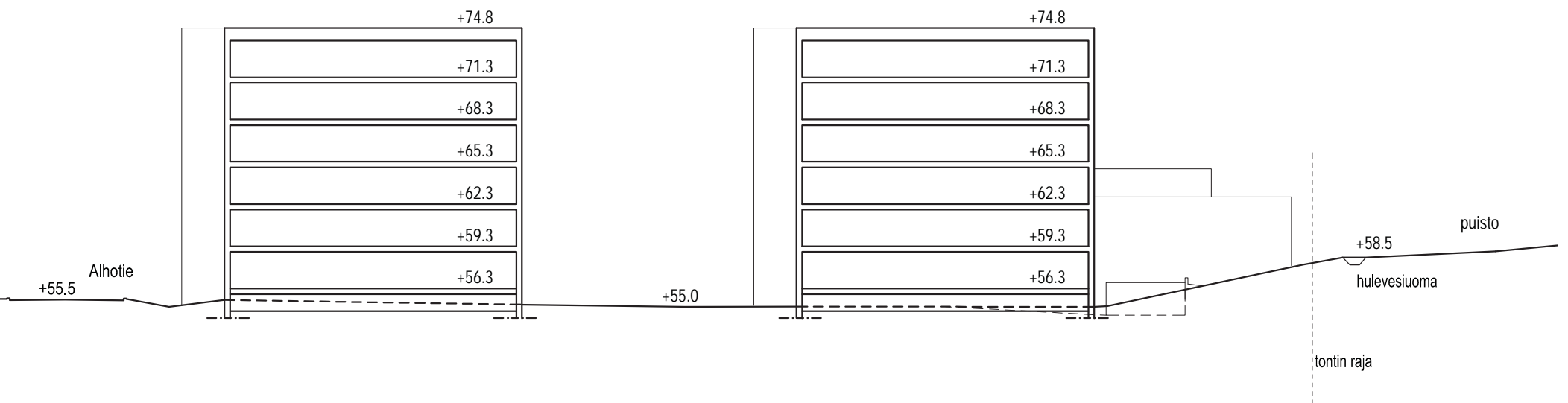
Leikkaus A - A



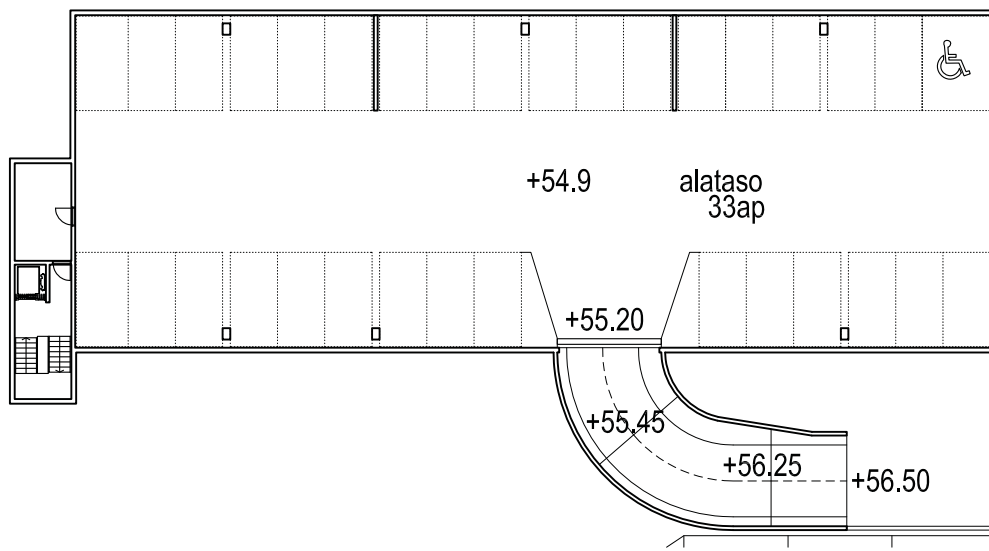
