

Lepola III alueen rakentamistapaohjeet

Kaupunkikehitys, asemakaavoitus 21.5.2013

Maatalousnormaalikoulun alue



Havainnekuva: m3 arkkitehdit

Sisältö

Ohjeiden tarkoitus ja sitovuus	3
Kaavamääräykset	3
Suojelumääräykset	3
Alueen rakentamisen yleispiirteiset ohjeet	5
Kulttuuriympäristö	5
Kaupunkikuva	5
Korttelirakenne ja asuntotyypit	5
Muu rakentaminen	6
Luonnonympäristö	6
Viheralueet, istutukset	6
Liikenne, kadut, tiet	7
Alueen pysäköinti	7
Kevyen liikenteen verkosto	7
Virkistysreitit	8
Jätehuolto	8
Tonttien aitaaminen	8
Valaistus	8
Tontin täytöt, korkeusasemat	8
Radonkaasun torjunta	9
Palomääräykset ja tontin rajan läheisyys	9
Hulevedet	9
Ekotehokkuus	9
Maalämpö	10
Aurinkoenergian hyödyntäminen	10
Rakennusten energialuokat	10

Osa-alueet	11
Vanhat miljööt	11
Maatalousnormaalikoulun päärakennus	11
Rehtorin talo, osa kortteliä 2206	12
Yliopettajan talo, osa kortteliä 2228	12
Karjanhoitokoulu, kortteli 2230	13
Lehtorien talo, osa kortteliä 2228	14
Verstaspiha, kortteli 2236	15
Navetanmäki, osa kortteliä 2228	16
Kyrölän mallitila, kortteli 2225	17
Notkon koulu, Mökki ja Mäyrylä, kortteli 2226	18
Uudet rakennukset	19
Sibeliuskampus, kortteli 2223	19
Asuinkorttelit	19
Kortteli 2235, verstaspihan viereinen asuinkortteli ja osa korttelista 2206, kolmiokortteli	19
Korttelit 2229, 2233, 2234 ja osa korttelista 2228	21
Korttelit 2229, 2233, 2234 ja osa korttelista 2228	22
Kortteli 2227	24
Kortteli 2220, osa kortteleista 2219 ja 2221	25
Kortteli 2222 ja osa korttelista 2219	26
Osa korttelista 2221	26

Lepola III alueen rakennustapaohjeet

Liittyy Lepola III asemakaavaan Dnro 1546/2009

Kaavatunnus 220009

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt pvm §

Ohjeiden tarkoitus ja sitovuus

Nämä rakentamistapaohjeet liittyvät Lepola III asemakaava-alueeseen, joka sijaitsee Lepolan kaupunginosassa Järvenpään keskustan eteläpuolella. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Sipoontiehen, idässä Lepolan I:n asuin- ja virkistysalueisiin ja Kyrölän peltoihin, lännessä Sibeliuksenväylään ja etelässä Lepola II:n asemakaava-alueeseen ja Ainolan ympäristöön.

Alueeseen sisältyy 1920- ja 1930-lukujen vaihteessa rakennettu maatalousoppilaitosympäristö laajoine peltoalueineen, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää Tuusulanjärven Rantatien kulttuurimaisema -nimistä kulttuuriympäristöä. Alueen kulttuuriympäristön ja maiseman erityisarvot ovat tärkeimpiä lähtökohtia uuden rakentamisen suunnittelussa. Korttelikohtaisilla rakentamistapaohjeilla halutaan ohjata uuden asuinalueen toteutusta korkealaatuiseksi ja arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopeutuvaksi.

Sitovat rakentamistapaohjeet ja erillinen tonttikorkokartta hyväksytään asemakaavan yhteydessä ja ne liitetään tontinluovutusehtoihin. Rakennusvalvontaviranomainen voi perustelluista syistä myöntää poikkeamisen näistä ohjeista.

Osa alueen vanhoista rakennuksista on osoitettu säilytettäväksi vuonna 1982 vahvistetussa asemakaavassa. Osa rakennuksista on suojeltu valtion omistamista rakennuksista annetun asetuksen 480/85 nojalla, ja Maatalousnormaalikoulun rakennusten rakennussuojelulain mukainen suojeluprosessi on vireillä Uudenmaan ELY-keskuksessa. Asemakaavatyön yhteydessä on tehty rakennushistoriallinen alueselvitys ja inventoitu viisi kaupungin omistamaa rakennusta tarkemmin myös sisätilojen osalta. Asemakaavamääräyksissä on täsmennetty säilytettävien rakennusten korjaustoimenpiteitä ja museoviranomaisten roolia muutosten suunnittelussa. Näissä rakentamistapaohjeissa viitataan em. rakennushistoriallisiin selvityksiin, joihin tulee tutustua, ennen kuin alueen rakennuksiin tai pihapiireihin suunnitellaan korjauksia tai muutoksia.

Kaavamääräykset

Asemakaavamääräysten tarkoituksena on säilyttää rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman arvokkaat piirteet ja sovittaa uudisrakentaminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suuri osa suunnittelualueesta on osoitettu virkistysalueiksi, joita tulee hoitaa niin, ettei kulttuurimaiseman luonne oleellisesti muutu. Arvokkaat vanhat rakennukset säilytetään. Täydennys- ja uudisrakentamisen alueet on sovitettu maisemaan niin, että vanhojen rakennusten hierarkia maisemassa säilyy. Myös alueen katuverkosto noudattelee olemassa olevaa tiestöä.

Kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä säädellään uudisrakentamisen sijaintia, muotoa, kerroslukua ja julkisivuja sekä tonttien aitaamista, istutuksia, hulevesien käsittelyä ja piha-alueiden melusuojausta. Uudisrakentamista koskevissa kaavamääräyksissä tavoitellaan myös rakentamisen energiatehokkuutta.

Suojelumääräykset

Aluetta koskevat seuraavat asemakaavan yleiset suojelumääräykset:

”Koko alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Alueen maisemalliset, rakennus- ja puutarhataiteelliset sekä historialliset arvot tulee säilyttää. Alueen täydennysrakentamisesta sekä ympäristöä koskevista suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa. Ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista on museoviranomaiselle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

Alueen uudet rakennukset ja rakennelmat on suunniteltava siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta ovat sopusuhteissa alueen vanhan rakennuskannan sekä kulttuuriympäristön kanssa. Pihan ja puutarhan alkuperäiset sommitelmat, päällystemateriaalit, ja kasvillisuus sekä tärkeät näkymät pyritään säilyttämään tai ennallistamaan. Uusien istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin sopivia.

Katujen ja kevyen liikenteen väylien rakentamis- ja huoltotoimenpiteet sekä muut ympäristöä muokkaavat toimenpiteet tulee tehdä miljööseen sopivalla tavalla.”

Koko aluetta koskevien yleisten määräysten lisäksi asemakaavassa on puisto- ja rakennettuja alueita koskevat yleispiirteiset määräykset:

/s-10

Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön osa. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön ominaispiirteet on säilytettävä. Alue tulee pitää yhtenäisenä kokonaisuutena sen historiallisen luonteen mukaisesti. Yleisen alueen suunnitelmaa laadittaessa on toimittava yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

/s-11

Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön osa. Rakentaminen on sovitettava maisemaan siten, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön ominaispiirteet säilyvät. Yleisen alueen suunnitelmaa laadittaessa ja rakennuksia suunniteltaessa on toimittava yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Säilytettävillä rakennuksilla on kaavassa kaksi erilaista määräystä:

sr-8

Suojeltava rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja materiaalien säilyttäminen. Mikäli korjaaminen ei ole mahdollista, tulee rakennusosia uusia alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Jos rakennuksessa on tehty aikaisemmin tämän periaatteen vastaisia korjaus- ja muutostöitä, tulee harkita palauttavia muutoksia. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ja museoviranomaisille on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

Suojelumääräys sr-9, joka käsittää myös sisätilojen säilyttämistä, koskee viittä rakennusta: maatalousnormaalikoulun päärakennusta, karjanhoitokoulua sekä rehtorin, yliopettajan ja lehtorienmäen asuinrakennuksia:

sr-9

Suojeltava rakennus

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja materiaalien säilyttäminen. Mikäli korjaaminen ei ole mahdollista, tulee rakennusosia uusia alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Jos rakennuksessa on tehty aikaisemmin tämän periaatteen vastaisia korjaus- ja muutostöitä, tulee harkita palauttavia muutoksia. Rakennusten keskeisten hyvin säilyneiden sisätilojen historiallinen arvo ja olemus tulee säilyttää. Rakennusten korjaus- ja muutostöiden suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisten kanssa ja museoviranomaisille on varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.



Alueen rakentamisen yleispiirteiset ohjeet

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue liittyy laajempaan Tuusulanjärven kulttuuriympäristöön, jota koskevat valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Suunnittelualue on kartanokulttuurin synnyttämää viljelymaisemaa, jota rajaa lännessä Tuusulanjärvi. 1900-luvun alkupuolella rakennetun Maatalousnormaalikoulun rakennuskokonaisuudet – koulumäki, karjatalouskoulun alue, maatilan alue ja verstasalue – sijoittuvat peltomaisemasta nouseville metsäisille moreenimäille. Rakennuskokonaisuudet ovat säilyttäneet alueelle ominaisuutteen antavan hallitsevan asemansa. Maankäytön suunnittelussa tavoitteena on maiseman avoimuuden sekä nykyisten rakennusten maisemallisesti hallitsevan aseman säilyttäminen. Alueen merkittävimmät kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennuskokonaisuudet tullaan säilyttämään osana ympäristöä.

