

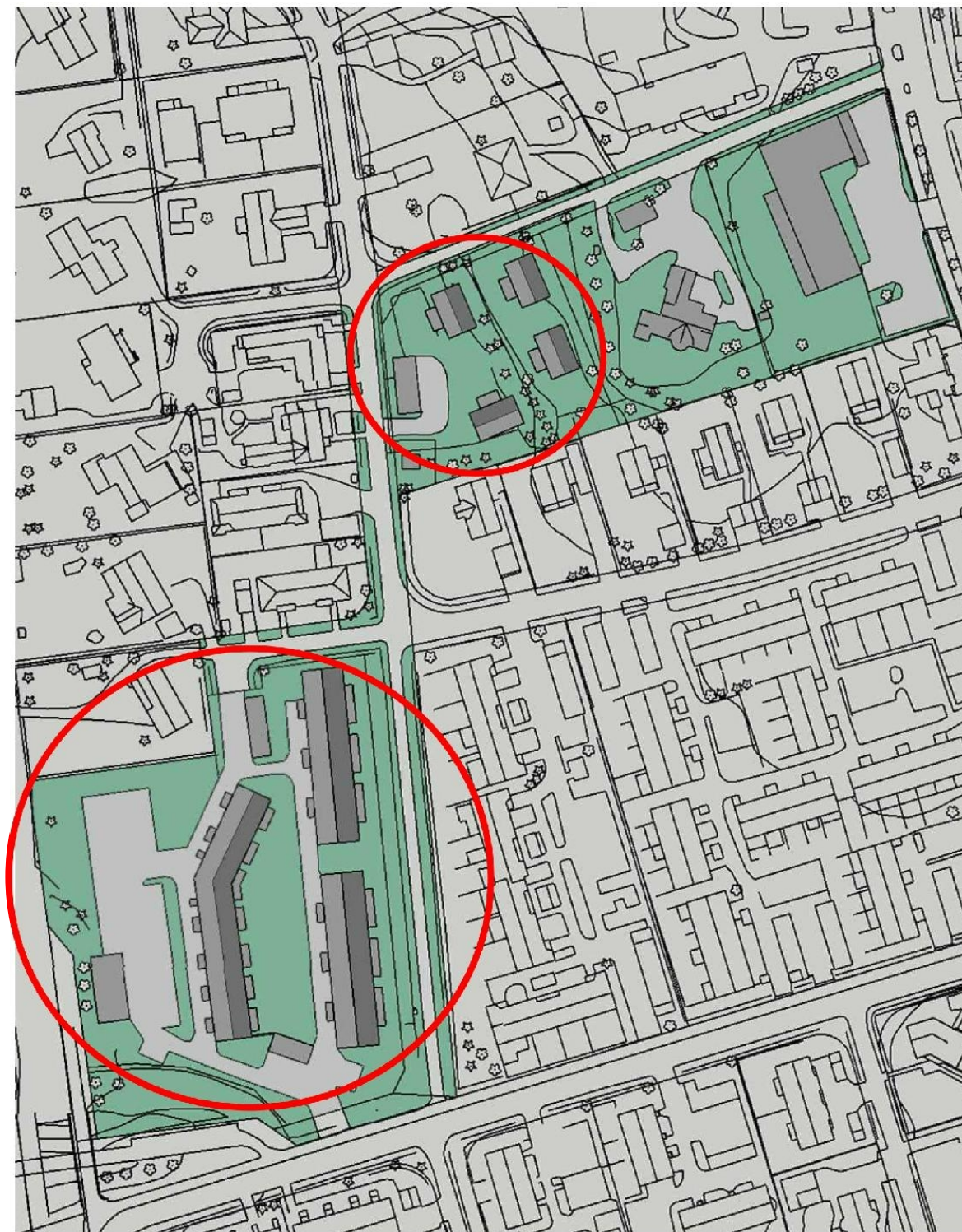
Stenbackan ja Tanhumäenpolun asemakaava

Rakentamistapaohje

Tämä rakentamistapaohje koskee asuinpienalojen korttelialueita kortteleissa 401 ja 403.

Liittyy asemakaavaan JARDno 2022-45.

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt pvm §.



