

Järvimaan alue

Järvimaan alue sijaitsee luonnonkauniilla paikalla Valkjärven rantamaisemassa. Jotta alueesta muodostuu yhtenäinen ja luontevasti maisemaan sulautuva kokonaisuus on rakentamista ohjaavat asemakaavamääräykset esitetty kuvin ja esimerkein sekä viitesuunnitelmin tässä sitovassa rakentamistapaohjeessa.

Keskeisimmät periaatteet alueen suunnittelussa ovat:

- 1) Rakentaminen on sovittava vallitseviin maastonmuotoihin, eikä maastoa rakennuksiin. Rinteeseen ei tule sijoittaa tasamaaratkaisua.
- 2) Näkymät pihojen läpi tulee säilyttää avoimina. Avautuvat näköalat tulisi hyödyntää rakennussuunnittelussa.
- 3) Hulevesiratkaisuissa huomioidaan Valkjärven erityispiirteet.



Alueen havainnekuva. Arkkitehtitoimisto J. Laiho ArkPlan Ky

Rakentamistapaohjeilla pyritään edesauttamaan ympäristöön sopeutuvan asuinalueen syntymistä Valkjärven ranta-alueelle.

Asemakaavamääräyksissä edellytetään rakennusten ja pihan korkojen sovittamista olemassa oleviin maastonmuotoihin ja ympäristöön. Mäkisessä maastossa tämä aiheuttaa usein ongelmia, jos rakennusta ei ole suunniteltu kyseiselle rakennuspaikalle tai halutaan välttämättä sijoittaa tasamaalle soveltuva ratkaisu rinnetontille maastonmuodoista huolimatta.

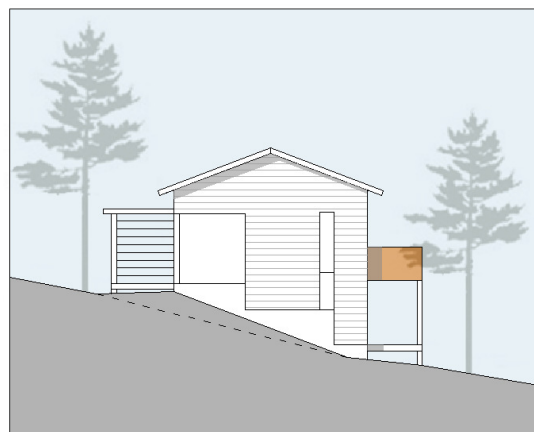
Perinteinen tapa sovittaa rakennus kaltevaan rinteeseen on kellarikerros. Modernimpi tapa on asettaa lattiatasojen useampaan tasoon, maaston mukaisesti. Nykyaikaisten koneiden mahdollistaessa suurten maamassojen siirtelyä vaivatta on rakennuksia alettu myös rakentaa penkalle tai loveta rinteeseen. Tämä kaavamääräyksillä pyritään välttämään.

Rinteeltä avautuu näkymiä järvelle kattojen yli ja rakennusten välistä. Suunnitteluratkaisuissa kannattaa suosia vaihtoehtoja, joissa näkymät järvelle ja suotuisat ilmansuunnat on huomioitu niin, että lopputoteutus on enemmän kuin osiensa summa. Suositeltavaa onkin sijoittaa oleskelutiloja ylempään kerrokseen ja avata ne järvelle näkymiin ja lounaaseen aurinkoon päin.

Jotta näkymät järvelle toteutuisivat tasapuolisesti, eivät rakennukset saa muodostua alarinteen puolelta ”kolmikerroksiksi”, maanpäällinen kellari mukaan lukien.

Korkea sokkeli tulee välttää

Rakennettaessa tasamaalle tarkoitettu talo rinteeseen muodostuu rakennuksen alle helposti korkea sokkeli. Se muuttaa kuvastosta valitun rakennuksen ulkonäköä merkittävästi. Jos korkea sokkeli muodostuu mittasuhteiltaan ja sijainniltaan ympäristössä näkyväksi, tulee se häivyttää alas jatkettulla julkisivulautoituksella, parvekkeilla tai katoksilla.



Korkea sokkeli on häivytetty julkisivulautoituksella ja korkea julkisivu parvekkeella.

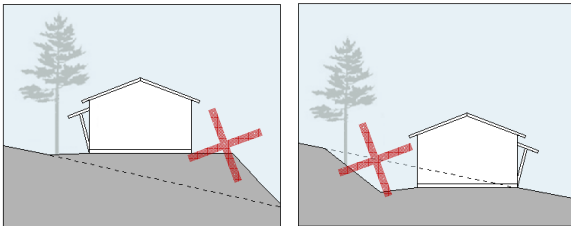
- Rakennusten sijainnin tontilla/rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus voidaan säilyttää.
- Rajan koroista ja toteutuksen yhteensovituksesta on sovittava naapureiden kesken kirjallisesti.
- Korot, maanpinnan muokkaus ja hulevesien hallinta esitetään asemapiirustuksessa.

Voimakasta maaston muokkaamista tulee välttää

Mäkimaaston luonnollisia korkeuskäyriä tulee säilyttää ennen kaikkea ympäristösyistä. Paras lopputulos saavutetaan kun rakennukset istuvat ympäristöönsä eikä ympäristöä muokata rakennuksen mukaan.