Asuinkortteleita on sijoitettu lähinnä purettavien rakennusten paikoille ja jo ennestään rakennetuille alueille, jolloin muutos rakennetussa ympäristössä pysyy mahdollisimman vähäisenä. Koska uudisrakentamisen kerroskorkeudet ovat pääosiltaan korkeintaan II u2/3, kukkuloiden rakennusryhmät korostuvat maisemassa. Suurin osa pelloista jää edelleen viljely- ja virkistyskäyttöön, jolloin myös pitkät näkymät alueen sisällä säilyvät.

Kaupunkikuva

Maatalousnormaalikoulun läheisyydessä asuinkorttelit sijoittuvat tiiviinä talorypäinä lehtorinmäen, maatalousnormaali- ja karjatalouskoulun väliseen laaksoon ja Verstaspihan yhteyteen. Uudisrakennusten sijoituksella, massoittelulla tai korttelinmuodostuksella ei haluta vaarantaa kukkuloille sijoittuneiden vanhojen rakennusten ja metsäsaarekkeiden hallitsevaa asemaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa maisemassa. Merkittävimpiin säilytettäviin rakennuskokonaisuuksiin ei ole osoitettu lisärakentamista, jolloin niiden maisemallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys korostuu. Myös selkeä tilahierarkia julkisen ja puolijulkisen tilan (asuinpihat) välillä sekä rakentamisen korkea laatu ovat kaupunkikuvan kannalta tärkeitä. Verstaspihan ympäristössä uudisrakentaminen täydentää tilallisesti ja toiminnallisesti säilytettävien rakennusten muodostamaa kokonaisuutta. Verstaspihan yhteyteen rakennettava päiväkotitulee kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti erityisen keskeiseen paikkaan, joten sen suunnitteluun on erityisesti panostettava.

Navetanmäen talouskeskuksen yhteyteen on osoitettu mahdollisuus rakentaa maaneesi, joka sopeutetaan maisemaan sijainnin, rakennuksen korkeuden, julkisivumateriaalin ja värien osalta.

Korttelisaarekkeiden väliin jää puistoalueita sekä laajoja avoimia peltoja, joiden välissä on luonnontilaisia metsäsaarekkeita.

Ainolanväylän pohjoispuoliset asuinkorttelit rakentuvat pihakatumaisten tonttikadun (Harava) molemmin puolin. Korttelirakenne tukeutuu liikenteellisesti Ainolanväylään ja rakentaminen sijoittuu metsäisten saarekkeiden väliin. Ainolanväylän varteen rakennetaan tiiviimpi rivitalo- ja pienkerrostaloalue, jonka taakse sijoittuu omakotitalotontit.

Korttelirakenne ja asuntotyypit

Korttelirakenne muodostuu sisäpihojen ympärille kiertyvistä rakennuskehistä. Korttelin piha-alueille sijoittuvat asumisen apu- ja tukitoiminnot, kuten leikkipaidat, pyykinkuivaus, tomutus, talokohtaiset pienvarastot jne. Myös asuntojen yksityiset parvekkeet ja maantason terassit avautuvat pääasiallisesti pihaille. Korttelipiha ”piilottaa” asumisen aputoiminnot ja yksityisyyttä vaativat toiminnot sisäänsä, ja rakennusten julkisivu sekä lähiympäristö näyttävät ulospäin huoliteltuna ja hallittuna.

Ainolanväylän varren asuinkortteleihin rakennetaan pienkerros-, rivi-, asuinpien-, sekä omakotitaloja (ARK, AP, AO), joiden kerrosluvu on I-III. Ainolanväylää lähimmäs tulevilla korkeammilla rakennusmassoilla ja niiden välisillä meluseinillä pyritään suojaamaan yhteisiä piha-alueita liikennemelulta. Kortteleiden pysäköintialueet on järjestetty keskitetysti, ja osittain rakennuskohtaisesti. Omakotikorttelit sijoittuvat alueen pohjoisosaan pihakatumaisten tonttikatujen ympärille.

Maatalousnormaalikoulun ympäristöön suunniteltuihin kortteleihin rakennetaan rivi- ja/tai pienkerrostaloja, joiden kerrosluvu on II-II u2/3. Ullakkokerros ei muodosta täyttä kolmatta kerrosta, jolloin se voi sijoittua harjakaton alle. Rivi- ja paritaloissa tämä merkitsee mahdollisuutta rakentaa asunto kahteen tasoon, ja pienkerrostaloissa ylimmäksi voisi rakentaa esim. 1½-kerroksisia asuntoja. Jos asunnon sisäänkäynti on kolmannessa kerroksessa, rakennukseen tulee tehdä hissi. Kerrosluvun määrittelyn tavoitteena on pitää uudisrakentaminen alueen vanhoille rakennuksille alistaisena, jolloin se ei riko suurmaisemassa rakennettujen metsäharjanteiden muodostamaa siluettia.

Yksinkertaisetkin rakennusmassat istuvat kehämäiseen korttelirakenteeseen, koska rakennukset ovat osa korttelikokonaisuutta. Rakennukset voidaan toteuttaa joustavasti ja vaihteittain erilaisina variaatioina, eikä alueen ilme ole kovin riippuvainen yksittäisen rakennuksen arkkitehtuurista. Rakentamistavalla voidaan vahvistaa pienimittakaavaisen, omaleimaisen miljöön muodostumista.

Muu rakentaminen

Päiväkoti ja perhekeskus rakennetaan yksi- ja osin kaksikerroksisena suunnittelualueen pohjoisosaan Verstaspihankadun varteen. Päiväkoti on helposti saavutettavissa, se palvelee jo toteutettua Lepola I asuinalueita ja on sovitettavissa osaksi Verstaspihan toiminnallista sekä tilallista ratkaisua, jolloin esim. asiakaspysäköinnin ja huoltoliikennealueiden yhdistäminen on mahdollista. Kaupunkikuvallisena haasteena rakennuksen sijoittumiselle ovat lisäksi sen suuri koko (1800 k-m²), piha-järjestelyt, pysäköinti-, saatto- ja huoltoliikenne sekä arkkitehtoninen ilme.

Sibelius-vierailukeskus voidaan rakentaa osayleiskaavan mukaiseen paikkaan lounaisosan metsäsaarekkeeseen ja peltorinteeseen tukeutuvana. Uudisrakennus voidaan sijoittaa osittain metsäsaarekkeiden sisään, jolloin se ei peitä avointa peltoaukeaa. Vierailukeskuksen pysäköintialue on Maamiehenkadun länsipuolella. Vierailukeskukselta on esitetty kevyenliikenteen siltayhteys Ainolanväylän yli Ainolan suuntaan.

Lehtorienmäen ja Navetanmäen väliin on osoitettu tilanvaraus ratsastusmaneesille. Maneesirakennus on toimintansa vuoksi suuri rakennusmassa, ja se vaatii ympärilleen tilaa hevostilan liikenteen järjestämiseksi. Rakennuksen koko ja näkyvä sijainti asettavat suuria vaatimuksia rakennuksen arkkitehtoniselle ratkaisulle ja lähiympäristön jäsentelylle.

Luonnonympäristö

Suuri osa alueen pelloista säilyy edelleen viljely- ja laidunkäytössä, jolloin viljelyn ja laiduntamisen biotooppi säilyy.

Järvenpään kaupungin lepakkokartoituksen 2001–2002 mukaan Tuusulanjärven pohjoispään ranta-alueet ovat hyviä lepakkopaikkoja. Lepakot eivät viihdy avoimilla alueilla, mutta metsäsaarekkeet ja yksittäiset puut ovat tärkeitä lepakoiden liikkua alueelta toiselle. Alueen vanhat rakennukset ja puusto on suojeltu asemakaavassa. Alueen rakennuksia korjattaessa tulee tarkistaa lepakoiden mahdollinen esiintyminen ja korjaukset ajoittaa ja suunnitella siten, ettei lepakoiden olosuhteita vaikeuteta.



Viheralueet, istutukset

Suunnittelualueen maisemallinen runko muodostuu avoimista viljellyistä peltoaukeista ja siitä kohoavista metsäsaarekkeista. Asemakaavan vihervalueverkosto koostuu metsäisistä saarekkeista, avoimista peltoalueista, lähivirkistysalueista, entisöitävistä puutarhoista, leikkialueista sekä hulevesikosteikosta.

Vanhojen rakennusten läheisyyteen sijoitettuja uudiskortteleita voidaan tarvittaessa rajata pelto- ja piha-alueista ympäristöä täydentävin pensas- ja puuistutuksin. Puuvalintoja suunniteltaessa on huolehdittava historiallisten rakennussarekkeiden erottuvuuden säilymisestä.

Suojeltujen rakennusten pihamiljööt pyritään säilyttämään ja/tai ennallistamaan. Maatalousnormaalikoulun eteläpuolelle on esitetty palautettavaksi osa maatalousopiston vanhaa puutarhaa sekä kaupunginosaleikkipaikka yleiseksi puistoalueeksi, jolloin arvokas kulttuurialue säilyy myös julkisessa käytössä. Samoin osoitetaan vanhan omenapuutarhan palauttaminen Lehtorienmäen eteläpuolelle puistoalueena.

Kortteleiden piha-alueille sijoitetaan mahdollisimman paljon nurmikkoa ja istutuksia. Yhteispiha-alueille voidaan sijoittaa pihatoimintoja: leikki- ja pelialueita, oleskelua ja huoltoa. Pihakaduille on varattu tilaa puuistutuksille kadun reunoilla.