Suunnittelun käynnistäminen

Rakennushankkeen pääsuunnittelija vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehtii siitä, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat täyttävät niille asetetut vaatimukset. Suunnittelun alkuvaiheessa pääsuunnittelija hankkii käyttöönsä alueen johtolinjojen tiedot, johtoliittymien liitoskohdat ja ottaa ne huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

Pohjatutkimus

Ennen rakentamiseen ryhtymistä rakentajan tulee teettää tonttikohtainen pohjatutkimus ja perustamistasuunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen. Pohjatutkimuksen yhteydessä tontin korkeusasemat vaaitaan, eli selvitetään tonttien korkeusasemat. Käytetty korkeusjärjestelmä on N2000. Asuinrakennusten lattia tulee sovittaa ympäröivien alueiden suunniteltuun korkotasoon. Tontin reunoilla pihan korot tulee sovittaa katualueen ja naapuritonttien korkoihin niin, että hulevedet saadaan ohjattua pois päin rakennuksista.

Rakennusten sijoittelu, koko ja muoto

Rakennettavien tonttien puusto tulee säästää mahdollisuuksien mukaan erityisesti radan varressa ja Seppälän talon ympäristössä.

Kortteliin 401 entiselle Kyrölän pysäköintipaikan alueelle rakennetaan rivitaloja, joiden sijoittelussa ja kerrosluvussa otetaan huomioon leikki- ja oleskelupihojen suojaus rautatieliikenteen melulta. Radanpuoleisen rakennuksen tulee sen vuoksi olla kaksikerroksinen, ja oleskelu- ja leikki-pihat tulee sijoittaa rakennuksen itäpuolelle. Mahdolliset parvekkeet radanpuoleisella julkisivulla tulee lasittaa.

Stenbacka-puiston alueelle muodostetaan tontti, jolle rakennetaan kaksikerroksisia erillispientaloja. Rakennusten sijoittelulla pyritään tontille luomaan suojaista ja rajattua pihatilaa. Sijoittelussa tulee huomioida maaston korkeusasemat, kunnallistekniikka, aurinkoisuus, liittymän sijainti ja näkemät sekä puusto ja muu kasvillisuus. Tontin käyttöä ja asuintilojen ikkunoiden suuntaamista suunniteltaessa tulee ottaa huomioon myös naapurirakennusten sijoittelu.

Suorakaiteen tai neliön muotoinen pohja parantaa rakennuksen energiatehokkuutta. Runkomateriaaliksi hirsi, kuten CLT-massiivipuu, soveltuu hyvin. Parvekkeet tulee sijoittaa rakennusallalle. Asuntoihin ei saa rakentaa kellarikerrosta.

Kadulle suuntautuvien rakennusten päätyihin tulisi tehdä ainakin yksi ikkuna. Suurten lasipintojen sijoittamista eteläpuoleiselle julkisivulle ei suositella ylikuumenemisen takia. Jos asuintiloihin rakennetaan tulisijoja, tulee suunnitella varastotila polttopuille. Aurinkopaneelit ja -keräimet, ilmanvaihdon ulkoyksiköt sekä muut julkisivun ulkopintaan sijoittuvat laitteet tulee sijoittaa pois katu- ja julkisivusta, verhoilla tai koteloida muihin rakennuksiin sopivalla tavalla.

Autosuoja- ja talousrakennukset noudattavat samaa rakennustapaa kuin päärakennukset. Niiden kattomuotona voi olla harja- tai pulpettikatto, muttei kuitenkaan jyrkempi kuin asuinrakennuksen katto.

Rakennusten julkisivut ja alueen ilme

Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivun ja vesikaton varusteet ja tekniset laitteet tulee sovittaa osaksi rakennuksen ulkoarkkitehtuuria. Julkisivuväriin tulee olla murrettu sävy. Valkoista tai mustaa ei tule käyttää päävärinä, mutta niitä voidaan harkita julkisivun yksityiskohtiin, kuten nurkka- tai ikkunalistoihin. Avointen autokatosten sisäpuolet tulee toteuttaa verhottuina ja pinnoitettuina.



Julkisivuvärejä Tikkurilan Vanhan ajan värikartasta. Myös muiden valmistajien vastaavia sävyjä voidaan käyttää.

