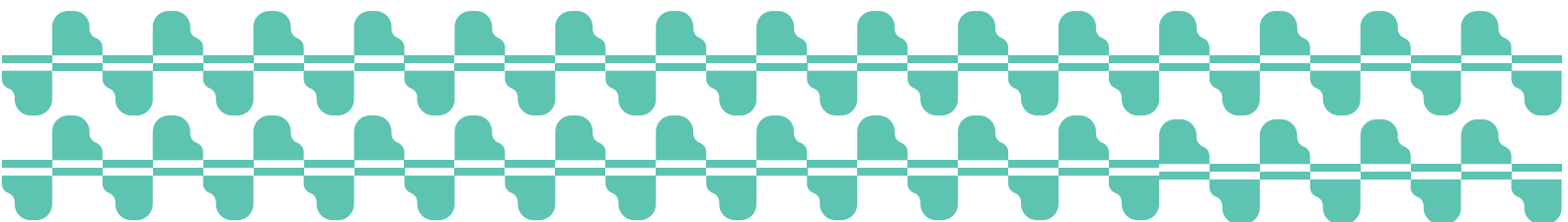




KV 25.4.2022 § 29

Lehmustien pientalot asemakaava ja asemakaavan muutos

Rakentamistapaohje



Sisällysluettelo

1. Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja sitovuus	3
2. Kaavamääräykset	3
3. Suunnittelun käynnistäminen	3
4. Esirakentamisvaihe	3
5. Rakentamisvaihe	4
6. Ajoneuvoliittymä ja autotalli	4
7. Rakennusten sijoittelu tontille	5
8. Rakennusten ja tontin korkeusasemat.....	6
9. Rakennusten koko ja muoto	6
10. Kattomuoto ja -materiaali.....	7
11. Julkisivut.....	7
12. Jätehuolto	7
13. Aitaaminen	8
14. Pihan kasvillisuus.....	8
15. Radonkaasun torjuminen	8

1. Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja sitovuus

Tämä rakennustapaohje koskee Järvenpään 15. eli Haarajoen kaupunginosan kortteleita 1560-1564 sekä sitä osaa korttelista 1559, joka muodostetaan Lehmustien pientalotontit -asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä.

Kunta voi ohjata sekä kaavoitettujen alueiden ulkopuolisten alueiden että asemakaavoitettujen alueiden rakentamista osa-alueelle kohdennetuilla rakentamistapaohjeilla.

Järvenpään rakennusjärjestyksen (voimassa 20.1.2019 alkaen) 1. luvun 3 § mukaan ”yleis- ja asemakaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet antavat lähtökohdan rakentamisen sopeuttamiseksi kunkin alueen luonteeseen ja ominaispiirteisiin. Lisäksi on otettava huomioon rakennettu lähiympäristö ja sen historia sekä alueen maisemakuva ja luontosuhteet”.

Rakentamistapaohjeilla täydennetään kaavan määräyksiä ja merkintöjä ja niillä on tarkoitus edistää hyvää rakennustapaa. Hyvä rakennustapa käsitteenä on rakennusalan sisäinen normi, joka kattaa rakennuksen elinkaariajattelun lisäksi rakennusalalla alan itsensä sopimia ja yleisesti hyväksytyjä ja käytettyjä menettelyjä. Tarkoituksena on ohjata rakentamista niin, että lopputulos on yleisilmeeltään viihtyisä, hallittu, kestävä ja yhtenäinen kokonaisuus.

Nämä rakentamistapaohjeet ovat sitovia kaupungin luovuttamien tonttien osalta ja liitetään tontinluovutusehtoihin noudatettaviksi.

2. Kaavamääräykset

Rakentamistapaohjeilla täydennetään asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä. Kaavamääräykset sisältävät tärkeimmät oikeudelliset ja yleispätevät reunaehdot suunnittelulle. Rakentamistapaohjeet eivät saa olla kaavamääräysten kanssa ristiriidassa.