Maanrakentaminen ei myöskään ole halpa tapa sovittaa rakennusta maastoon. Louhiminen ja suuret maamassojen kuljetukset tuovat lisäkustannuksia. Läjitetyn ja tiivistetyn maamassan kantokyky saattaa myös olla niin heikko, että perustukset on joka tapauksessa vietävä kantavaan ja häiriintymättömään maakerrokseen asti, eli käytännössä siihen rakennuspaikan alkuperäiseen perustuskorkoon. Muodostuvat korkeat perusmuurit olisi siis mahdollisesti hyvinkin voitu hyödyntää esim. kellarin seiniksi.

Penkalle rakennettu rakennus näyttää usein luonnottomalta sijaitessaan huomattavasti ympäristöään korkeammalla. Pintavesiä ei myöskään saa ohjata naapurin tontille kallistamalla maanpintaa voimakkaasti. Sen sijaan ajoyhteyden sekä muiden kulkuyhteyksien rakentamiseksi maastoa on todennäköisesti tarpeen muokata. Tarvittavat kaadot rakennuksesta pois päin ovat toki välttämättömiä.



Rakennus kumpareella tai kuopassa poikkeaa voimakkaasti ympäristöstään ja aiheuttaa ongelmia pintavesien hallinnassa. Mahdollisesta luiskasta tai tukimuurista aivan rajalla on sovittava kirjallisesti naapurin kanssa.

Kuoppaan rakennettu talo kerää lähiympäristön sadevedet tontilleen. Voimakkaasti koverrettaessa tulee helposti häirinneeksi veden luonnollisia kulkureittejä sekä maanpinnan alla että päällä ja tontille alkaa maaperästä riippuen muodostua uomia ja altaita, joissa vesi seisoo. Myös koverretut penkereet näyttävät usein luonnottomilta ympäristössään. Maaston tasoeroja saa rajalla muuttaa yhteensä enintään 1,0 m, enintään 0,5 m puolellaan.

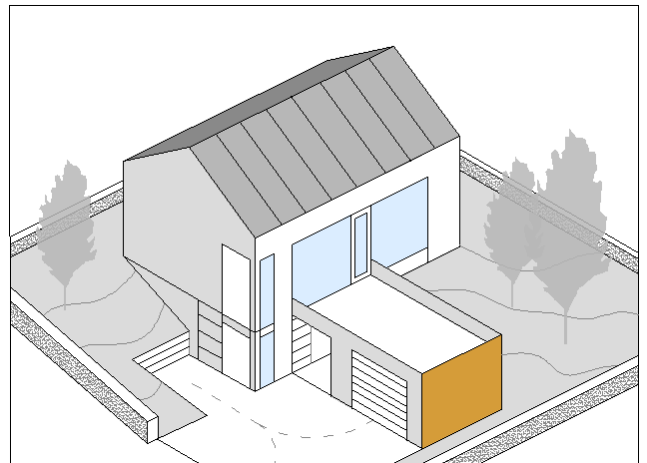
Veden poisjohtaminen tontilla tulee suunnitella aina niin että oman tai naapurin tontin rakennuksille tai piha-alueille ei aiheudu haittaa. Suositeltava tapa on rakentaa tontin rajalle painanne, jolla valuvia hulevesiä hallitaan.

Jos maastoa on esim. kulkuyhteyksien järjestämiseksi pengerrettävä, tulee lopputulos viimeistellä kiveyksin, tukimuurein tai kasveilla. Myös luiskan jyrkkyys tulee suunnitella tarkkaan. Sortuvat jyrkät reunat antavat epäsiistin vaikutelman ja voivat olla jopa vaarallisia. Liian jyrkkä tukematon penger voi myös sortua. Luonnollista maanpinnan muotoa tulee suosia aina kun mahdollista.

Uudis- ja lisärakentamisen yhteydessä piha tulee suunnitella ja toteuttaa niin, ettei rakentamisella lisätä sade- ja kuivatusvesien valumista tontin/rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle. Pengerrykset tulee huolitella istutuksin tai piharakentein.

Ajoneuvon tulee voida kääntyä tontilla ennen katualueelle ajamista (ko. määräys ei koske korttelia 3090)

Ajoneuvon tulee pystyä kääntymään tontilla peruuttaessaan autosuojasta ennen kadulle ajamista. Tämä määräys on liikenneturvallisuusnäkökohta ja samalla peruutusvara muodostaa tilavarauksen lyhytaikaista vierasautopaikkaa varten.



Peruutusvara voi syntyä luontevasti tontin kulkuyhteyksistä ja vieraspaikasta. Kattopintoja voi myös hyödyntää esim. oleskeluun tai viherkatoksi. Piha tulee säilyttää pääosin avoimena viheralueena ja vettä läpäisevänä pintana.

Enimmäiskaltevuus tontin ajoliittymän pituuskaltevuudelle on 1:10. Jalankulkijoille tarkoitettujen luiskien kaltevuuksien tulisi olla enintään 1:12,5. Nurmijärvellä ajoliittymän tasolta voi rakentaa myös portaita pääovelle, mutta suositus on, että ovelelle voisi tarvittaessa rakentaa myös luiskan, joka täyttää määräysten mukaisen kaltevuuden (1:20). Silloin riittää, että sille on osoitettu tilavaraus pää ulko-oven läheisyyteen (esim. katkoviivoin asemapiirustukseen).

Autopaikan mitat ovat. n. 2,7 x 5,0 m. Kummaltakin autopaikalta tulee päästä kadulle siirtämättä ensin toista ajoneuvoa.

Suurikokoisia tai varjostavia istutuksia tulee välttää.