Katto

Kattomateriaalina voidaan käyttää konesaumapeltiä, tiiltä tai betonitiiltä, huopaa, lasia tai talousrakennuksissa viherkattoa. Katolle saa rakentaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä tai vastaavia laitteita. Katot on hyvä suunnitella siten, ettei estetä aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvien rakenteiden ja järjestelmien toteuttamista myöhemmin. Suositeltava kaltevuus on 1,5:3 ... 1:3. Epäsymmetrinen harjakatto on mahdollinen. Kattovarusteiden, kuten piippujen, lumiesteiden ja tikkaiden väriytyksen on sovelluttava katon väriin. Ulkonevien räystäiden tulee olla avoräystäitä.

Ajoneuvoliittymä

Tontin ajoneuvoliittymän rakenteiden suunnittelusta, toteutuksesta ja kunnossapidosta vastaa tontin omistaja tai haltija. Liittymän reunan tulee olla vähintään 1 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta ja siitä tulee olla riittävä näkyvyys kadulle. Tonttiliittymän leveys saa olla enintään 4 metriä.

Ajo korttelin 401 rivitalojen autopaikoille kulkee pääosin Kyröläntien kautta, koska Tanhumäentien liikennemäärän kasvamista on syytä välttää. Kotikujalta sallitaan vain ajo lähimmille autopaikoille korttelin pohjoispäässä. Ajo pihan läpi estetään väylän kavennuksella, portilla tai muulla ajoesteellä, joka esitetään rakennuslupa-asiakirjoissa.

Energiaratkaisut

Rakentamisessa tulee suosia ratkaisuja, joissa rakennuksen hyvä energiatehokkuus yhdistyy uusiutuvien energialähteiden hyödyntämiseen ja sähköiseen liikenteeseen varautumiseen. Eniten lämpöä vaativat tilat kannattaa sijoittaa rakennuksen keskelle ja talon eteläpuolelle (keittiö, oleskelu-, työ- ja pesutilat), viileämmät tilat pohjois- ja itäpuolelle (makuuhuoneet), puolilämpimät ja kylmät tilat (kuistit, viherhuoneet ja varastot) rakennuksen reunoille. Raskaita massoja voidaan käyttää rakennuksen sisällä aurinkoisissa paikoissa varaamaan ja tasaamaan lämpöä.

Rakennuksissa tulee suosia materiaaleja, joiden valmistamiseen on kulunut vähän energiaa, ja joiden valmistamisen ympäristöpäästöt ovat vähäiset. Uusiutuvista luonnonvaroista valmistettuja materiaaleja tulee hyödyntää, jos mahdollista. Rakennuksen sijoittelussa, suuntaamisessa ja aukotuksessa on pyrittävä hyödyntämään passiivista aurinkoenergiaa. Samalla on huolehdittava rakennusten riittävästä varjostuksesta yllämmön ehkäisemiseksi. Rakennusten katoille ja seinille asennettaville kiinteistökohtaisiin energiaratkaisuihin liittyville teknisille laitteille, kuten aurinkopaneeleille ja aurinkokeräimille, ilmalämpöpumpuille sekä niiden varauksille, on esitettävä sijainnit rakennuslupa-asiakirjoissa. Lämpöpumppujen ulkoyksiköt tulee sijoittaa rakennuksen sisäänvetojen kohdalle ja verhoilla rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin sopivalla materiaalilla.

Rakennuksiin saa tehdä puulämmitteisiä lämpöä varaavia tulisijoja. Tontille on silloin suunniteltava katettu polttopuiden säilytyspaikka. Tulisijojen käytössä tulee minimoida epäpuhtaasta palamisesta johtuvien päästöjen leviäminen ympäristöön. Tulisijojen käytöstä ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa naapureille tai lähiympäristölle.

Maalämmön energiakaivon sijoittamisessa tulee noudattaa minimietäisyyksiä eri kohteisiin (tontin rajaan 7,5 m) ja rakennusvalvonnan ohjeita.

Jätehuolto

Jätehuolto sijoitetaan keskitetysti katokseen tai syväkeräysastioihin kadun läheisyyteen.