3. Suunnittelun käynnistäminen

Suunnittelun alkuvaiheessa pääsuunnittelijan hankkii käyttöönsä johtolinjojen yhdistelmäkartan. Siinä esitetyt johtoliittymien liitoskohdat on otettava huomioon teknisten tilojen sijoittelussa.

4. Esirakentamisvaihe

Rakentajan tulee teettää tonttikohtainen pohjatutkimus ja perustamistasuunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen. Kunnallistekniset linjat on suositeltavaa perustaa syvästabiloinnilla vahvistetun maan varaan. Alueen länsireunalla ohuimman savikerroksen alueella voi riittää esirakentamistoimenpiteenä pohjamaan esikuormitus painopenkereellä. Tarkempi esirakennussuunnittelu sekä katujen geotekninen suunnittelu tulee tehdä sitten, kun katujen tasaus on suunniteltu ja putkistojen sekä tekniikoiden korkeustasot on määritetty.

5. Rakentamisvaihe

Käytettävien rakennusmateriaalien tulee olla ekologisesti kestäviä sekä tervettä ja rakentamista-paa edistäviä. Rakentamisen ylijäämämassat voidaan hyödyntää tontilla. Niillä voidaan toteuttaa monimuotoista pihaa. Vältetään ylimääräisten maamassojen tuomista tonteille. Mukaute-taan rakentamista mahdollisuuksien mukaan maan korkotasoon ja muihin luontaisiin olosuhteisiin. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee viivyttaa tontilla. Huleveden viivyttämisen takia pi-hoissa tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintoja, kuten laatoitus- ja kivipintoja.



Kuva 1. Oikeassa yläkulmassa punaisella pisteellä merkitty kohta, josta isompi kuva on otettu; sinisellä nuolella on merkitty kuvan suunta.

6. Ajoneuvoliittymä ja autotalli

Tontin omistaja tai haltija suunnittelee ja toteuttaa ajoneuvoliittymän rakenteet. Kullekin tontille saa tehdä vain yhden ajoneuvoliittymän. Ajoneuvoliittymän leveys on enintään 6 metriä ja liittymän reunan tulee olla aina vähintään 1 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta.

Autosuoja tulee sijoittaa kadun läheisyyteen ja ajoneuvoliittymän yhteyteen. Autosuojan enimmäisleveys on 7 metriä. Autopaikat ja ajoväylät tulee suunnitella siten, että auto on mahdollista kääntää tontilla. Tontille on varattava tilaa (autosuojan ovesta katuun vähintään 7 m) ajoneuvon peruuttamista ja kääntämistä varten, ellei ole erityistä syytä muuhun järjestelyyn.

Myös vieraspysäköinnille on varattava tilaa mieluiten siten, että vieraspaikkaa ja autotallia tai -katosta voidaan käyttää toisistaan riippumatta. Tontin perälle pääsyä varten jätetään vähintään 2,5 metrin levyinen kulkuväylä.

7. Rakennusten sijoittelu tontille

Rakennusten sijoittelulla pyritään tontille luomaan suojaisaa ja rajattua pihatilaa, sekä valoisa pihaluettua. Asemakaavassa on osoitettu osalle tonteista rakennusalan rajat, joiden sisälle rakennukset tulee sijoittaa. Nuolimerkinnällä on osoitettu rakennusalan raja, johon rakennus tulee rakentaa kiinni. Myös talousrakennuksen tai sivuasunnon sivu on mahdollista rakentaa kiinni nuolella merkittyyn rakennusalan sivuun.

Rakentamalla talot kadun puoleiseen päähän tonttia ja rakennusten pitkä sivu vasten melulähdettä voidaan vähentää liikenteestä aiheutuvaa melua. Vanhan Lahdentien puoleisilta julkisivuilta vaaditaan kaavassa 30 dB julkisivun äänieristystä. Tontin haltija on velvollinen huolehtimaan melusuojan rakentamisesta. Näillä tonteilla melusuoja muodostuu päärakennuksesta, jonka pitkä sivu rakennetaan vasten melulähdettä. Päärakennukseen voi kytkeä myös talousrakennuksen. Jäljelle jäävälle osalle tontin rajaa tulee rakentaa meluaita, jonka korkeus on 2,5 m. Meluaita tulee perustaa omalle tontille ja sen tulee olla huollettavissa omalta tontilta.