Korkeat kuuset sekä peittävät havuaidat eivät ole sallittuja. Erityisesti ylärinteen ja lännen puolella sijaitessaan matalakin havuaita voi jättää naapurin tontin suurelta osin varjoon huomattavan osan päivästä. Rajalle istutettava pensasaita vaatii naapureiden suostumuksen, ja on syytä toteuttaa yhteisymmärryksessä. Rajalla sijaitsevat pensasaidat tulee leikata niin että ne ovat korkeintaan 3m korkeita. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säästää.

Rakennusten arkkitehtuuria ohjaavat määräykset.

Julkisivun suurin sallittu korkeus on 8m.

Jos julkisivu on enemmän kuin kahden kerroksen korkea, tulee julkisivua porrastaa tai vaikutelmaa korkeasta julkisivusta häivyttää.

Rakennusten vesikaton tulee olla harja- tai pulpettikatto.

Tasa-, mansardi- tai aumakattoa ei sallita.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät (lukuun ottamatta kortteli 3090)

Rakennusten räystäissä tulee välttää räystääanalusoitoitusta. Myös joissakin koteloiduissa räystäsrakenteissa on jälkepäin asennettavilla rakenteilla mahdollista muuttaa räystäään rakenne avoräystään kaltaiseksi.

Rakennusten julkisivujen tulee olla yksinkertaisia ja rauhallisia.

Voimakkaita tyyllilainauksia, listoituksia sekä koristeellisia kaiteita tai pylväitä tulee välttää.

Ikkunoiden tai julkisivupintojen voimakasta jäsentelyä tulee välttää.

Julkisivupintojen tulee olla yhtenäisiä. Vaakasuuntaisia listoituksia ja laudoituksen suunnan vaihteluja tulee välttää. Ikkunoiden tulee olla ulkoasuiltaan yksinkertaisia, moninkertaisten jakopuitteiden tai koristeristikoiden käyttöä tulee välttää. Myös nurkan laudoitus tulee toteuttaa kevyenä.

Julkisivujen tulee olla peittomaalattua julkisivulaudoitusta ja rappausta.

Pitkänurkkaiset hirsirakennukset eivät ole sallittuja. Julkisivulevyaiheina poikkeavia materiaaleja, kuten esim. hirttä tai poltettua tiiltä, sallitaan vähäisessä määrin.

Julkisivujen värityksen tulee olla pääosin vaaleita taitettuja värejä.

Vaaleat taitetut sävyt luovat yhtenäisen ja rauhallisen värimaailman. Taitetut sävyt eivät ole kirkkaita tai voimakkaita, vaan lähinnä harmahtavia tai hiekan, kitinsävyisiä. Myös valkoinen tulee taittaa alueelle sopivaksi. Julkisivuissa sallitaan voimakkaamman väriset tehostevärit vähäisessä määrin.

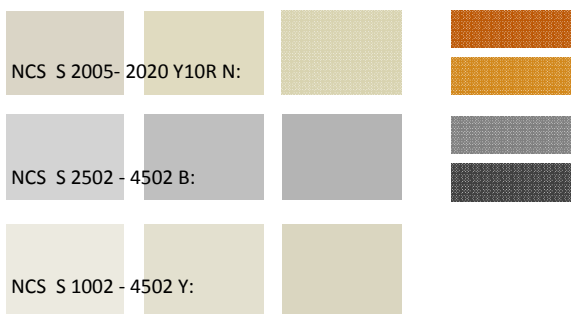
Vesikaton tulee olla konesaumattu peltikate, tiilikatto tai viherkatto. Katemateriaalin värin tulee olla tumma harmaa tai tiilen punainen.

Ikkunoissa ja ovissa tulee käyttää valkoisen, harmaan ja kuultavan ruskean sävyjä.

Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua rakennusten arkkitehtuuriin. Suurin sallittu korkeus on 1,2 m ja liikenneturvallisuuden kannalta merkittävillä näkymäalueilla enintään 0,9m.

Alueellisen yhtenäisyyden ja laadukkaan rakentamisen varmistamiseksi L1- ja L2-tason luonnokset tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa.

julkisivut:



tehostevärit:

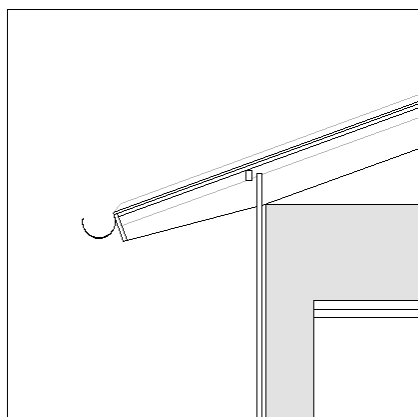
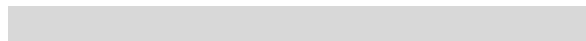
katto:



ikkunat ja ovet:



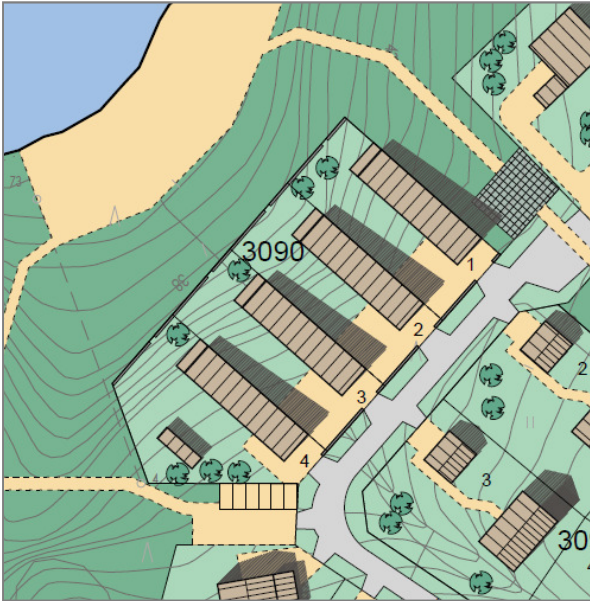
sokkeli:



Avoräystäs

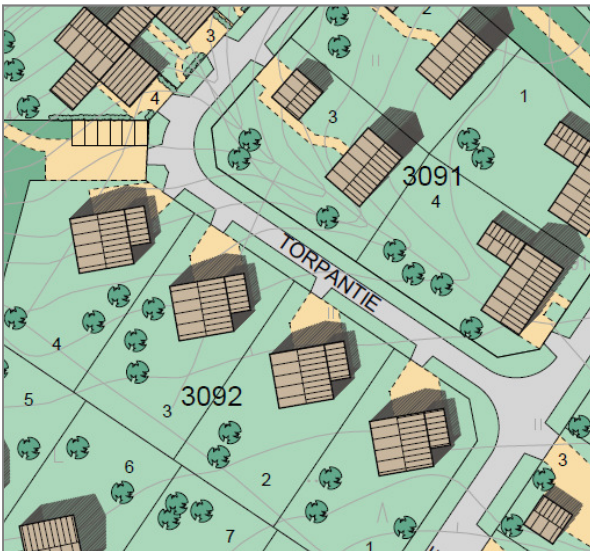


Yksinkertaiset ja kevyet listoitukset räystäällä, nurkissa ja aukotuksissa.



Järven ranta-alueeseen rajoittuvan **korttelin 3090** rakennusten sovittaminen maastoon on maisemallisesti tärkeää. Rakennukset tulee sovittaa maastoon terassein ja tukimuurein. Korkeat penkkaukset eivät ole sallittuja. Rakennukset ovat kadulta katsottuna yksi- ja rannasta katsottuna useampikerroksisia siten, että alemmat kerrokset uppoavat rinteeseen. Rakennusten välisten pihojen yli avautuu näkymä järvelle ylempää rinteestä tarkasteltuna.

Rakennussuunnittelussa tulee hyödyntää ainutlaatuinen näkymä Valkjärvelle, sisä- ja ulkotiloista. Tonteilta saa haasteellisen maaston muodon vuoksi peruuttaa kadulle, siten että auton kääntely tontilla vie mahdollisimman vähän tilaa. Piha tulee selvästi rajata yleisestä ranta-alueesta. Rakennusten arkkitehtuurin ja värityksen tulee olla yhtenäinen koko korttelissa.



Korttelissa 3091 rakennukset tulee sijoittaa tontin itäreunaan, jossa rakennuksen korkeusasemasta johtuen saavutetaan parhaat näkymät järvi maisemaan. Rakennettaessa tulee huomioida luonnolliset vesiuomat.

Korttelin 3092 rakennukset tulee suunnata mahdollisuuksien mukaan järvimaisemaan. Avoin maisema tulee säilyttää.

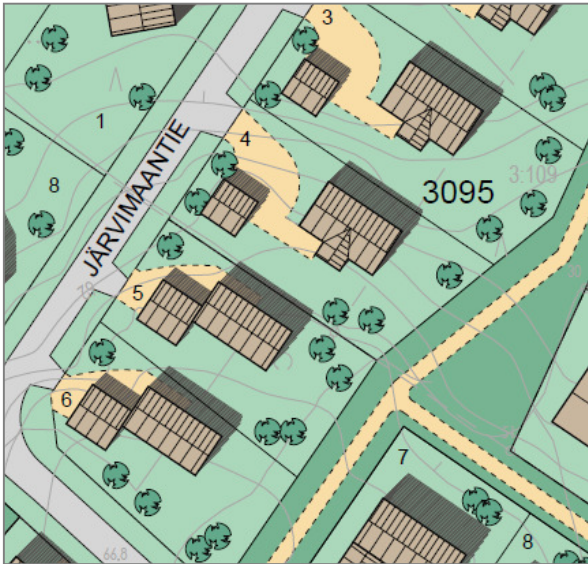
Rakennukset voidaan toteuttaa kahteen kerrokseen. Joillakin tonteilla sallitaan asuintilojen sijoittaminen kellarikerrokseen. Jotta maisema avautuisi myös taaemmille tonteille, peittäviä korkeita oisia ei sallita ja julkisivun korkeuteen on kiinnitettävä huomiota.

Järvimaan ja Torpantielle liityttäessä tulee auton kääntyä tontilla ennen kadulle ajoa.



Korttelin 3093 ja Korttelin 3096 tonteilla 1-4 rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia. Korttelissa 3093 erilliseen kellarikerrokseen voi sijoittaa puolet ensimmäisen kerroksen kerrosalasta. **Korttelissa 3013, tonteilla 7-8** rakennusten kerroskorkeus on $1\frac{3}{4}$ ja niiden räystäskorkeuden tulee olla enintään 5.5 m.