Leikkaus B - B



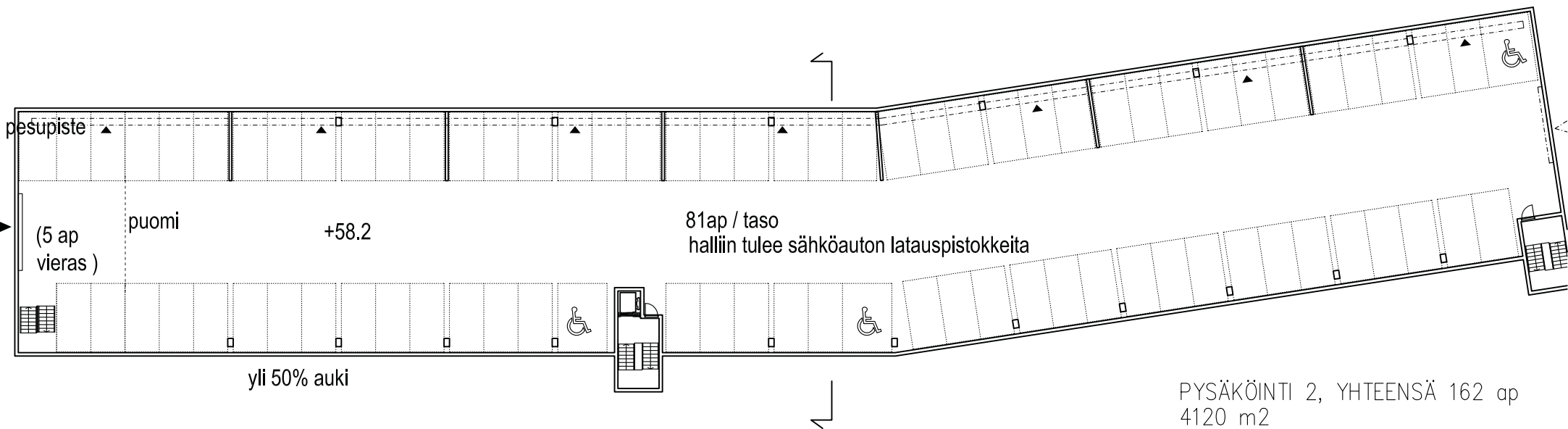
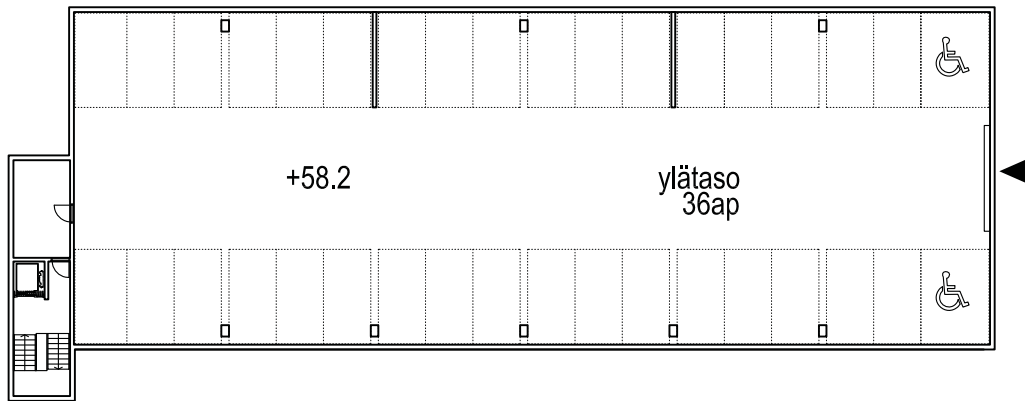
Leikkaus C - C