Järvenpään kaupungin internet-sivuilla on ohjeet siitä, kuinka tonttien kadunpuoleisille reunoille tulee istuttaa kasvillisuutta:

http://www.jarvenpaa.fi/--Tontin_kasvillisuus_ ja_liikenneturvallisuus--/sivu.tmpl?sivu_id=5074

Pihasuunnitelmissa kannattaa ottaa huomioon, että

- Alueen nykyinen rakennuskanta on kehittynyt 1920-luvulta lähtien.
- Istutusten tyyli ja lajivalinnat kunnioittavat maatalousnormaalikoulun aikoja nykyaikaan sovitettuna.
- Maatalousnormaalikoulun aikana on ollut esim. mallipuutarhoja.
- 1920-30 luvuilla on suosittu muotopuutarhoja.
 - Tyypillisiä pensasaidat
 - Pensaat: pihasyreeni, ruusut, idänvirpiangervot
 - Perennoja esim. päivänliljat, kurjenmiekat
- 1940-50 luvuilla on suosittu hyötypuutarhoja.
 - Hedelmäpuut ja marjapensaat
 - Pensasaidat
 - Rakennusten seinustoilla perennoja ja yksivuotisia kukkia
 - Käytävät sorapintaisia tai liuskekiveyksiä

Pihapuita istuttaessa tulisi huolehtia, että suuret puut eivät varjosta naapureita. Esimerkiksi koivu on liian suuri puu rivitalopihoille. Ikivihreät kasvit tuovat väriä pitkään syksyyn. Aikakauteen sopivat esim. pihtakuuset. Pienempiä ikivihreitä kasveja ovat katajat ja tuijat.

Liikenne, kadut, tiet

Alueen liikenne tukeutuu Ainolanväylään (Poikkitie), Sibeliuksenväylään sekä Sipoontiehen, joilta uusien asuinkortteleiden liittymät osoitetaan. Ainolanväylän varren korttelirakenne perustuu keskeiseen pihakaturatkaisuun. Maatalousnormaalikoulun ja karjatalouskoulun ympäristön asuinkortteleiden ajoneuvoliikenne liittyy Lepolan puistokadun liittymän kautta Sibeliuksenväylään.

Sonni Greyn patsaan ympärille osoitetaan kaavassa puistomainen aukio. Koulun saattoliikenteelle varataan pysähtymispaikka Rehtorinkadun varteen, jolloin pihalla ei ole häiritsevää liikennettä. Verstasalueen korttelit liittyvät Sipoontiehen uuden



Verstaspihankadun kautta. Navetanmäen tontille liikenne järjestetään Verstaspihankadun kautta ennen Ainolanväylältä Maamiehenkadun uuden liittymän rakentamista. Maatalousnormaalikoulun liittymä, Lepolan Puistokatu, palvelee Sibeliuksenväylän rakentamisen jälkeen myös Kyrölän mallitilan, Notkon koulun, Mökin ja Mäyrylän liikennettä kunnes uusi liittymä ja kokoojakuu, Maamiehenkatu Ainolanväylältä toteutetaan. Linja-autopysäkit tulevat Ainolanväylän ja Sipoontien varteen.

Alueen pysäköinti

Kortteliratkaisuissa on vältetty liian laajoja paikoitusalueita, ja pysäköintiä on pyritty jakamaan tarvittaessa useampaan kohtaan korttelia tai erillisiin autopaikkojen korttelialueisiin, ja näin sopeuttamaan sitä lähiympäristön mittakaavaan.

Kevyen liikenteen verkosto

Kevyenliikenteen pohjois-eteläsuuntainen pääreitti kulkee peltoalueella Ristinummen suunnasta Navetanmäen ja Lepola I alueen välillä keskustaan. Reittiä varten tehdään alikulkuyhteys Ainolanväylälle. Toinen samansuuntainen yhteys kulkee koulumäeltä Uunonraittia Kettupolun kautta Ainolanväylän kortteleihin ja alikulkuyhteyden kautta etelään Lepola II-alueelle. Ainolanväylältä on suora reitti Na-

vetanmäen kautta Verstaspihalle ja sieltä Sibeliuksenväylän alikulun kautta Tuusulanjärvelle. Poikittaiset kevyen liikenteen yhteydet liittävät korttelisaarekkeet näihin reitteihin. Itä-länsisuunnassa kevyen liikenteen väylä liittyy johtaa Kyrölän alikulkuun ja Kyrölän seisakkeelta Kyrölän mallitilan ja maatalousnormaalikoulun suuntiin. Ainolanväylän molemmin puolin on kevyenliikenteen tiet. Sibelius-vierailukeskukselta tulee kevyen liikenteen siltayhteys Poikkitie yli Ainolaan.

Virkistysreitit

Sipoontieltä lähtee hulevesikosteikon (Kyläalunen) halki polkuyhteys Verstaspihalle. Päiväkodin pihan pohjoispuolella on puukujanne, josta polku jatkuu Rehtorinpellon metsän reunassa. Vanhoja ja uusia polkuyhteyksiä on Mallitilanmetsässä (jalopuumetsikkö) ja muissa metsäsaarekkeissa. Ainolanväylältä on polku Mallitilanpolulle.

Navetanmäeltä lähtee alueen ympäri ja peltoalueiden reunoilla kulkeva ratsastusreitti. Talvella alueen pelloille tehdään latu, jolta on alikulku yhteys Tuusulanjärvelle Sipoontien ja Sibeliusväylän risteyksen tuntumassa. Virkistysreitit osoitetaan kaavaselostuksen liitteessä olevassa alueen kunnallistekniikan katu- ja puistojen yleissuunnitelmassa.

Jätehuolto

Jätteiden lajittelua ja kierrätystä helpottamaan osoitetaan alueelta keräyspisteet, jotka ovat asukkaiden päivittäisten kulkureittien varrella ja siten hyvin saavutettavissa.

Tonttien jäteasiat tulee sijoittaa lähelle katurajaa, jotta niiden tyhjentäminen käy helposti. Jäteasiat voidaan sijoittaa varastoihin, katoksiin tai jäteastioille tehtyihin aitauksiin. Aitaukset tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomasti ja maisemoida pensasistutuksilla.

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

Tonttien aitaaminen

Tonttien ympärille ei saa rakentaa aitoja ellei kaavassa ole tonttikohtaisesti muuta määrätty, mutta istutukset ja enintään 1,80 metrin korkuiset pensasaidat ovat mahdollisia. Esimerkiksi tuuhea kuusiaita antaa hyvän näkö- ja tuulisuojan ympäri vuoden. Kuusiaidan säännölliseen hoitoon tulee varautua.



Jos tonttia on tarve tilapäisesti aidata esimerkiksi kotieläinten tai lasten leikkien vuoksi, tontin puolelle voidaan laittaa kapearakenteinen ja kasvillisuuteen sopivan värinen matala, korkeintaan 1,2 m korkuinen metalliverkkoaita, jonka ulkopuolelle istutetaan vähintään samankorkuinen pensasaita tai köynnös. Istutuksia suunniteltaessa on kuitenkin otettava huomioon, ettei risteysten näkymäalueita saa peittää. Risteyksen vieressä istutukset saavat olla enintään 0,6 metrin korkuisia.

Valaistus

Yleisten alueiden katuvalaisimena käytetään samaa mallia kuin Lepola I alueella. Yksityisten pihojen ja rakennusten valaistuksen tulee olla maltillista. Lamputta käytetään lämpimiä valon sävyjä. Pihavalistus ei saa häikäistä kadulla kulkevaa. Valaisinmallien tulee sopeutua rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäristöön. Suojeltavien rakennusten valaisimissa pyritään alkuperäisiin tai niitä muistuttaviin valaisintyypeihin.

Tontin täytöt, korkeusasemat

Asemakaavakartan liitteessä on sitova tonttikorkokartta.

Radonkaasun torjunta

Koko Järvenpään kaupunkialue kuuluu Etelä-Suomen siihen osaan, jossa maasta kohoava radonkaasu aiheuttaa säteilyriskin. Rakentamisen yhteydessä radonkaasun purkautuminen sisätiloihin on estettävä tiivistämällä perustus- ja alapohjarakenteet huolellisesti. Lisäksi perustusten alapuolisesta maasta kohoava radonkaasu on tuuletettava perustusten ulkopuolelle tai rakennuksen vesikaton yläpuolelle. Asiasta on ohjeita Säteilyturvakeskuksen ao. ohjeissa (<http://stuk.fi>). Järvenpään kaupungin rakennusvalvonta antaa radonkaasun torjuntaan liittyvissä yksityiskohdissa ohjeita ja neuvoja.

Palomääräykset ja tontin rajan läheisyys

Asemakaavakartalla on osoitettu tonttien sitovat rakennusalat. Jos kuitenkin perustellusta syystä halutaan rakentaa kiinni rajaan tai alle neljän metrin päähän rajasta, astuvat voimaan tiukemmat palomääräykset. Nämä rajoittavat mm. seinärakenteen valintaa ja ikkuna-aukotusten määrää. Rajaan kiinni rakennettaessa muodostuu naapuritontille rasite rakennuksen maanalaisia rakenteita varten. Rakennusten arkkitehtuuri ja rakenneratkaisuihin vaikuttava palosuojaus sekä osastointitarve tulee määritellä tarkemmin pääsuunnittelijan ja rakennusvalvonnan kanssa.

Hulevedet

Hulevesien luonnonmukainen käsittely niveltyy osaksi kulttuurimaisemaan rakentuvan uuden kaupunginosan luonnonläheistä ja luonnonmukaista identiteettiä. Koskeikkoalue (Kylänalunen) sijaitsee suunnittelualueen pohjoisosassa Sibeliuksenväylän ja Sipoontien välisellä peltoalueella. Hulevesien käsittelyn tavoitteena on kehittää vesimaisemaa ja ylläpitää luontaisia hydrologisia olosuhteita sekä parantaa Tuusulanjärven veden laatua.

Asemakaava-alueelle rakennetut avo-ojat ovat osa hulevesiverkostoa. Hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttävillä rakenteilla ja niiden johtaminen tulee hajauttaa rakennettuihin avo-ojiin tai johtaa hulevesiviemäriin.