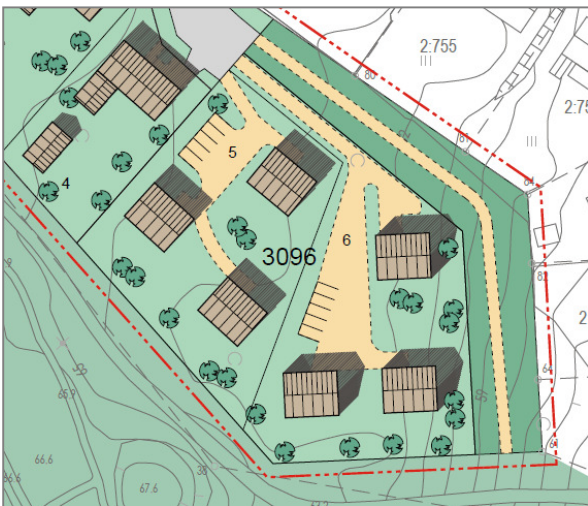
Rakennusten aputilat voidaan sijoittaa matalaan siipeen, jolla rajataan aurinkoinen piha suotuisaan ilmansuuntaan. Pääoleskelutilat ja -ikkunat tulee sijoittaa pihan ja valon puolelle. Ylemmästä kerroksesta voi avautua näköaloja järven suuntaan, jotka kannattaa huomioida.



Korttelin 3095 rakennukset ovat enintään 1 ¾-kerroksisia. Osalla tonteista on mahdollistettu asuintilojen sijoittaminen kellarikerrokseen. Rakennukset tulee sijoittaa tontille pitkittäin ja näin mahdollistaa osittaiset näkymät järvelle myös taaemmilta tonteilta.

Rakennuksen pääoleskelutilojen ja -ikkunoiden tulee sijaita pääosin etelä-länsiseinustalla ja suuntautua omalle pihalle. Autojen tulee kääntyä tontilla ennen Järvimaantielle ajamista.

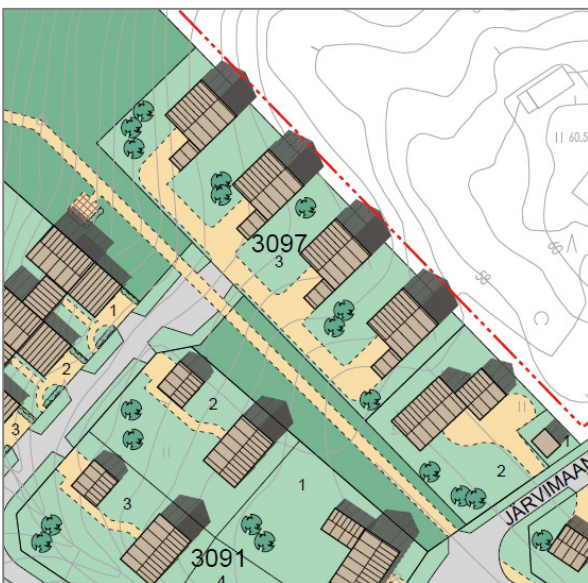
Räystäskorkeuden tulee ylärinteen puolella olla matalampi kuin täydet kaksi kerrosta, ollen enintään 5,5 m.



Korttelin 3096, tontin 5 rakennukset ovat enintään kaksikerroksisia. Kaavamerkintä sallii osittain asuintilojen sijoittamisen kellarikerrokseen.

Rakennusten tulee muodostaa kolmen itsenäisen erillispientalon ryhmä. Rakennusten pääoleskelutilojen ja niiden ikkunoiden tulee suuntautua etelään.

Koska rakennukset sijaitsevat ympäristöään korkeammalla, tulee korkeita julkisivuja välttää.



Korttelin 3097 rakennusten tulee olla rinnetaloja, joiden kellarikerros on upotettu rinteeseen. Rakennukset voidaan toteuttaa myös porrastetuin lattiatasoin. Rakennusten autopaikoitus tulee sijoittaa erilliseen siipeen, lähimmäksi tonttiliittymästä lähestyttäessä.

Koska rakennukset sijoittuvat lähelle toisiaan, tulee yksityisyyden kiinnittää huomiota. Rakennusten pääoleskelutilat ja pääikkunat tulee sijoittaa länteen ja suljetumpi julkisivu kaakkoon. Paras näkyvyys maisemaan saavutetaan ylemmästä kerroksesta.

Otteet kaavan havainnekuvasta: Arkkitehtitoimisto J.Laiho
ArkPlan Ky

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla. Piharakentamisessa tulee käyttää pääosin vettä läpäiseviä pintoja.

Hulevesiä voi viivyttää tontilla erilaisilla sadevettä varastoivilla kaivoilla ja altailla sekä vettä läpäisevillä pinnoilla, kuten viherkatoilla. Hulevesivarastoja voidaan hyödyntää pihan kastelussa tai viihtyisyyttä luovina vesiaiheena. Vesivarastot tai altaan eivät kuitenkaan saa aiheuttaa haittaa naapureille, vaan ne tulee toteuttaa kestäviksi ja turvallisiksi. Kasteluvesikaivo on helppo toteuttaa siten, että se varaa sadevedet hyötykäyttöön ja tasaa näin sateiden aiheuttamaa kuormitusta hulevesiverkostossa. Pihalla sijaitseva piha-allas tulee toteuttaa niin, ettei allas sorru alarinteeseen tai aiheuta vaaraa esim. lapsille. Imeytyskentän soveltuvuus tontille varmistetaan pohjatutkimuksella. Erilaiset lammet ja kosteikat muodostavat alueen eläimistölle otollisen lisääntymis- tai talvehtimispaikan ja vaativat huoltoa. Hulevesien viivyttäminen edesauttaa Valkjärven veden laadun kohentumista. Hulevesien kuljettamat hiukkaset laskeutuvat viivytysaltauksiin ennen kuin päätyvät vesistöön. Maaperään ei saa päästää vesistölle vaarallisia aineita.