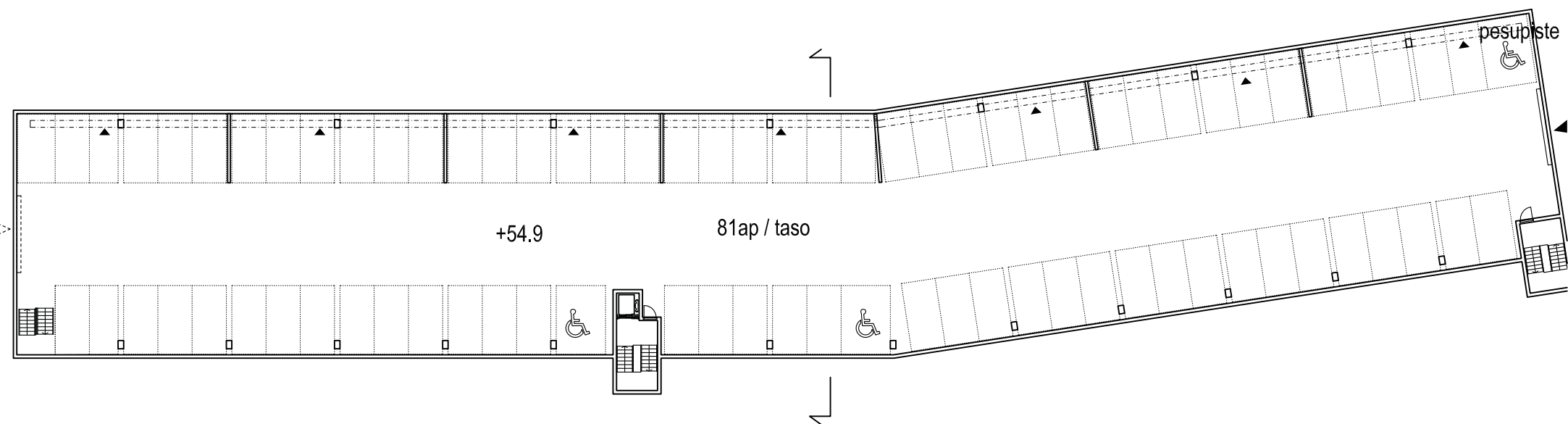
ESIMERKKI RAKENNUSTAPAOHJEEN TOTEUTUKSESTA



PYSÄKÖINTI 1, YHTEENSÄ 69 ap
1450 m²



PYSÄKÖINTI 2, YHTEENSÄ 162 ap
4120 m²

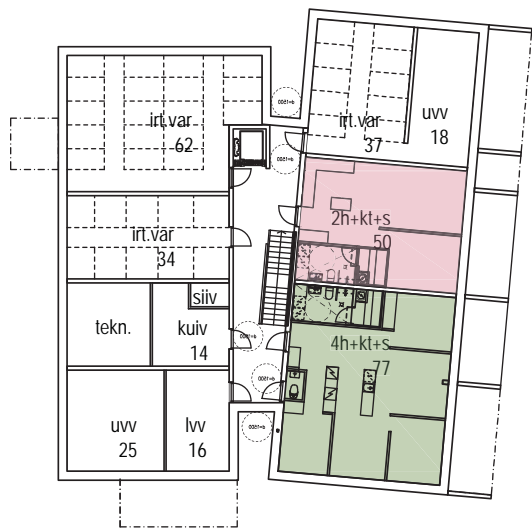


Poistumistiet maankäyttö- ja rakennuslain mukaan
Koneellinen poisto, painovoimainen savunpoisto
Ontelolaatta tai jäkijännitetty laatta