Tontin suunnitteluvaiheessa on rakennusten massoittelussa ja kasvillisuuden sijoittamisessa tulee ottaa huomioon pienilmastolliset tekijät sekä alueella syntyvät hulevedet. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken. Tontin piha- ja pysäköintialueilla tulee käyttää suurimmaksi osaksi vettä läpäiseviä päällysteitä. Lumien sulamisvedet pyritään imeyttämään alueella.

Ekotehokkuus

Rakentaminen ja rakennusten käyttö aiheuttavat kolmanneksen suomalaisten hiilijalanjäljestä. Rakentaminen kuluttaa huomattavat määrät materiaaleja ja tuottaa jätettä. Energiatehokkuuden ohella rakennuksen sijainti, koko, materiaalit, huollettavuus ja kierrätettävyys vaikuttavat sen ympäristökuormaan. Uusia rakennuksia koskevat energiamääräykset tekevät rakennuksista energiaa säästävämpiä. Vanhojen rakennusten lisäeristämällä ja ikkunoiden uusimisella voidaan säästää lämmitysenergiaa.

Alueen rakennusten lämmitysmuotona voidaan käyttää bioenergiaa käyttävää kaukolämpöä, maalämpöä sekä erilaisia uusiutuvien energiamuotojen hybridiratkaisuja kuten puuta, ilmalämpöpumppuja ja aurinkoenergiaa. Rakennusten sijainti ja suuntaus tontilla, pienilmaston luominen kasvillisuuden avulla, rakennuksen muoto ja materiaalit, eristäminen, ikkunoiden koko ja ilmansuunta vaikuttavat rakennuksen kokonaisenergiankulutukseen. Uusiutuvien energiamuotojen vaatiman tekniikan ja varusteiden tulee sopeutua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan eikä se saa aiheuttaa naapureille kohtuutonta häiriötä, kuten melua, häikäisyä tai varjostusta.

Rakennusten kerrosalat tulee mitoittaa siten, että ne ovat järkevät ja riittävät tarkoitettuun käyttöön. Talo tulee mitoittaa asukkaiden tilantarpeita varten ottaen huomioon rakennuksen muunneltavuus eri elämäntilanteissa.

Alueen sijainti raideliikenteen tuntumassa vähentää oman auton käyttötarvetta. Katuverkosto pihakatuineen on suunniteltu siten, että ajonopeudet pysyvät matalina. Pysäköintialueet on osittain hajautettu eri kortteleihin. Asuntokortteleissa tulee varata myös riittävät polkupyörien säilytyspaikat. Korttelialueille, niiden välille ja muualle ympäristöön järjestetään sujuvat ja turvalliset kävely- ja pyöräily-yhteydet. Palveluiden, työpaikkojen ja vapaa-ajan harrastusten läheisyys vähentävät päivittäistä auton tarvetta. Tämä on huomioitu osoittamalla asuinalueiden yhteyteen harrastuspalveluja sekä ympäristöön häiriötä aiheuttamatonta työpaikka- ja tuotanto-alueita.

Suotuisan pienilmaston luomiseksi alueelle voidaan istuttaa kasvillisuutta, joka ehkäisee kylmiä tuulia. Säästö saavutetaan sekä lämmityksessä että viilennyksessä. Kasvit toimivat myös hiilinieluina ja luovat alueelle viihtyisyyttä. Kulttuurimaiseman avoin luonne tulee kuitenkin säilyttää. Parhaita hiilinielukasveja ovat suurilehtiset lehtipuut, jotka varjostaessaan lisäksi vähentävät rakennuksen jäähdytystarvetta kesällä. Parhaiten tuulensuojaa antaa tiivis kuusiaita. Alueella säilytetään ja varataan peltoalueita luomuviljelyä ja palstaviljelyä varten. Verstaspihalle rakennettava

päiväkoti/perhekeskus ja sen piha-alue voi toimia asukkaiden kokoontumispaikkana, jossa voi olla lähiruoan myyntiä sekä tavaroiden kierrätystä/kirpputori.

Alueen kunnallistekniikka toteutetaan vaiheittain, jolloin toteutusvaihe ei ole taloudellisesti eikä ympäristölle liian raskas. Putki- ja johtolinjat pyritään rakentamaan samaan aikaan yhteisiä kaivantolinjoja käyttäen. Turhia maamassoja siirtämistä tai kallion louhimista vältetään. Alueelta louhittu tai kaivettu maa-aines tulee käyttää täyttöihin samalla alueella. Auruuslumille varataan katutilaa, jottei niitä tarvitse kuljettaa muualle. Katurakenteissa voidaan käyttää kierrätysmateriaaleja. Katujen ja teiden pinnoitteet valitaan käytön mukaan, kaikkialle ei tarvita asfalttia. Katuvaistus ja sen tehokkuus suunnitellaan tarpeen mukaan.

Maalämpö

Maalämpöpumppujen rakentaminen on luvanvaraista, ja niiden sijoittamisessa on otettava huomioon etäisyydet toisiin maalämpökaivoihin ja kiinteistöjen rajoihin. Järjestelmän toiminnasta ja mitoituksesta on esitettävä selvitys rakennusvalvonnalle. Useamman kiinteistön yhteisestä lämpöpumppujärjestelmästä on neuvoteltava rakennusvalvonnan kanssa, ja asia edellyttää kiinteistöjen välistä sopimusta.

Maalämpökaivo on sijoitettava vähintään 10 metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta ja kahden kaivon välisen etäisyyden on oltava vähintään 20 metriä. Yleiseen alueeseen tai katualueeseen rajoittuvalla tontinosalla lämpökaivo voidaan sijoittaa 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Tarkempia ohjeita saa rakennusvalvonnasta.

Aurinkoenergian hyödyntäminen

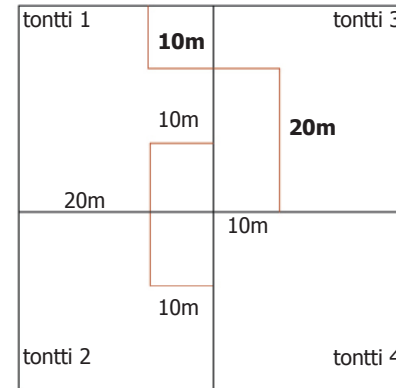
Alueen uudisrakennukset on sijoitettava ja suunniteltava niin, että vähintään 5 % kattopinta-alasta suuntautuu kaakon ja lounaan väliselle sektorille 30-60° asteen väliseen kulmaan. Pinta-alaan lasketaan mukaan myös talousrakennusten kattopinta-ala. Rakennusten katoille ja julkisivuihin voi sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä niin, että ne sopivat rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennusten energialuokat

Laki rakennuksen energiatodistuksesta annettiin 18.1.2013 ja se tuli voimaan kesällä 2013. Energiatodistus vaaditaan kaikilta uudisrakennuksilta ja todistus tulee laatia rakennuslupaa haattaessa. Energiatodistuksen avulla voidaan vertailla rakennusten energiatehokkuutta. Energiatodistus kertoo rakennuksen tarvitseman lämmitysenergian, laite- ja kiinteistösähkön, jäähdytysenergian sekä niiden pohjlata lasketun, bruttoalaan suhteutetun energiatehokkuusluvun.

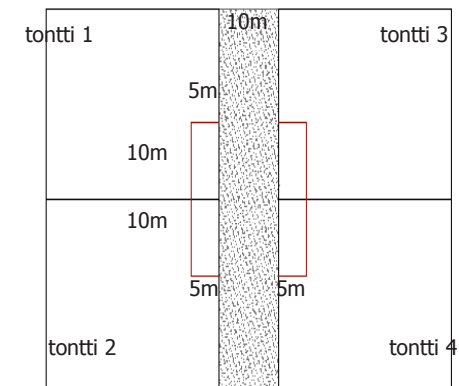
Vanhojen rakennusten energiatehokkuusvaatimuukset suhteutetaan olosuhteisiin esimerkiksi Lepolan alueella rakennusten suojelutavoitteisiin. Tutkimusten mukaan korjausrakentamisessa merkittävimmät energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen parannukset saadaan asuinrakennuksen vaipan lisäeristyksellä sekä öljy- tai sähkölämmityksen muuttamisella kaukolämpöön tai uusiutuviin energialähteisiin.

Esimerkkikaaviot A ja B maalämpökaivojen sijoittamisesta:



Kuva B:

Jos maalämpökaivo halutaan sijoittaa alle 10 m katualueen tai viheralueen reunasta, on siitä tehtävä erillinen sopimus kaupungin kanssa.



Osa-alueet

Vanhat miljööt

Alueen arkkitehtuurilla on yhtenäiset klassistiset piirteet, koska alue rakennettiin suunniteltiin ja rakennettiin kokonaisuutena 1920-luvun lopulla. Suunnittelijoina olivat Jussi ja Toivo Paatela. Kaikissa 1920-luvun rakennuksissa on kattomuotona jyrkähkö harja. Julkisivut olivat alkujaan vaaleita ja sileäksi rapattuja. Rakennusten alkuperäinen ulkoasu on säilynyt hyvin.

Maatalousnormaalikoulun päärakennuksesta ja karjanhoitokoulusta sekä rehtorin, yliopettajan ja lehtorienmäen asuinrakennuksista on tehty rakennushistoriallinen selvitys. Tavoitteena on alkuperäisen huonetilajärjestyksen säilyminen ja myöhempien muutosten osalta pohjakaavan saattaminen alkuperäistä periaatetta vastaavaksi. Säilytettävien rakennusten korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on harkittava tarkoituksenmukaisten lisäselvitysten, kuten väri- ja pintatutkimusten tekemistä.

Maatalousnormaalikoulun päärakennus

Osa korttelia 2206



Kaavamerkintä: P-3/s-11

Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa opetus-, koulutus- ja matkailutoimintaa palvelevia rakennuksia ja niiden toimintaan liittyviä majoitustiloja.