Kerros-luku

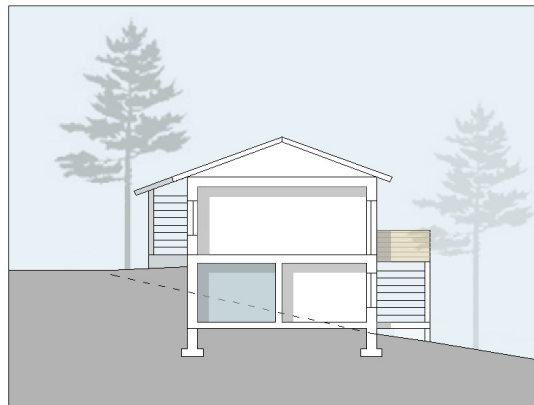
Kellarit ja maanpäälliset kellarikerrokset

Kellarin voi rakentaa, elleivät kaavamääräykset tai pohjavesiolosuhteet sitä estä. Joskus myös rakentamiskustannukset esim. louhimisen osalta voivat muodostua ratkaisevaksi rakentamispäätöstä tehtäessä. Kellari voi olla koko rakennuksen alla tai vain osittainen. Kellaria rakennettaessa on huomioitava, ettei rakennuksesta tule alarinteen puolelta katsottuna liian korkea ja massiivinen.

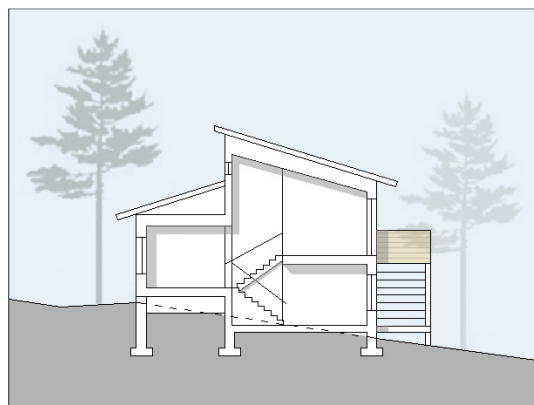
Kerrosalaan lasketaan kellarikerroksesta asuintilojen lisäksi niiden edellyttämät kulkuyhteydet yläkerran tiloihin. Kellaria suunniteltaessa kannattaa selvittää kunnallistekniikan liittymiskorot. Jos kellariin sijoittuu märkätiloja tai vesikalusteita, voi tilanne johtaa jätevesien kiinteistökohtaiseen pumppaamiseen, ellei kunnallistekniikan liittymiskorko ole tarpeeksi matalalla rakennuksen kellarin lattiakorkoon nähden.

Porrastetut lattiatasot

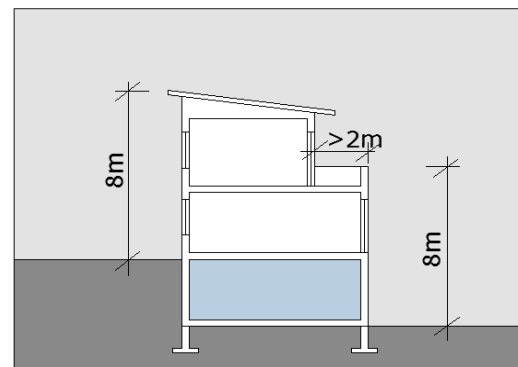
Jos rinteeseen kaltevuus ei ole riittävän suuri kellarikerrokselle tai kellaria ei tarvita, ratkaistaan lattiatasojen sovitus ympäristöön esim. porrastamalla lattiatasoja useampaan tasoon. Porrastuksen tulisi kuitenkin olla selkeästi havaittava, vähintään kaksi harkkoa, eli n. 0,4 m. Huomioitava on, että pienikin porrastus aiheuttaa sisätiloihin esteen liikuntaesteiselle.



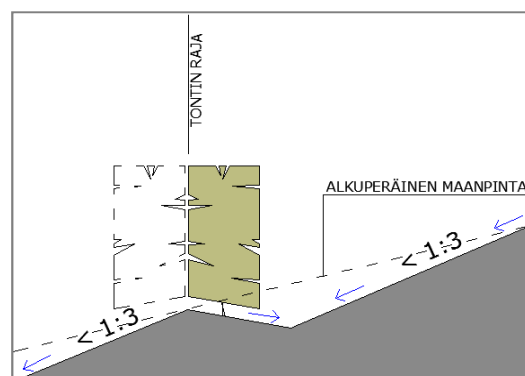
Kellarikerroksen aputilat on kuvattu yllä olevassa kuvassa sinisellä. Rakennuksen kerros-luku on 1/2.



Asuintiloja porrastettuna useampaan tasoon. Kyseinen rakennus voi olla 1/2- tai 1 1/2-kerroksinen, riippuen ratkaisusta. Yläkertaan sijoitetuista oleskelutiloista on todennäköisemmin esteetön näkymä myös järvelle.