ESIMERKKI RAKENNUSTAPAOHJEEN TOTEUTUKSESTA

PISTETALO

1 krs



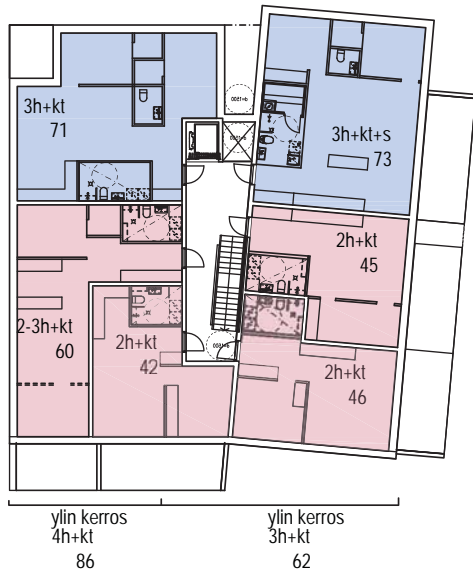
2-6 krs

392+15 k-m2



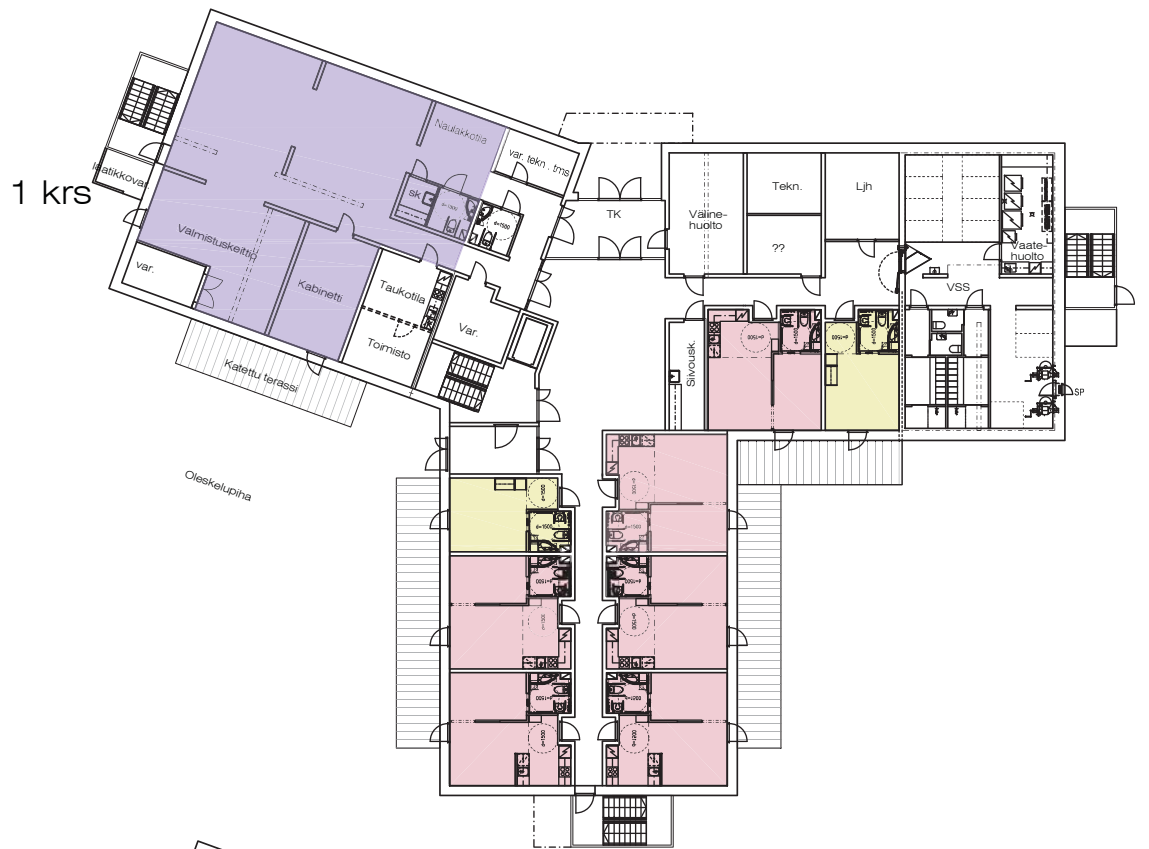
vaihtoehtoinen pohjapiirros

378+15 k-m2

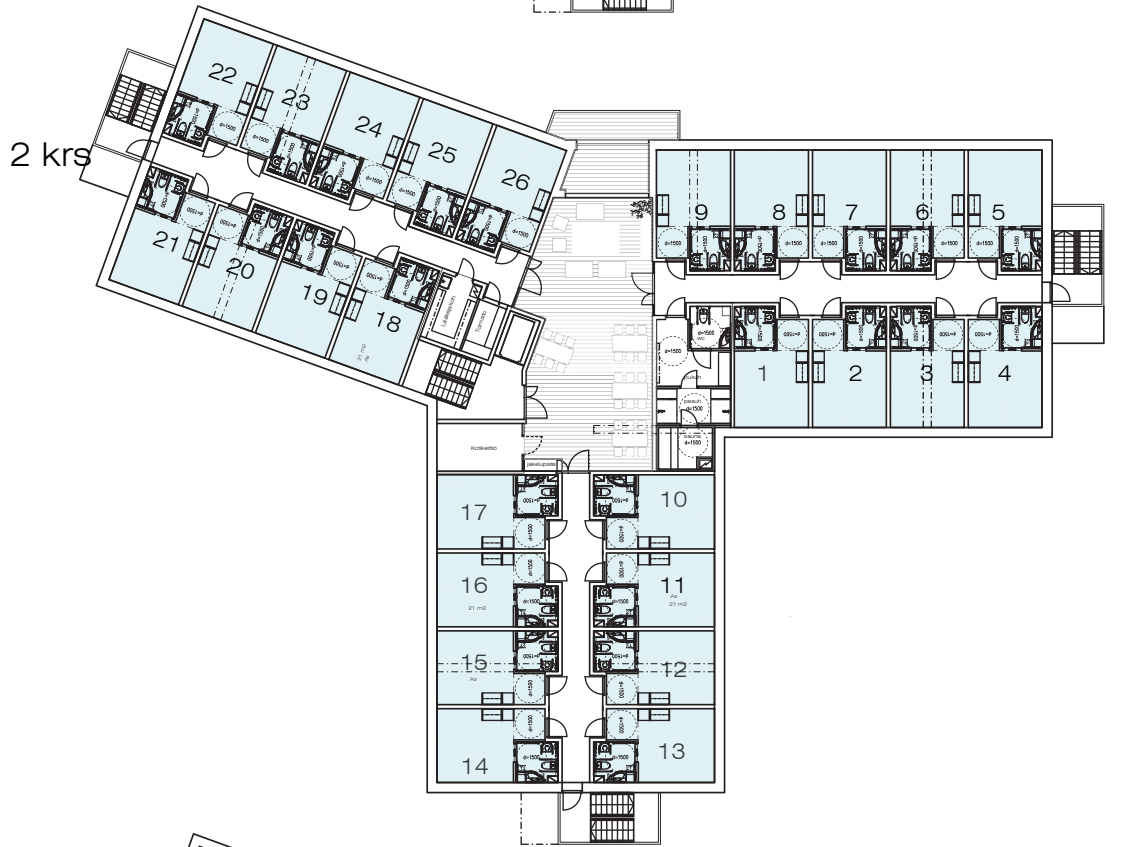


PALVELUASUNNOT

1 krs



2 krs



3-5 krs



1h+kt	2h+kt	3h+kt	4h+kt
Liiketila / uvv		Yhteistilat, varastot	

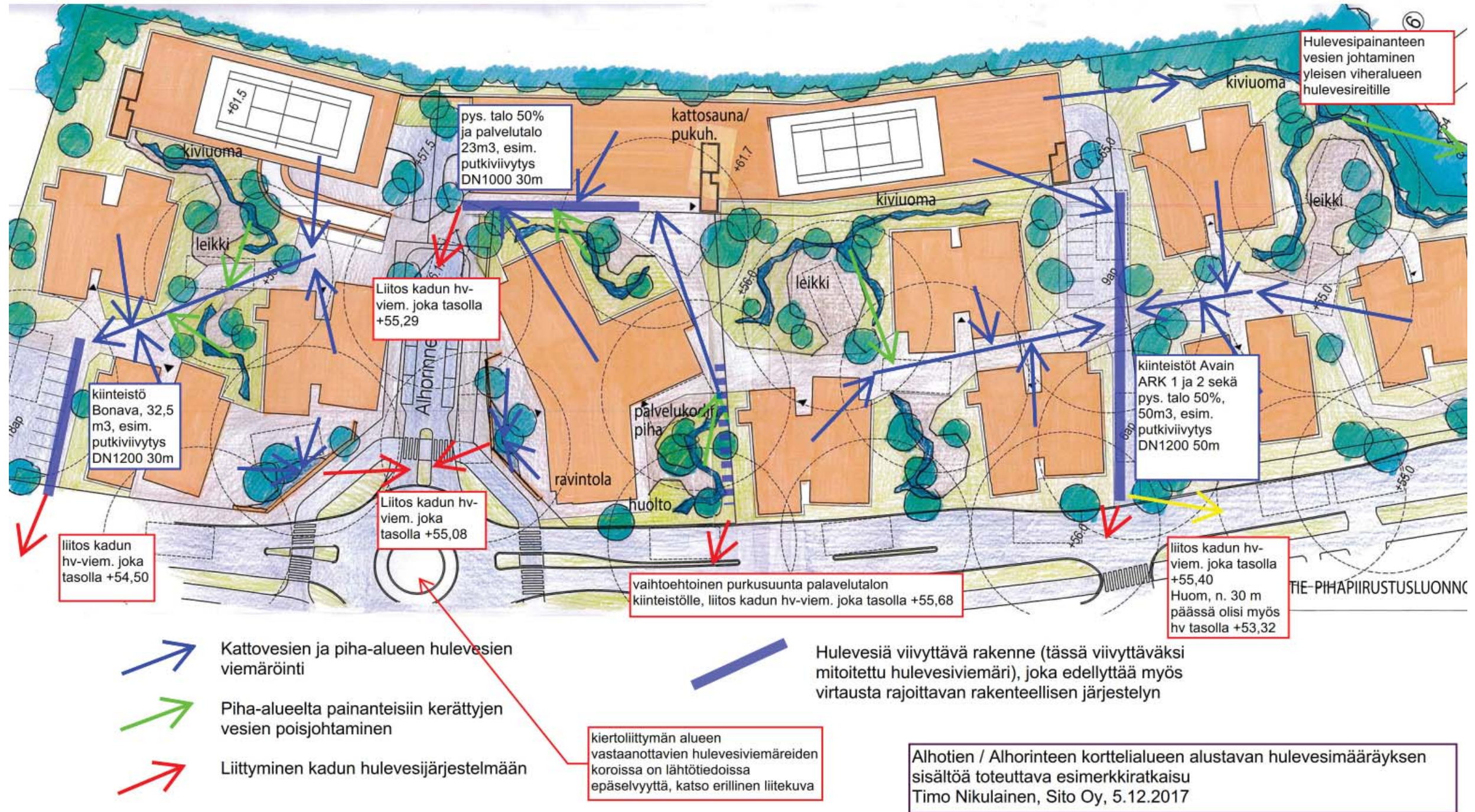