Kuvat 2. ja 3. Tonttien massoittelua viitesuunnitelmassa.

8. Rakennusten ja tontin korkeusasemat

Asuinrakennusten lattia tulee tehdä vähintään 0,5 m tontin kadunpuoleisten nurkkapisteiden koron yläpuolelle. Kellareiden rakentamista alueella ei suositella. Autosuojan lattia suositellaan tehtäväksi asuintilojen lattiatasoa alemmaksi, jolloin vältetään ongelmilta piha-alueen korkeusasemien suunnittelussa. Hyvä ajoliittymän kaltevuus on 3–5 %.

Maanpinta tulee muotoilla rakennuksesta poispäin viettäväksi. Tontin hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille. Tontin kuivatus on esitettävä asemapiirroksessa rakennuslupaa haettaessa. Tontti ja piha rakennetaan siten, että ne liittyvät luontevilla korkeuksilla naapuritontteihin, viheralueisiin ja muuhun ympäristöönsä. Tarvittavat maatäytöt on toteutettava tontin puolella ja niistä vastaa tontin haltija. Tontin nurkkapisteiden korkeusasemat määräytyvät katusuunnitelmasta, jossa tontille annettuja korkeuslukemia on noudatettava.

Nurmena hoidettavan luiskan tulee olla riittävän loiva, kaltevuus saa olla enintään 1:1,5. Pensastutuksin tai maanpeitekasveilla verhoillun luiskan voi tarvittaessa tehdä jyrkempinäkin. Jos halutaan pengertää maata muureilla, tulee tukimuuri rakentaa vähintään 1,5 metrin päähän tontin rajasta. Rinnemaastossa autotallin ja -katoksen korkeusasemaan katuun nähden tulee kiinnittää huomiota, ettei tien ja autotallin välille muodostu käyttöä vaikeuttavaa jyrkkää luiskaa. 1–1,5 m naapurin rajasta tulee tehdä ojapainanne, jolla hulevedet viivytetään omalla puolella. Jos tehdään naapurin kanssa kuvan 4. mukainen yhteinen kasvillisuusaita, vastakkaisten tonttien ojapainanteiden on oltava samassa tasossa, jotta kasvillisuusaita voi menestyä.



Kuva 4. Esimerkki hulevesien viivytämisestä tontin rajalla. Yhteisestä hulevesien viivytämisestä tulee sopia kirjallisesti naapurin kanssa.

9. Rakennusten koko ja muoto

Kadun suuntaan oleviin asuinrakennusten päätyihin on tehtävä ainakin yksi ikkuna tai valoaukko. Autotallien ja talousrakennusten on oltava selvästi asuinrakennuksia kapeampia ja matalampia. Erillispientalon yhteyteen tulee aina rakentaa vähintään yksi irtaimiston varastotila. Se voi olla asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä talousrakennuksessa. Paritalossa varastotiloja on oltava yksi kumpaakin rakennusta kohti.

10. Kattomuoto ja -materiaali

Kattomuotojen tulee olla kaltevia. Suositeltava kaltevuus on 1:1,5-1:3. Katot tulee suunnitella siten, ettei estetä aurinkoenergian hyödyntämiseen liittyvien rakenteiden ja järjestelmien toteuttamista jälkikäteenkään. Suositellaan, että talojen räystäskorkeus mahdollistaa katollisten pihaterassien rakentamisen. Kattomateriaalin tulee olla sileä tai profiililtaan hillitty. Piharakennusten katteen on oltava väriltään sama kuin tontin päärakennuksessa, ellei käytetä viherkattoa.

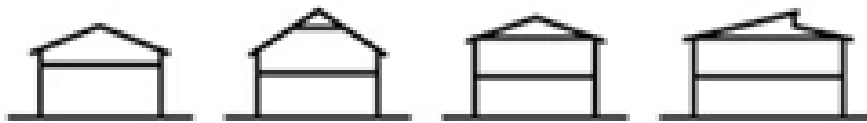
KATTOKULMAT

1:2,5

1:1,5

1:3

1:4



I

I 2/3

II

II

KERROSLUKU

Kuva 5. Esimerkkejä talon kattokaltevuudesta suhdelukuina.