Rakennuksen suhde maisemaan ja ympäristöön

Maatalousnormaalikoulun päärakennus on alueen rakennuksista hierarkkisesti tärkein. Se sijaitsee peltomaisemassa metsäisellä kukkulalla. Rakennuksen pihapiiriin sijoittuvat rehtorin sekä yliopettajan asuinrakennukset, jotka sijoittuvat monumentaalisen piha-alueen molemmille reunoille suorakulmaisessa koordinaatistossa. Matala ja puurakenteinen autotalli täydentää tyyliään yhtenäistä pihapiiriä.

Rakennus on pääosin kolmikerroksinen. Nelikerroksinen sisäänkäynnin, porras-huoneen ja muita tiloja sisältävä rakennuksen osa erottuu tornimaisena hahmona

akσιαalisten tielinjojen päissä Sibeliuksenväylältä, radan suunnasta tai Poikkien suunnasta saavuttaessa. Lisäksi rakennuksessa on yksikerroksinen siipi, jossa on mm. rehtorin huone. Rakennuksessa on korkea kellari.

Rakennus edustaa tyyliään klassismia, mutta rakennuksen epäsymmetrisyys antaa jo viitteitä siirtymisestä modernismiin.

Huomioon otettavaa

Maatalousnormaalikoulun tärkeimpiä tiloja ovat sisäntuloaula, pääporras, ruokasali, ylempien kerrosten aulat sekä kulmahuone. Näitä ei saa muuttaa. Pääportaan, ruokasalien sekä toisen kerroksen aulan seinä koristavat maatalousaiheiset Emil Cedercreutzin kipsireliefit, jotka on säilytettävä.

Piha-aukio, jossa on Sonni Greyn kaavassa suojeltu patsas, säilytetään vehreänä ja yksinkertaisena, alkuperäistä suorakulmaista sommitelmaa kunnioittaen. Alueen katu- ja viheralueiden reunat tulee huolitella.





Rehtorin talo, osa korttelia 2206

Kaavamerkintä

AOTY-3/s-11, Asuin- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritysraKENNusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa kullekin tontille yksi-tai kaksiasuntoisen pientalon sekä työtiloja.

Rakennuksen suhde maisemaan ja ympäristöön

Rehtorin asuinrakennus sijoittuu maatalousnormaalikoulun geometrisesti sommiteltuun pihapiiriin siten, että rakennuksen itäpääty on päärakennusta kohti, sisääntulopiha vasemmalla puolella. Rehtorintalon vastapäätä on yliopettajan asuinrakennus. Rehtorin ja yliopettajan talon yhdistää niiden välillä oleva aksiaalinen pihakäytävä. Puutarhaa hallitsee suuri marjakuusi ja seinää pitkin kiipeilevä villiviini. Rehtorin talo on edustava ja huvilamainen. Sen symmetrisyys, julkisivun yksityiskohdat ja koristelu korostavat talon korkeaa hierarkkista asemaa. Rakennusta ei näe Sibeliuksenväylältä, koska pihaa ympäröi tiheä ja korkea metsikkö.

Huomioon otettavaa

Tontin rajautuminen Sonni Greyn aukioon ja nykyinen kulkuyhteys tontin keskellä säilytetään. Tontille on osoitettu rakennusala uudelle autotalli/talouSRakennukselle, jonka tulee olla matala (kerrosluku I, rakennusoikeus 40 k-m²). TalouSRakennuksen sijainti on osoitettu kaavakartalla. Rakennuksen tulee olla puurakenteinen, jolloin julkisivuun sopii peittomaalattu pystyrimalaudoitus. Kattomateriaaliksi sopii tumma pelti. Uudisrakennuksen ulkoasu on sovittava sekä rehtoritaloon että päärakennuksen autotalliin.

Ensimmäisen kerroksen aulan ja salin tilahahmo tulee säilyttää. Myös porras, salin kakluuni ja entisen kanslian kassakaappi ovat rakennuksen historiasta kertovia tärkeitä ominaispiirteitä.



Yliopettajan talo, osa korttelia 2228

Kaavamerkintä

AOTY-3/s-11, Asuin- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritysraKENNusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa kullekin tontille yksi-tai kaksiasuntoisen pientalon sekä työtiloja.

Rakennuksen suhde maisemaan ja ympäristöön

Yliopettajan asuinrakennus on pihapiirin asuinrakennuksista hierarkiassa muita rakennuksia vähäisempi. Rakennus on symmetrisen pihapiirin eteläpuolella penngerettyssä rinteessä, ja se näkyy Sibeliuksenväylälle. Rakennuksen eteläpuolella sijainnut opetuspuutarha, villiintyneet omenapuut ja siperianhernepensaat lähes kätkevät rakennuksen karjanhoitokoulun suunnasta katsottaessa.

Rakennuksen ulkoasu on yksinkertainen ja yksityiskohdiltaan niukka. Alkuperäinen sisääntulo on ollut länsipäädystä. Rakennukseen on myöhemmin lisätty poikkipääty eteläjulkisivulle. Rakennus on alun perin ollut yhden perheen talo, mutta myöhemmin jaettu kahdeksi asunnoksi.

Huomioon otettavaa

Rakennus suositellaan palautettavaksi takaisin yhden asunnon taloksi. Ullakon käyttöä tulee harkita esim. vain kesäkäyttöön. Alkuperäinen kattomuoto olisi hyvä palauttaa. Sisätiloissa on säilytettävä kakluuni. Tontille on osoitettu rakennusalat talouSRakennusta sekä erillistä pihasaunaa varten. Uudisrakennukset tulevat sopeuttaa asuinrakennuksen niukkaan arkkitehtoniseen linjaan sekä pihapiiriin. Tontin rajautuminen Sonni Greyn aukioon ja nykyinen kulkuyhteys tontin keskellä säilytetään.

Karjanhoitokoulu, kortteli 2230



Kaavamerkintä

AL-50/s-11, Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueella voi olla asuinrakennuksia, liike- ja toimistorakennuksia sekä yhdistettyjä asuin-, liike- ja /tai toimisto- rakennuksia.

Rakennuksen suhde maisemaan ja ympäristöön

Karjanhoitokoulu on alueen toinen päärakennus ja arkkitehtoninen helmi. Rakennuksella on samalla sekä pieni että monumentaalinen mittakaava. Rakennus sijaitsee kukkulalla näkymäkselin päässä maatalousnormaalikoululle vievältä tieltä katsottuna. Rakennuksen hahmo näkyy peltomaisemassa myös Kyrölän mallitilan sekä Poikkitie suunnasta katsottaessa. Rakennuksen länsipuolitse kiertää kapea hiekkatie, jonka varrella on vanha tiilinen suojeltu muuntamorakennus. Rakennuksen eteläpäädyistä lähtevän tien päässä on lehtorientalo.

Rakennuksen pohjaratkaisu on L-kirjaimen muotoinen. Kaksikerroksisessa osassa toimi koulu ja oppilasasuntola. Yksikerroksinen siipi toimi opettajan virka-asuntona. Rakennuksessa on korkea kellari, jossa on teknisten tilojen ohella asunto. Tiilahahmot ovat pääpiirteissään hyvin säilyneitä. Rakennuksen räystääs on erityisen artikuloitu ja ikkunoiden sijoittelu julkisivuissa mielenkiintoinen.

Huomioon otettavaa

Näkymäkseli/sisääntulotie rakennuksen pohjoispuolella tulee säilyttää. Myös Lehtorienmäen ja karjanhoitokoulun näkymäyhteys on säilytettävä.

Rakennuksen ulkoasu materiaaleineen on säilytettävä ja niiltä osin, jotka eivät ole alkuperäisiä, palautettava alkuperäiseen asuun. Materiaalit on valittava huolella.

Sisäänkäynnin tilasarja ulkoa pääsaliin tulee säilyttää ja palauttaa koristeineen. Hienoja yksityiskohtia ovat aulan mosaiikkibetonilattia ja kattomaalaus sekä seinäreliefit ensimmäisessä kerroksessa. Myös lyhdyt ovat alkuperäisiä. Rakennukseen suositellaan edelleen julkisen ja yksityisen käyttötarkoituksen yhdistämistä.

Ullakkorakentaminen ei ole suositeltavaa, mutta mahdollista huolellisesti toteutettuna parviratkaisuna.



Lehtorien talo, osa korttelia 2228



Kaavamerkintä

AOTY-3/s-11, Asuin- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa kullekin tontille yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon sekä työtiloja.

Rakennuksen suhde maisemaan ja ympäristöön

Lehtorien talo sijaitsee metsäisellä mäellä; karjanhoitokoulu jää länsipuolelle ja Navetanmäen maatilakeskus itäpuolelle. Lehtorien talon ympärillä on eri-ikäistä tiheää sekametsää. Rakennuksen eteläpuolella on ollut vanha koulualueen hedelmäpuutarha. Lehtorien talon ja karjanhoitokoulun välillä on näkymäakseli.

1920-luvun eleeöntä klassismia edustava kivirakennus on paritalo. Sen hahmo on asiallinen. Väriykseltään se on klassismin värimaailman luonteen mukaisesti vaalea. Jykevää päärakennusta vastapäätä pihan toisella puolella on pieni puinen ulkorakennus. Rakennusten välillä oleva pihalla on niukasti kasvillisuutta.

Huomioon otettavaa

Rakennuksen asiallinen ja yksinkertainen luonne tulee säilyttää. Asuinkäyttö paritalona on suositeltavaa tulevaisuudessakin. Rakennuksen ullakko voidaan ottaa käyttöön olemassa olevien asuntojen laajentamiseksi. Uudet ullakon ikkuna-aukot on sovittava talon arkkitehtuuriin huolellisesti. Sisätiloissa tulee säilyttää hyvin säilyneet kakluuni sekä porrashuone.