asuinhuone	1h+kt	2h+kt	Liiketila
------------	-------	-------	-----------

Esimerkkejä rakennustapaohjeen toteutuksesta

Esimerkkejä rakennustapaohjeen toteutuksesta

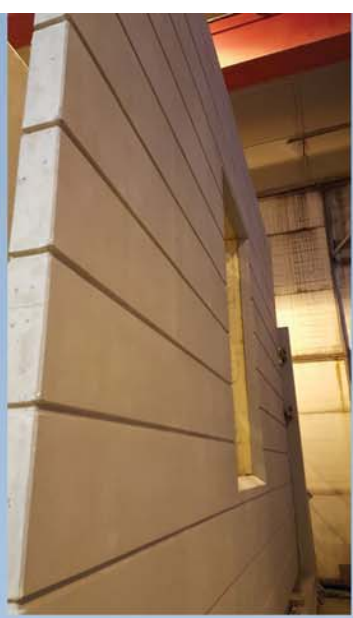


Esimerkki rakennustapaohjeen toteutuksesta



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.



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

Maantasokerroksen tehostevärit kadunpuoleisissa kulmissa sovitetaan tiilen sävyyn.

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

Maantasokerroksen tehostevärit kadunpuoleisissa kulmissa sovitetaan tiilen sävyyn.





Kesäaamu 20.6. klo 9.00



Kesäpäivä 20.6. klo 12.00



Kesäilta 20.6. klo 17.00



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

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

