



JÄRVENPÄÄ

# RAKENTAMISTAPAOHJEET

## Lepola II

Liittyy Lepola II asemakaavaan Dnro 1859/2010, kaavatunnus 220008  
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt pvm §



Kuva: Arkkitehtitoimisto Kaipainen Oy

### OHJEIDEN TARKOITUS JA SITOVUUS

Nämä rakentamistapaohjeet liittyvät Lepola II asemakaava-alueeseen, joka sijaitsee noin 1,5 km Järvenpään keskustasta Poikkien eteläpuolella. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä Sibeliuksen Ainolan vieressä, Tuusulanjärven ranta-alueiden tuntumassa. Alueen maisema ja kulttuuriympäristön arvokkaat piirteet ovat tärkeimpiä lähtökohtia uuden rakentamisen suunnittelussa. Korttelikohtaiset rakentamistapaohjeet ovat tarpeen myös, koska uudesta asuinalueesta halutaan korkealaatuinen.

Rakentamistapaohjeet ja erillinen tonttikorkokartta hyväksytään asemakaavan yhteydessä. Ne on tarkoitettu sitoviksi kaupungin luovuttamien tonttien osalta. Rakennustapaohjeet ja tonttikorkokartta liitetään tontinluovutusehtoihin. Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeamisen näistä ohjeista.

# YLEISET ALUEET

## Kadut ja puistot

Asemakaavassa osoitettujen virkistysalueiden ja Ainolan urheilukentän toteutuksesta ja hoidosta vastaa Järvenpään kaupunki. Alueella on kevyenliikenteen reittejä, joista on yhteydet Tuusulanjärven rantareitille.

Katuverkosto alueella tulee olemaan pihakatumaista. Alueen kaduista on pyritty suunnittelemaan mahdollisimman turvallisia. Osaa kevyenliikenteen väylistä on tarkoitus käyttää huoltoajoon kosteikon kunnossapidon yhteydessä.

Asuinkortteleiden itäpuolella viheralueella kulkee meriviemäri, joka on merkitty asemakaavakarttaan. Meriviemäriin päälle ei saa sijoittaa mitään painavaa, ei myöskään rakennusvaiheessa. Meriviemäriin ylitys ajoneuvolla tulee tapahtua vain sille osoitetusta kohdasta, joka on rakennettu tie.

Alueen eteläosaan rakennetaan hulevesiä pidättävä kosteikkoalue. Kosteikkoaltaat eivät ole aina täynnä vettä. Viheralueiksi osoitetut pellot tullaan säilyttämään maisemassa avoimina.

## TONTTIEN SUUNNITTELU

### Pihajärjestelyt

Tontin eri toimintojen sijoittelu, pihajärjestelyt ja asunnon tilojen suuntaus kannattaa miettiä ensimmäiseksi ennen kuin ryhtyy suunnittelemaan asuntoja. Pihajärjestelyt on hoidettava siten, että auton ulosajo tontilta on turvallista. Tontin pinnoitteiden tulee olla suurimmaksi osaksi vettäläpäiseviä. Rakentamattomat tontinosat tulee pitää hoidettuina.

### Jätehuolto

Jäteasiat tulee sijoittaa tontille lähelle katurajaa niin, että tyhjentäminen on helppoa, mutta huomattomasti. Ympäriille tulee rakentaa aitaus tai katos, jonka voi liittää luontevasti autokatoksen tai talousrakennuksen yhteyteen. Jätekatoksen voi maisemoida kadunpuoleisella tontinrajalla myös pensasistutuksilla.

Maatuvia jätteitä varten tontilla on hyvä olla kompostori, jonka tuottaman mullan voi käyttää pihastutuksissa. Oikein hoidetusta kompostorista ei ole haju-, kärpäs- eikä jyrjäjähaittoja. Puutarhajätteitä ei saa kuljettaa kaupungin puistoon.

### Istutukset ja kasvillisuus

Lepola II alueella tontit ovat suhteellisen pieniä, jolloin isoiksi kasvavien puiden istuttamista ei suositella. Pienet puut ja havut sekä puiden eri koristemuodot ovat sopivia alueelle. Rakennuksen julkisivua ei saa kokonaan peittää kasvillisuudella. Kasvillisuuden ryhmittelyssä tulee huomioida avoimien maisemanäkymien säilyminen. Istutusalueet tulee olla selkeästi erottuvia tontin muusta käytöstä, niittymäisyyttä ei toivota tontille. Tontille tulee laatia pihasuunnitelma.

### Tontin aitaaminen

Tonteille ei tule rakentaa aitoja. Puistoihin rajoittuvat tontinrajat tulee aidata vapaasti kasvavilla penssilla tai pensasaidalla. Viherandanteen voimakas syysväri olisi suositeltavaa.