Piharakennus tulee säilyttää ja kunnostaa entistään. Uusille autotalli-talouksrakennukselle ja pihasaunalle on osoitettu rakennusalat ja -oikeudet. Ne tulee sovittaa maisemaan alistaisesti ja niiden tulee sopia ulkoasultaan olemassa oleviin ja ympäröiviin rakennuksiin.



Verstaspiha, kortteli 2236



Kaavamerkintä

P-2, Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa palvelu- ja työtiloja.

Rakennuksen suhde maisemaan ja ympäristöön

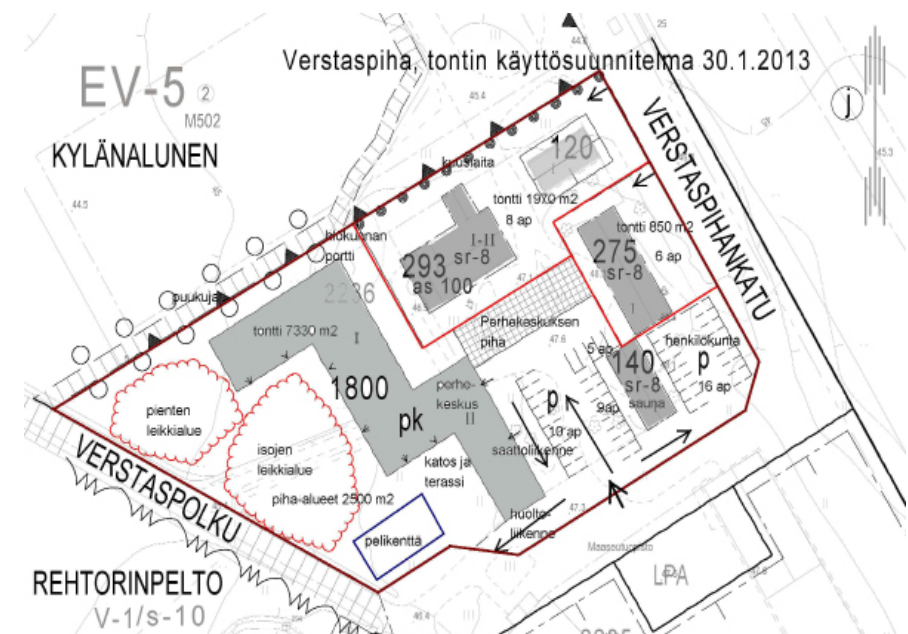
Verstaspiha sijaitsee muista 1920-luvun rakennuksista poiketen alavassa ja avoimessa paikassa. Pihaan johtaa koivukuja. Pihasta on avoimet näkymät Tuusulanjärvelle. Verstaspihan rakennukset ovat asunto-verstasrakennus, puutyöpaja ja talousrakennus-sauna, jotka on sijoitettu alueen suurmaiseman luode-kaakko-koordinaatiston mukaisesti. Rakennusten arkkitehtuuri on yhtenäistä, mutta vaatimatonta. Rakennuksissa on yhteistä julkisivujen sileä rappaus, salmiakkipaneloidut ovet, ikkunat ilman vuori- tai rappauslistoja sekä medaljonkiaiheet talojen päädysissä. Asunto-verstasrakennuksen päässä on lisäksi vuonna 1961 valmistunut autotalli, nk. Monttu sekä kaukolämpökeskus, jotka tullaan purkamaan.

Huomioon otettavaa

Verstaspihan vanhat rakennukset tulee säilyttää ja käyttää tulevaisuudessakin pajoina, työtiloina tai muuhun aktiiviseen toimintaan. Nk. Montun paikalle voidaan rakentaa samankokoinen puinen uudisrakennus työtiloiksi tai varastoksi. Verstaspihan länsipuolelle osoitetaan tontti päiväkotirakennukselle, joka voidaan rakentaa osittain kahteen kerrokseen. Päiväkodin toteutus tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista. Vanha koivukuja korvataan uudella puukujanteella päiväkodin pohjoispuolelle sijoitettuna.

Päiväkodin ja Verstaspihan väliin jäävä piha/pysäköintialue voi toimia viikonloppuisin myös tori/tms. tapahtuma-alueena. Tämä tulee huomioida alueen pysäköinnin mitoituksessa sekä aukion suunnittelussa.

Vanhojen säilytettävien 1920-luvun rakennusten julkisivut tulevat olla sileiksi rappattuja ja uusklassistisen vaaleita. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa vanhoihin rakennuksiin siten, että lopputulos on harmoninen, mutta historiallisesti kerroksellinen.



Navetanmäki, osa korttelia 2228



Kaavamerkintä

P-1, Palvelurakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa rakennuksia virkistys-, vapaa-ajan ja/tai matkailupalveluita varten.

Rakennuksen suhde maisemaan ja ympäristöön

Navetanmäen kukkula on alueen korkein: se kohoaa noin reilun +58 mmp korkeuteen. Maatilakeskuksen rakennukset on rakennettu korvaamaan 1950-luvulla aikaisemmin Tuusulanjärven rannassa sijainnutta ja tulipalossa tuhoutunutta koetilaa. Rakennuskokonaisuuteen kuuluu asuinrakennus, suuri navetta, puimala-lato sekä kanala. Suuret rakennukset sulautuvat hyvin kukkulan rinteisiin ja metsän suojaan. Rakennusmassat porrastuvat ja polveilevat maaston mukaan. Pihapiirissä on kohteita kilpikaarnamäntyjä. Metsikköön on kylväytynyt nuoria tammia. Navetanmäen kukkulan rinteillä on nykyisin hevosten ulkoilutarhoja.

Huomioon otettavaa

Tilakeskuksen asuinrakennus ja talousrakennukset tulee säilyttää alkuperäisessä ulkoasussaan. On suositeltavaa, että rakennukset säilyvät nykyisessä tai vastaavassa käytössä.

Maneesirakennukselle on asemakaavassa osoitettu sitova rakennusala ja harjakorkeus saa olla korkeintaan 14 m. Rakennukseen tulee tehdä harjakatto ja sen julkisivut tulee tehdä puusta. Julkisivuväriin tulee olla punamulta (tai okrankeltainen). Rakennuksessa voi olla korkeampi runko-osa ja matalammat sivuosat; rakennuksessa voi olla myös samanlaista polveilevuutta kuin tilan vanhoissa talousrakennuksissa. Rakennuksen pohjoispääty tulee suunnitella vaikutelmaltaan kokonaisrunkosyvyyttä kapeammaksi.



Näkymä päärakennuksen suunnasta

Kyrölän mallitila, kortteli 2225



Kaavamerkintä

AOTY-3/s-11, Asuin- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa kullekin tontille yksi- tai kaksiasuntoisen pientalon sekä työtiloja.

Rakennuksen suhde maisemaan ja ympäristöön

Kyrölän mallitila rakennettiin aikoinaan sovellukseksi suomalaisesta maalaistalosta. Rakennukset; päärakennus, navetta ja puimala-aittarakennus jäsentävät pihan eri osiin. Päärakennuksen ja u-mallisen navetan väliin jää suojaisa piha. Tila sijaitsee havupuuston suojaamana Poikkitien ja Sibeliuksenväylän kulmassa. Kyrölän mallitilalta lähtevä tie itään Navetanmäen suuntaan on idyllinen hiekkatie, joka kulkee metsän halki. Tien vieressä on luonnonsuojelulailla suojeltu vanha mänty. Tilan itäpuolella on avokallioita ja siellä kulkee polku Poikkitien varteen, pohjoispuolella on villiintynyt puutarha.

Huomioon otettavaa

Kyrölän mallitilan rakennukset pihapiireineen on suojeltu. Niiden ulkoasua ei saa muuttaa ja korjaustoimenpiteiden tulee olla entisöiviä tai palauttavia. Tontin itä-laidalla viheralueeseen liittyvä arvokas puusto tulee säilyttää.

Asemakaavamääräys mahdollistaa alueella yritystoiminnan asumisen ohessa. Alueen sijainnin ja tiestön vuoksi ei alueelle voi suositella yritystoimintaa, joka vaatii paljon asiakasliikennettä.



Notkon koulu, Mökki ja Mäyrylä, kortteli 2226



Kaavamerkintä

AOTY-3/s-11, Asuin- ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritysrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa kullekin tontille yksi-tai kaksiasuntoisen pientalon sekä työtiloja.

Rakennuksen suhde maisemaan ja ympäristöön

Rakennukset edustavat alueen vanhinta rakennuskantaa 1800-luvulta. Notkon koulu sekä kaksi asuinrakennusta, nk. Mökki ja Mäyrylä, luovat yhdessä yhtenäisen rakennusten kokonaisuuden Sibeliuksenväylän varressa. Notkon koulu on Järvenpään vanhin kansakoulurakennus. Rakennukset eivät liity maatalouskoulujen toimintaan.

Huomioon otettavaa

Rakennusten muodostama punamultainen ”kylämäinen” kokonaisuus tulee säilyttää. Rakennusten eteläpuolelle muodostetaan uusi asuintontti, jolle voidaan rakentaa asuinrakennus. Kerrosluku on korkeintaan I u ½. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, mieluiten punamullattua pystyrimoitusta. Uudisrakennuksessa tulee olla harjakatto, jonka materiaalina käytetään mustaa tai tummanharmaata peltiä tai huopaa. Rakennuksen yksityiskohtien ja terassien tulee olla maltillisia ja ne tulee sopeuttaa ympäröiviin rakennuksiin.



Mäyrylä ja uuden rakennuksen tontti



Notkon koulu



Mökki

Uudet rakennukset

Sibeliuskampus, kortteli 2223



Kaavamerkintä

YY-4, Kulttuuri-, opetus - ja matkailutoimintaa palvellevien rakennusten korttelialue.