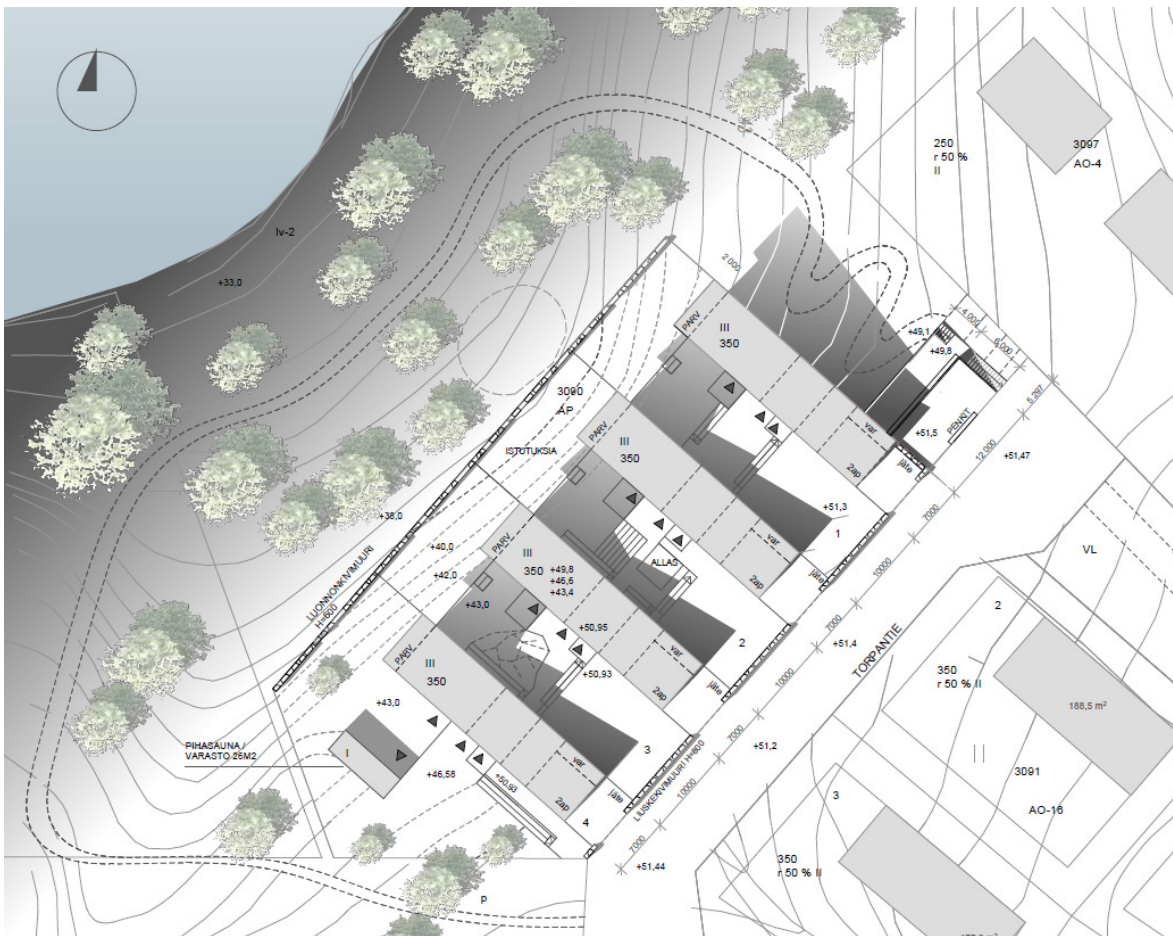


Korkeita julkisivuja tulee välttää. Täysi kellarikerroksisen talon alla antaa järven suunnalta vaikutelman kolmesta kerroksesta. Tämä vaikutelma tulee häivyttää.



Luiskan enimmäiskaltevuus on 1:3. Korkeusasema rajalla säilyy.

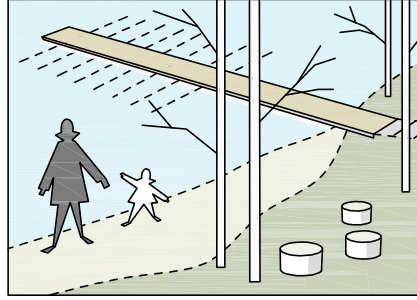
Rantakorttelin 3090 viitesuunnitelmat



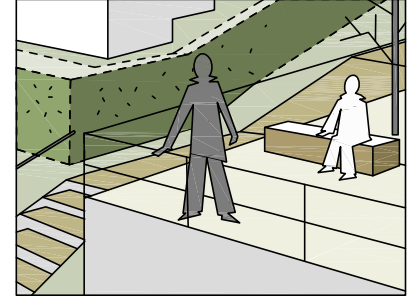
Arkkitehtitoimisto Gylling-Vikström on laatinut korttelista 3090 viitesuunnitelmat, jossa on tutkittu rakennusten sovittamista jyrkkään rinteeseen siten, että järvimaisemaa häiritseviltä täytiltä vältytään ja luonnolliset maastonmuodot voidaan säilyttää. Rakennukset uppoavat rinteeseen siten, että ne ovat yksikerroksisia katutasosta tarkasteltuna ja useampikerroksisia järven puolta katsottuna. Rakennusryhmän päästä, näköalatasanteelta yleisen kulkureitin varrella, aukeaa näkymä järvimaisemaan. Kuvat: arkkitehtitoimisto Gylling-Vikström.