Puusto ja kasvillisuus

Stenbacka-puiston mäntyrivistö on vuoden 2023 inventoinnin mukaan hyväkuntoinen ja se pyritään säilyttämään kaavan toteutuessa. Tontinkäyttö tulee suunnitella niin, että olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan jokaisella tontilla. Säästettäviin puihin tulee rakentamisen aikana jättää riittävä suojaetäisyys myös kaivuutöitä tehdessä, jotta puiden juuret säilyisivät. Puustoa voidaan myös täydentää tonteilla istuttamalla alueella jo olevia puulajeja.

Pihan istutuksissa tulee käyttää pääasiassa kotimaisia perinne- ja hyötykasveja ja puulajeja, jotka menestyvät alueella ja sopivat alueen luonteeseen. Hulevesien määrän vähentämiseksi tontilla tulee olla mahdollisimman paljon kasvillisuusalueita, jotka mahdollistavat sadevesien imeytymisen. Istutusten avulla myös suojataan oleskelualueita tuulelta tai liialta auringonpaisteelta. Tontin säilytettävät ja istutettavat puut sekä pensaat esitetään tontin käyttösuunnitelmassa.

Tontin raja- ja aitaus

Tontit voidaan tarvittaessa rajata katualueesta tai toisistaan pensasaidoilla ja/tai istutuksilla. Näiden korkeus saa olla enintään 1,2 m. Pensasaidan tulee olla kokonaan tontin puolella. Aidat tulee esittää rakennuslupa-asiakirjoissa ja toteuttaa tontin muun rakentamisen yhteydessä. Ajoneuvoliittymän kohdalla aidan tulee mahdollistaa riittävä näkymä molempiin suuntiin. Aitoihin tehtävät korkeussuuntaiset pykällykset maanpinnan korkovaihtelun tai aitatyyppin muuttamisen vuoksi on pyrittävä sijoittamaan tontin kulmiin, tontin rajaan sijoittuvien rakennusten kohtiin tai portteihin.

Valaistus

Kaava-alueella valaistuksen tulee olla hillittyä ja alueen luontoarvoja huomioivaa. Hajavaloa tulee välttää. Pihojen valaistukset eivät saa aiheuttaa häiriövaloa tai häikäisyä. Valaistuksessa on suositeltavaa käyttää lämpimän valkoista valoa (n. 3000K) ja kaikissa ulkovalaisimissa väriltään samanlaista sävyä. Valaisimien tulee olla ulkomuodoltaan ja väritykseltään rakennuksen väreihin soveltuvia. Pylväsvalaisimet piholla saavat olla korkeintaan 4 m korkeita. LED-valaisinten käyttö on suositeltavaa. Piholla kannattaa valaista sisäänkäyntialueita, parvekkeita, luhtikäytäviä, portaita, porttikäytäviä, reittejä, oleskelualueita, puita ja pensaita. Myös julkisivutaidetta tai rakennusten yksityiskohtia voidaan valaista.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Liite 6

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	28.05.2024
Kaavan nimi	Stenbacka ja Tanhumäenpolku		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.02.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	040019
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2335	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2335

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2335	100,0	4740	0,21	0,0000	2582
A yhteensä	1,3509	60,5	3654	0,27	1,3509	3654
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3103	13,9	1086	0,35	-0,3001	-1072
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,3948	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4892	21,9			-0,7391	
E yhteensä	0,0831	3,7	0		0,0831	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	254	1	254

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2335	100,0	4740	0,21	0,0000	2582
A yhteensä	1,3509	60,5	3654	0,27	1,3509	3654
ALY-4	0,2559	18,9	304	0,12	0,2559	304
AP	1,0950	81,1	3350	0,31	1,0950	3350
P yhteensä						
Y yhteensä	0,3103	13,9	1086	0,35	-0,3001	-1072
Y	0,0000		0		-0,6104	-2158
YL	0,3103	100,0	1086	0,35	0,3103	1086
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000				-0,3948	
VP	0,0000				-0,3948	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4892	21,9			-0,7391	
Kadut	0,1724	35,2			-0,0060	
Kev.liik.kadut	0,3168	64,8			-0,0567	
LP	0,0000				-0,6764	
E yhteensä	0,0831	3,7	0		0,0831	0
ET	0,0136	16,4	0		0,0136	0
EV	0,0695	83,6	0		0,0695	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	254	1	254
Asemakaava	1	254	1	254
Ei-asemakaava				