Huomioon otettavaa

Pitkä näkymälinja Sibeliuksenväylältä Poikkien suuntaan tulee ottaa huomioon ja säilyttää, kun mahdollinen Sibelius-vierailukeskus rakennetaan. Uusi rakennus ei saa olla maisemassa liian massiivinen ja dominoiva. Rakennus tulee sijoittaa metsäsaarekkeen reunaan maaston polveilua hyödyntäen. Pääasiallinen pysäköinti järjestetään rakennetaan Maamiehenkadun varteen pellon reunan LPA-alueelle. LPA-alue rakennetaan niin, että vanha arvokas puusto säilyy.

Rakennuksen suunnittelusta tulee järjestää arkkitehtikilpailu.



Asuinkorttelit

Kortteli 2235, verstaapihan viereinen asuinkortteli ja osa korttelista 2206, kolmiokortteli



Kaavamerkintä

ARK-10, Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä ja erillisiä asuinrakennuksia yhtenäisen suunnitelman mukaan.

APY-1, Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue. Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue. Korttelialue voidaan rakentaa joko yhteen tai useampaan käyttötarkoitukseen siten, että vaatimukset hyvästä ja turvallisesta asuin- ja toimintaympäristöstä säilyvät.

Korttelin suhde ympäristöön

Kortteli 3336 sijoittuu peltomaiseman ja Verstaapihan rakennusten väliin. Se on kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla radan ja Tuusulanjärven suunnasta katsottaessa, koska sen taakse jää alueen hierarkkisesti tärkein rakennus eli maatalousnormaalikoulun päärakennus. Koska kortteli on monesta suunnasta avoimella näkymäpaikalla, asettaa se alueen arkkitehtuurille haasteita ja mahdollisuuksia.

Korttelin 2206 ns. ”kolmiotontti” sijoittuu välittömästi maatalousnormaalikoulun päärakennuksen viereen, mäen ja suurten kuusien alapuolelle.

Huomioon otettavaa

Uudisrakentamisen tulee olla alisteista vanhaan rakennuskantaan nähden, mittakaavaltaan pienimuotoista, rakennusten korkeudet ja kerrosluvut tulevat vaihdella viereisten rakennusten ja näkymälinjojen mukaan. Kattomaailman tulee olla tasaisessa peltomaisemassa rikasta, väriä tulee poiketa vanhan 1920-luvun rakennuskannasta. Tonttien pysäköintipaikat ja ajoyhteydet tonteille tulee järjestää Verstaapihankadulta. Puimalanpolku on kevyen liikenteen raitti, jolla sallitaan ajo Navetanmäen tontille.

Rakennusten arkkitehtuuri

Kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on I-III rakennuslajista riippuen. Kortteleissa pyritään vaihtelevuuteen, mutta siten, että Navetanmäelle päin ja maatalousnormaalikoulun päärakennuksen eteläpuolen edessä rakennukset ovat matalampia. Pitkiä yhtenäisiä rakennusmassoja ei sallita.

Asuinrakennusten kattojen tulee olla harja- tai murtokattoja. Kattokaltevuuden, kattomateriaalin ja -värin tulee olla kortteleittain yhtenäinen. Kaltevuus voi olla välillä 1:1,5-1:2,5. Kattomateriaalina käytetään saumattua peltiä, tiiltä tai huopakatetta. Kortteleittain käytetään tiilenpunaisia tai grafiitinharmaasävyisiä kattovärejä.

Julkisivupintojen tulee olla selkeitä ja perusteetonta jakamista esim. erityyppisesti laudoitettuihin osiin tulee välttää. Listoitusten tulee olla yksinkertaisia ja suhteellisen kapeita. Julkisivujen pääväreinä käytetään lämpimiä ja voimakkaita maansävyjä kuten sienna, okra ja terrakotta. Julkisivun yksityiskohtien ja listoitusten väreissä vältetään julkisivun pääväristä liian poikkeavia sävyjä tai valkoista. Sokkelien tulee olla harmaita.

Rakennuksiin liittyvien mahdollisten terassien pinta-ala saa olla korkeintaan viidesosa asunnon pinta-alasta. Terassien materiaalien ja värien tulee sopeutua rakennukseen ja ympäristöön.



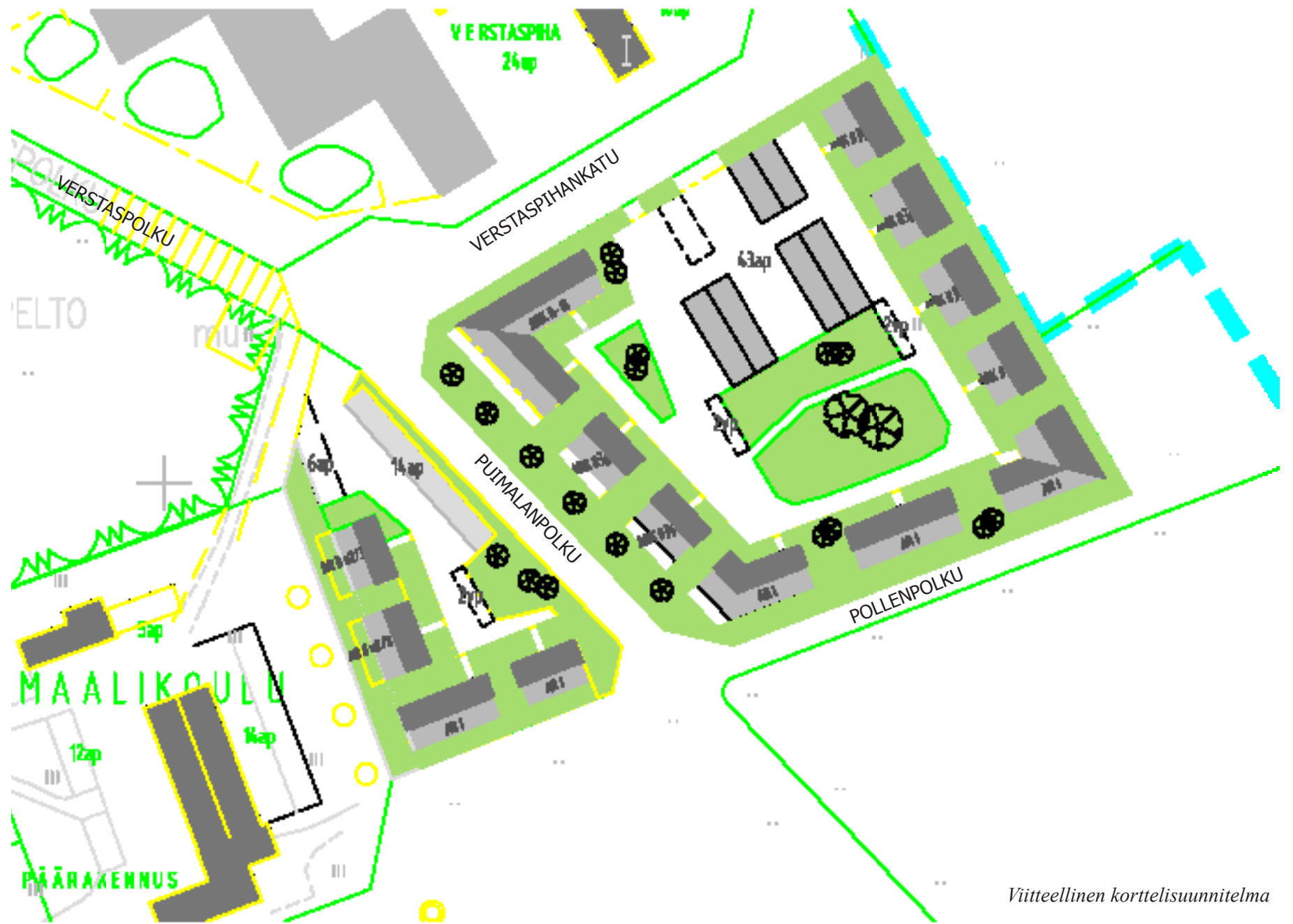
Suosittelavia julkisivujen päävärejä



Näkymä rautatien suunnasta Sipoontielle



Havainnekuva: m3 arkkitehdit



Viitteellinen korttelisuunnitelma

1:1000

Korttelit 2229, 2233, 2234 ja osa korttelista 2228

Maatalousnormaalikoulun ja karjanhoitokoulun välissä



Kaavamerkintä

ARK-10, Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja tai muita kytettyjä ja erillisiä asuinrakennuksia yhtenäisen suunnitelman mukaan.

APY-1, (kortteli 2233) Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue. Korttelialue voidaan rakentaa joko yhteen tai useampaan käyttötarkoitukseen siten, että vaatimukset hyvästä ja turvallisesta asuin- ja toimintaympäristöstä säilyvät.

Korttelin suhde ympäristöön

Korttelit sijoittuvat tasaiseen maastoon, ”laaksoon” maatalousnormaalikoulun päärakennuksen, karjanhoitokoulun ja Lehtorienmäen kukkuloiden väliin. Alueen rakennukset ovat 1980-luvulta. Alueella sijaitsevat hallintorakennus, matalia asuntolarakennuksia sekä laaja pysäköintipaikka. Korttelien itäpuolella aluetta rajaa tiheä kuusiaita. Länsipuolella on kumpuileva peltoaukea, jonka takana on korkeammalle penkereelle rakennettu Sibeliuksenväylä, josta alueelle on estettömät näkymät.