### Tonttien täytöt

Kunnallistekniikan suunnittelussa on laadittu tonttikorkokartta, josta ilmenevät tonttien pihatasojen (nurkkien) korkeusasemat. Tonttikorkokarttaa tulee noudattaa.

### Radonkaasun torjunta

Rakentamisen yhteydessä tulee varautua mahdolliseen radonhaittaan. Järvenpäässä on radonpitoisia alueita, mutta radonpitoisuus saattaa vaihdella huomattavasti vierekkäisilläkin rakennuspaikoilla. Varautuminen rakentamisvaiheessa radonhaitan torjumiseen on edullisempaa kuin rakennuspaikkakohtaisen radonselvityksen teettäminen.

Asuinrakennukset tulee suunnitella ja rakentaa siten, että radonpitoisuus ei ylittäisi arvoa 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## AR- Korttelit 2212, 2213, 2214 ja 2217

### *Kaavamääräykset*

AR-23	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta.
II	Sallii rakentamisen kahteen kerrokseen.
1400-2100	Rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä.
+yht 25%	25% saa rakennusoikeuden lisäksi käyttää yhteiseen käyttöön tai asuntokohtaisia ulkopuolisia varastoja kohtaan.
a-5	Auton säilytyspaikan rakennusala.

### *Rakennusten sijainti ja suuntaus*

Rakennukset tulee sijoittaa ensisijaisesti rakennusalan/ tontin pohjois- ja itäreunalle. Rakennuksien sijoittelun on tarkoitus suojata asuinpihoja Poikkitie ja rautatien liikennemelulta ja toisaalta suunnata asuinpihat edullisimpaan ilmansuuntaan. Korttelit 2212-2214 on suojattava Poikkiteltä tulevalta melulta pohjoisesta yhtenäisesti, samoin korttelit 2214 ja 2217 on suojattava radalta tulevalta melulta idästä sekä kortteli 2217 on suojattava myös etelästä yhtenäisesti. Lain edellyttämästä väestösuojavelvoitteesta tulee huolehtia.

Tonttia voidaan rajata viheraidanteella ja pensasistutuksin.

Autonsäilytyspaikan rakennusosalalle saa rakentaa autokatoksen tai -tallin. Rakennukset on perustettava niin, etteivät rakenteet ulotu tontin ulkopuolelle. Tämä on erityisen tärkeää meriviemäri vieressä sijaitsevilla tonteilla.

### *Rakennusten muoto ja mittasuhteet*

Alueen rakennuksiin halutaan vaihtelua ja monimuotoisuutta, koska ne sijaitsevat näkyvällä paikalla radan varressa. Tontin reunalle sijoittuvia autotalleja ei tule rakentaa yhtenäisen yksitoikkoisiksi, vaan niitä on hyvä porrastaa ja jäsentää.

Katon kaltevuuden suunta on sijoitettava melua torjuvasti. Kattokulman tulee olla sama vierekkäisillä rakennuksilla.

### *Julkisivut, materiaalit ja värit*

Julkisivumateriaalina on käytettävä puuverhousta tai rappausa. Julkisivut tulisi maalata lämpimillä, rakennuskohtaisesti eri väreillä. Värit voi vaihdella myös asuntokohtaisesti.

Parvekkeet ja terassit on lasitettava.

Katon väri on tummanharmaa tai musta. Autokatoksiin tai -talleihin saa rakentaa viherkaton. Muussa tapauksessa sen tulee olla samanvärinen kuin asuinrakennuksen katto.

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Kaipainen Oy





## AP- Korttelin 2216 osa

### *Kaavamääräykset*

AP-18	Asuinpienalojen korttelialuetta.
I	Sallii rakentamisen yhteen kerrokseen.
II	Sallii rakentamisen kahteen kerrokseen.
II	Pakottaa rakentamisen kahteen kerrokseen.
1700-1800	Rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä.
+t45/as	Tontille saa rakentaa 45 k-m <sup>2</sup> taloustilaa asuntoa kohden varsinaisen kerrosalan lisäksi.

### *Rakennusten sijainti ja suuntaus*

Rakennusten sijoittelun on tarkoitus suunnata asuinpihat edullisimpaan ilmansuuntaan. Lain edellyttämästä väestönsuojavelvoitteesta tulee huolehtia.

Tonttia voidaan pensasistutuksin rajata ja jaotella. Aallottarenpuiston ja tontin eteläreunan väliin tulee istuttaa viheraidanne.

Autokatokset tai -tallit sijoitetaan asuinrakennusten yhteyteen. Rakennukset on perustettava niin, etteivät rakenteet ulotu tontin ulkopuolelle.

### *Rakennusten muoto ja mittasuhteet*

Asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia tonttien pohjoisosassa ja yksikerroksisia tonttien eteläreunassa. Alueen rakennuksiin halutaan vaihtelua ja monimuotoisuutta, koska ne sijaitsevat näkyvällä paikalla radan varressa.