11. Julkisivut

Rakennusten tulee noudatella samantyyppistä värimaailmaa kuin Haarajoen kaupunginosan aikaisempi rakennuskanta. Rakennusten ulkopintojen väriyukseksi suositellaan vaaleita ja murrettuja värisävyjä. Mustia tai hyvin tummia julkisivuja ei tule rakentaa. Julkisivujen tulee olla yhtenäisiä siten, että julkisivun pääasiallisen materiaalin lisäksi käytetään tehostemateriaaleja ja värejä vain vähäisesti. Pääjulkisivussa ei saa olla sekä pystyyn että vaakaan vaihtuvia laudoituksia muutoin kuin sisennyksissä ja ulokeissa. Tämä määräys ei kuitenkaan koske Vanhan Lahdentien meluestettä. Piharakennuksen ja autotallin julkisivun väri ei saa poiketa räikeästi tontin päärakennuksesta.

12. Jätehuolto

Jäteastialle saa tehdä suoja-aidan omalle tontille. Maatuvia jätteitä varten tontilla on hyvä olla kompostori, jonka tuottaman mullan voi käyttää pihastutuksissa. Eloperäisen biojätteen kompostointi edellyttää suljettua ja hyvin ilmastoitua kompostoria. Puutarhajätteellekin vaaditaan vähintään kehikko. Jäteastiat ja kompostori on suojattava näköesteellä kuten aitauksella tai istutuksin.

13. Aitaaminen

Aidat tulee pystyttää selvästi tontin puolelle, vähintään 50 cm päähän tontin rajasta, ellei yhteisestä aitauksesta ole sovittu kirjallisesti naapureiden kesken. Aidan tyyppi tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Omakotitontit rajataan katua vasten pensasaidalla. Tonttien välisillä rajoilla voidaan käyttää rajauksena korkeintaan 1,2 metriä korkeaa puurakenteista aitaa tai enintään 2,5 m korkeaa pensasaitaa. Pensasaitalajina tulee suosia ympäristöön ja paikallisiin olosuhteisiin sopivia kotimaisia lajikkeita. Kadun ja tontin välinen pensasaita tulee istuttaa tontin puolelle, jotta pensasaita ei vaurioidu lumen kasaamisesta piennaralueelle.



Kuva 6. Vasemmassa yläkulmassa pikkukuvassa punaisella pisteellä merkitty kohta, josta isompi kuva on otettu; sinisellä nuolella kuvan suunta.

14. Pihan kasvillisuus

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihoille tulee istuttaa puita ja pensaita, myös etuistutusalueelle tulee istuttaa pensasaidan lisäksi ainakin yksi puu. Pensaslajeina tulee suosia ympäristöön ja paikallisiin olosuhteisiin sopivia kotimaisia lajikkeita. Puulajeina kannattaa suosia pienikokoisia lajeja, kuten omenapuita. Suurikokoisiksi kasvavia puulajeja ei saa istuttaa lähelle tontin rajaa siten että ne varjostavat naapurin pihaa.

15. Radonkaasun torjuminen

Haarajoen alueella voi esiintyä kohonneita radonpitoisuuksia maaperässä. Rakentamisen yhteydessä tulee varautua mahdolliseen radonhaittaan. Radonpitoisuus saattaa vaihdella huomattavasti vierekkäisilläkin rakennuspaikoilla. Koska rakennuspaikkakohtaiset radonselvitykset ovat kalliita, on järkevää varautua jo rakentamiskäytännössä mahdollisen radonhaitan torjumiseen: jos radonpitoisuus osoittautuu haitalliseksi, on tällainen rakenteissa huomioitu järjestelmä mahdollista ottaa käyttöön vähäisin toimenpitein. Varautuminen rakentamiskäytännössä radonhaitan torjumiseen on edullisempaa kuin rakennuspaikkakohtaisen radonselvityksen teettäminen.