**Puistoalueen
viitesuunnitelma
Liite 1 asemakaavan
muutokseen laadittuun
rakentamistapaohjeeseen
Järvimaan alue 3-332**

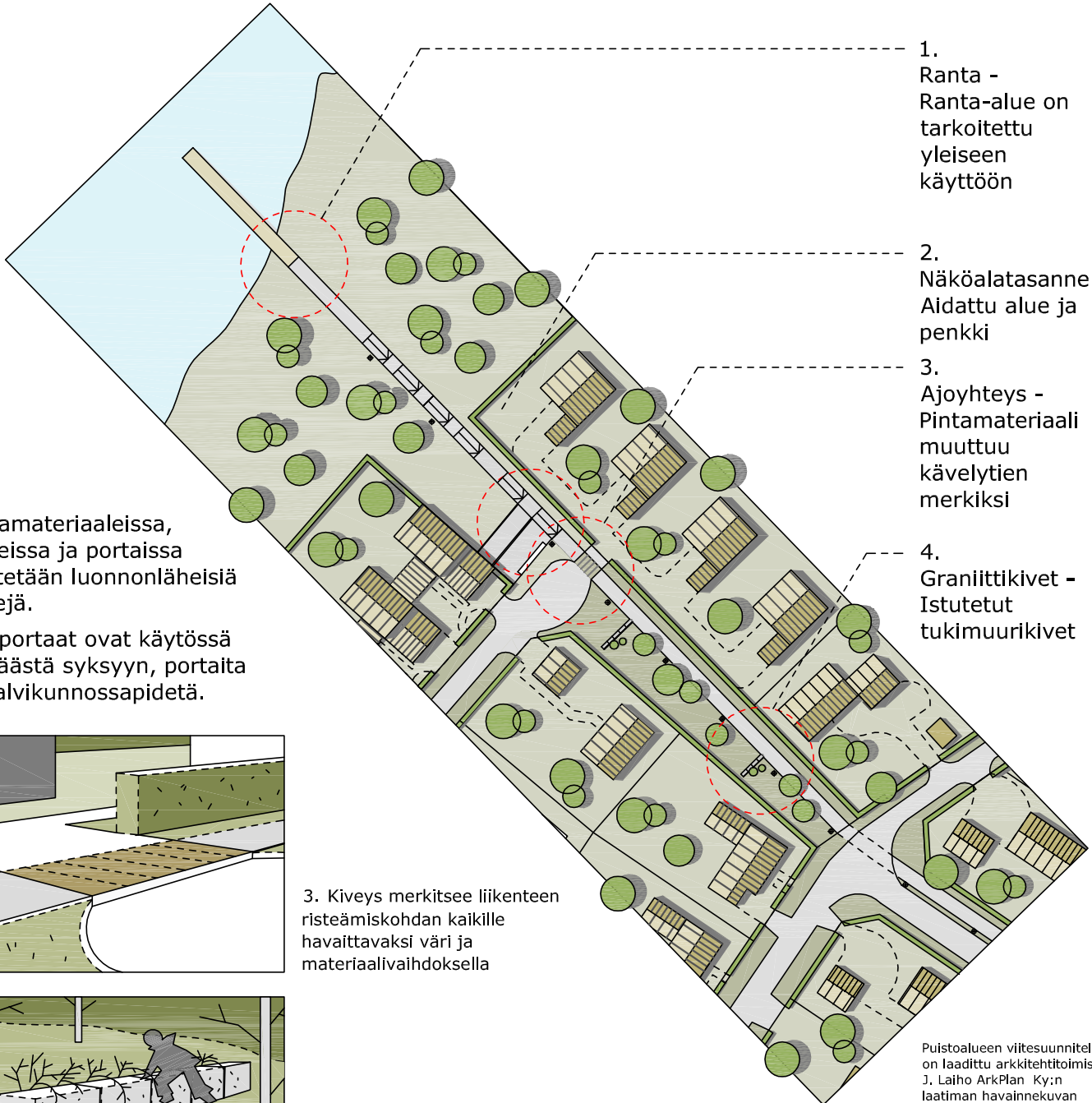
Viheralue Järvimaantieltä
näköalapaikalle on
istutettu ja hoidettu.
Ranta-alueen kasvillisuus
säilytetään pääosin
luonnontilaisena.



1. Reitin päätteenä on kaikille
ulkoilijoille avoin ranta sekä laituri,
jossa on yleisiä venepaikkoja. Laituri on
aitaamaton.

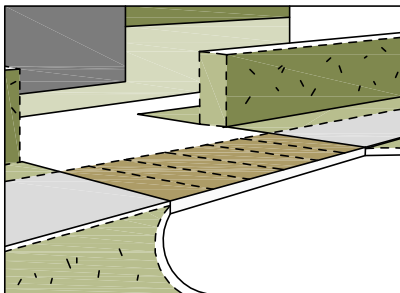


2. Näköalapaikka on kaiderakenteilla ja
istutuksilla rajattu levähdystaso jyrkässä
rinteessä. Se liittyy rantaan johtaviin
puuportaisiin.

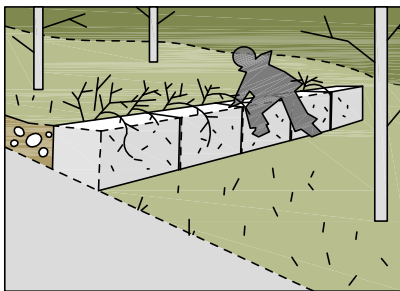


Pintamateriaaleissa,
kaiteissa ja portaissa
käytetään luonnolläheisiä
värejä.

Puuportaat ovat käytössä
keväästä syksyyn, portaita
ei talvikunnossapidetä.



3. Kiveys merkitsee liikenteen
risteämiskohdan kaikille
havaittavaksi väri ja
materiaalivaihdoksella



3. Perustuksista puretuista kivistä tehty
pengerys. Pengerryksellä voi myös levähtää
tai kiipeillä. Istutuksena paadella on
alaslaseutuvaa seppelvarpua.

Puistoalueen viitesuunnitelma
on laadittu arkkitehtitoimisto
J. Laiho ArkPlan Ky:n
laatiman havainnekuvan
pohjalta.

Tie laiturille