Kattokulman tulee olla sama vierekkäisissä rakennuksissa.

### *Julkisivut, materiaalit ja värit*

Julkisivumateriaalina on käytettävä puuverhousa tai rappausa. Julkisivut tulisi maalata lämpimillä, rakennuskohtaisesti eri väreillä. Väritys voi vaihdella asuntokohtaisesti.

Katon väri on tummanharmaa tai musta. Autokatoosiin tai -talleihin saa rakentaa viherkaton. Muussa tapauksessa sen tulee olla samanvärinen kuin asuinrakennuksen katto.

Kuva: Arkkitehtitoimisto Kaipainen Oy



## AO- Kortteli 2215 ja osa korttelista 2216

### *Kaavamääräykset*

AO-40	Erillispientalojen korttelialuetta
II	Alleiviivattu luku pakottaa rakentamisen kahteen kerrokseen
II	Sallii rakentamisen kahteen kerrokseen.
I	Sallii rakentamisen vain yhteen kerrokseen
e=0,26	Tehokkuusluku, kertoo rakennusoikeuden määrän tonttikohtaisesti, siten, että tehokkuusluvulla kerrotaan tontin pinta-ala, jolloin saadaan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
te=0,10	Talusrakennusoikeus suhteessa tontin pinta-alaan

### *Rakennusten sijainti ja suuntaus*

Rakennus tulee sijoittaa rakennusalalle. Asuintilat kannattaa suunnata niin, että oleskelupiha tulee rakennuksen eteläpuolelle. Tontti tulee aidata viheraidanteella.

Rakennuksen harjansuunnan tulee olla poikittain kadun kanssa.

Auton säilytyspaikat tulee sijoittaa niin, että auton pystyy kääntämään omalla tontilla.

### *Rakennusten muoto ja mittasuhteet*

Korkeammat talot sijoittuvat alueen pohjoisosaan ja matalammat eteläreunalle. Asuinrakennusten tulee olla kaksikerroksisia tonteilla 2215-1, 2, 3, 4 ja 5 sekä 2216-1, 2, 3 ja 4. Asuinrakennusten tulee olla yksikerroksisia tonteilla 2215-7 ja 8 sekä 2216-6 ja 7. Rakennukset voivat olla korkeintaan kaksikerroksisia tontilla 2215-6 ja 2216-5.

Kattomuoto on harja- tai eritasoharjakatto, jonka kaltevuus on välillä 1:3 - 1:5. Kattolapteen ja räystäslinjan tulee olla yhtenäinen, poikittaiset ullakkoulokkeet tms. eivät ole sallittuja.



Yksikerroksinen rakennus, kattokulmat 1:5 ja 1:3

Kaksikerroksinen rakennus, kattokulmat 1:5 ja 1:3

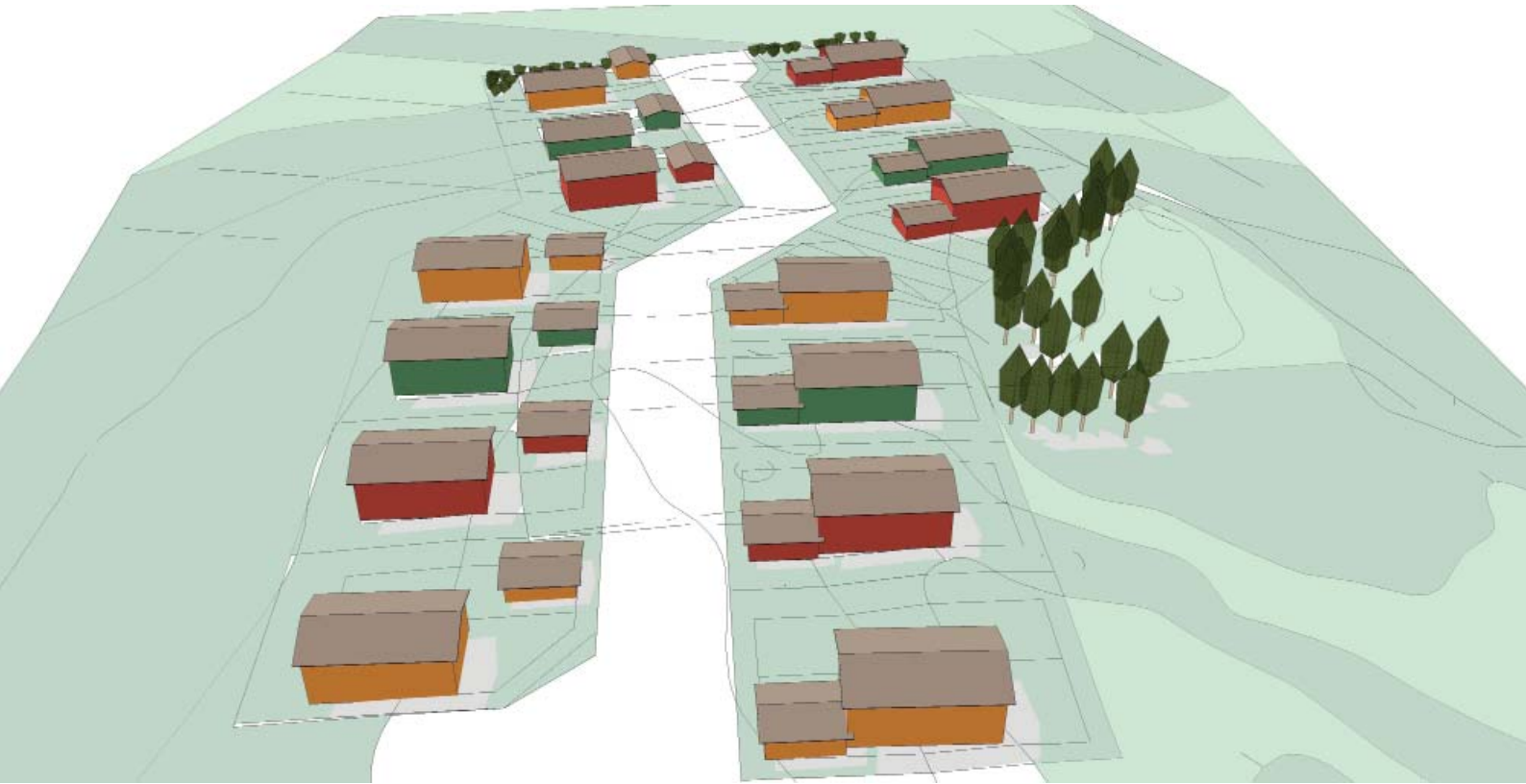
### *Julkisivut, materiaalit ja värit*

Rakennusten arkkitehtuurin tulee olla yksinkertaisen selkeää. Ikkunat voivat olla jaoteltuja useampaan ikkunaruuutuun, mutta symmetristä jakoa tulee välttää.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää yhdensuuntaista puuverhousta. Nurkkalautoituksen on oltava samaa väriä tai tummempi kuin rakennuksen julkisivun värit. Koristelistoituksia ei tule käyttää.

Julkisivut tulisi maalata lämpimillä, rakennuskohtaisesti eri väreillä. Maanläheiset murrettu sävyt on suositeltavia, kirkkaita sävyjä ei saa käyttää. Väriyksen tulisi vaihdella niin, ettei kahta samanväristä taloa ole vierekkäin.

Kattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä, jonka väri on tummanharmaa tai musta. Autokatoksiin tai -talleihin saa rakentaa viherkaton. Muussa tapauksessa sen tulee olla samaa materiaalia ja samanvärisen kuin asuinrakennuksen katto.



Lepola II alueelle nykyisen metsikön viereen on suunniteltu 15 omakotitonttia. Alueen eteläreunaan on tarkoitus rakentaa yksikerroksisia taloja. Alueen pohjoisosalle tulee rakentaa kaksikerroksia rakennuksia. Tonttien eteläreuna on tarkoitus rajata viheraidanteella.





## YL- Kortteli 2217

### *Kaavamääräykset*

- YL-8 Julkisten lähipalveluiden korttelialue. Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistössä toimivaa henkilökuntaa varten. Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, että niiden melutaso ei ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 45dB. Tontilla tulee olla vähintään 1 puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti. Rakennuksen julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukasti, kiinnittämällä erityistä huomioita ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee sovelutua alueen ilmeeseen. Hulevedet tulee käsitellä ensisijaisesti tontilla tai johtaa kosteikkoon tai hulevesiviemäriin. Tontille on varattava autopaikkoja 1ap/85k-m<sup>2</sup> sekä 1ap/2 työntekijää kohti.
- II Sallii rakentamisen kahteen kerrokseen.  
2000 Rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä

### *Rakennusten sijainti ja suuntaus*

Rakennuksen sijoittelussa tulee huomioida pihan turvallisuus, melusuojaus ja valoisuus. Rakennus tulee sijoittaa tontin itäosaan, jolloin oleskelupihat sijoittuvat sen länsipuolelle. Tontti on aidattava toiminnan asettamien vaatimusten mukaisesti.

### *Julkisivut, materiaalit ja värit*

Julkisivumateriaalina tulee käyttää rappausta tai puuta. Julkisivut tulisi maalata lämpimillä väreillä. Maavärit, kuten tiilenpunainen, keltainen okra, punamulta ja tumma taitettu vihreä ovat sopivia. Kirkkaita sävyjä saa käyttää vain harkitusti tehosteina.

Kattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä, jonka väri on tummanharmaa tai musta.