Huomioon otettavaa

Alueen yleissuunnitelmassa (m3 arkkitehdit 6.3.2012) esitetään alueelle umpikortteleita, joiden julkisivut ovat ulospäin yksinkertaisemmat ja pihajulkisivut voivat olla arkkitehtuuriltaan rikkaammat. Tämä sopii hyvin kortteleihin, jotka voidaan rakentaa muuta aluetta tiiviimmin ja osittain myös korkeammin, kuitenkin siten, että rakennusmassoittelu on vaihtelevaa. Julkisivujen värityksen tulee poiketa ympäristön 1920-luvun klassismin vaaleista värisävyistä. Alueen korttelin 2228 osassa ja korttelissa 2233 julkisivut, kattomateriaalit ja -muodot sovitetaan Navetanmäen maatilakeskuksen hallitsemaan maisemaan.

Rakennusten arkkitehtuuri

Kortteleiden kerrosluvut ovat II, II u2/3 ja III rakennusalasta riippuen. Kortteleissa pyritään vaihtelevuuteen. Korttelin 2229 koilliskulmassa voi olla kolmikerroksinen osa. Pitkiä yhtenäisiä rakennusmassoja ei sallita. Julkisivupintojen tulee olla selkeitä ja perusteetonta jakamista esim. erityyppisesti laudoitettuihin osiin tulee välttää.



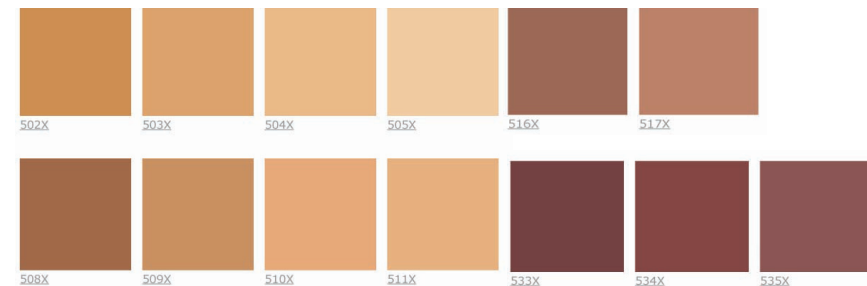
Näkymä Sibeliuksenväylän suunnasta

Julkisivujen pääväreinä käytetään lämpimiä ja voimakkaita maansävyjä kuten sienna, okra ja terrakotta sekä lämpimät keltaiset ja punaiset sävyt. Pinnat tulee olla peittomaalattuja. Julkisivun yksityiskohtien ja listoitusten väreissä vältetään julkisivun pääväristä liian poikkeavia sävyjä tai valkoista. Alueen korttelin 2228 osassa ja korttelissa 2233 käytetään puna- ja keltamullan sävyjä, jotka sointuvat Navetanmäen maisemaan. Em. kortteleissa tulee olla harjakatto.

Listoitusten tulee olla yksinkertaisia ja suhteellisen kapeita. Leveät koristellistat esim. ikkunoiden ympärillä eivät sovellu alueen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Sokkelien tulee olla harmaita.

Asuinrakennusten kattojen tulee olla harja- tai murtokattoja. Kattokaltevuuden, kattomateriaalin ja -värin tulee olla kortteleittain yhtenäinen. Kaltevuus voi olla välillä 1:1,5-1:2,5. Kattomateriaalina käytetään saumattua peltiä, tiiltä tai huopakatetta. Kortteleittain käytetään tiilenpunaisia tai grafiitinharmaasävyisiä kattovärejä.

Suositteluvia julkisivujen päävärejä





Kortteli 2227

Karjanhoitokoulun eteläpuolella



Kaavamerkintä

ARK-10, Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä ja erillisiä asuinrakennuksia yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Korttelin suhde ympäristöön

Kortteli 2227 on tasainen peltoalue karjanhoitokoulun eteläpuolella. Lehtorinmäen asuinrakennus jää alueen itäpuolelle metsäsaarekkeen sisään. Lehtorienmäen eteläpuolella, korttelin itäpuolella on entisöitävä omenapuutarha. Alueen länsipuolella on myös peltoalue, jonka takana on Mallitilan metsä. Alueen eteläpuolitse kulkee tärkeä itä-länsisuuntainen hiekkatie, virkistysreitti, joka tullaan rakentamaan Maamiehenkaduksi.

Huomioon otettavaa

Uuden rakennuskannalla tulee olla alisteinen suhde karjanhoitokouluun, joka on tärkein rakennus maisemassa. Uudisrakentamisen muodot, korkeus, värit ja pintamateriaalit tulevat erottua karjanhoitokoulun ulkoasusta. Rakennusten korkeudet voivat vaihdella, mutta pysyvät matalina I-II kerroksisina. Maamiehenkadun varteen jätetään leveä istutettava alue, jotta pitkä näkymäakseli ja peltomainen miljöo säilyvät.

Näkymäakseli tulee myös säilyttää karjanhoitokoulun ja Lehtorienmäen asuinrakennuksen välillä. Korttelin pysäköintipaikat ja mahdolliset matalat, pulpettikattoiset autokatokset sijoitetaan korttelin pohjoisosaan. Suurelle korttelipihalle voidaan muodostaa monipuolinen ja näyttävä puutarha alueen puutarhaperinteitä vaalien.

Rakennusten arkkitehtuuri

Kortteleiden kerrosluvut ovat I ja II. Kortteleissa pyritään vaihtelevuuteen. Pitkiä yhtenäisiä rakennusmassoja ei sallita. Julkisivupintojen tulee olla selkeitä ja perusteetonta jakamista esim. erityyppisesti laudoitettuihin osiin tulee välttää. Alueen pohjoisosaan sijoitetaan matalat autokatokset ja pysäköintipaikat.

Näkymä Kyrölän mallitilan suunnasta



Suositteluvia julkisivujen päävärejä

Julkisivujen pääväreinä käytetään erilaisia lämpimiä ruskeita ja maansävyjä kuten sienna, umbra ja vaalea terrakotta. Pinnat tulee olla peittomaalattuja. Julkisivun yksityiskohtien ja listoitusten väreissä vältetään julkisivun pääväristä liian poikkeavia sävyjä tai valkoista. Listoitusten tulee olla yksinkertaisia ja suhteellisen kapeita. Leveät koristellut esim. ikkunoiden ympärillä eivät sovellu alueen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Sokkelien tulee olla harmaita.

Asuinrakennusten kattojen tulee olla harja- tai murtokattoja. Kattokaltevuuden, kattomateriaalin ja -värin tulee olla kortteleittain yhtenäinen. Kaltevuus voi olla välillä 1:1,5-1:2,5. Kattomateriaalina käytetään saumattua peltiä, tiiltä tai huopakatetta. Kortteleittain käytetään tiilenpunaisia tai grafiitinharmaasävyisiä kattovärejä.



Viitteellinen korttelisuunnitelma

Kortteli 2220, osa kortteleista 2219 ja 2221

Ainolanväylän varren asuintontit

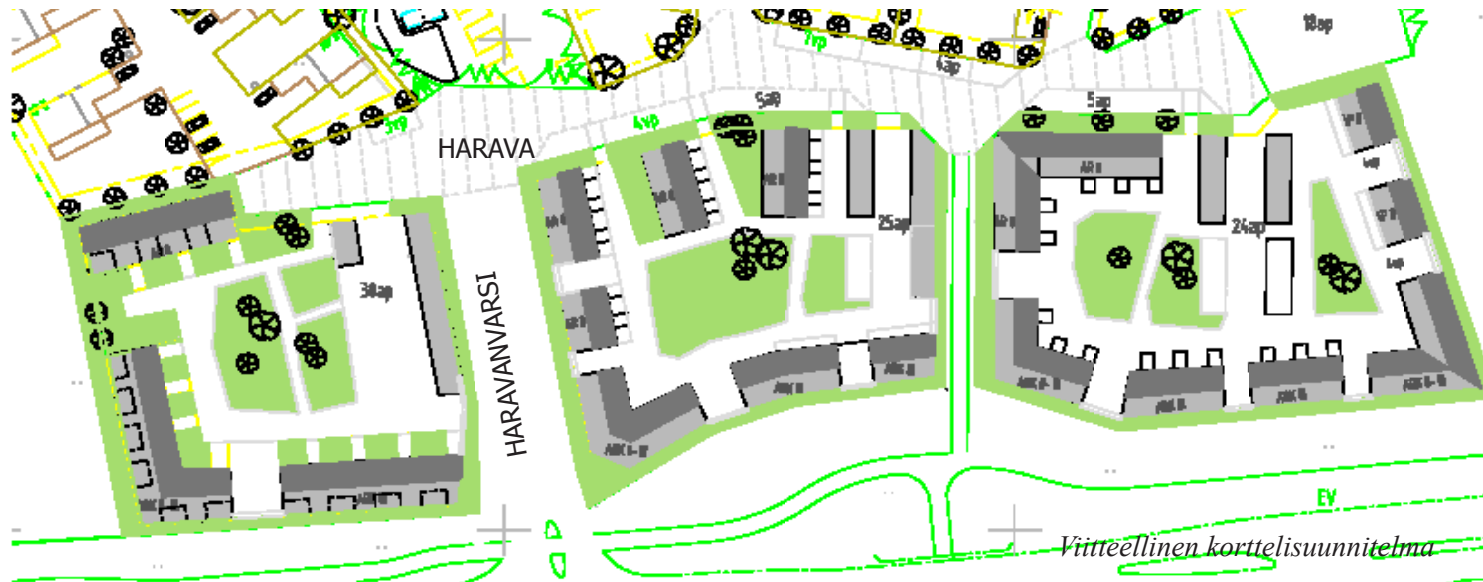


Kaavamerkintä

ARK-10, Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. Korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä ja erillisiä asuinrakennuksia yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Korttelin suhde ympäristöön

Korttelit sijaitsevat pellolla kauempina maatalousnormaalikoulun alueesta ja vanhoista rakennuksista, korttelia korkeammalla olevan Ainolanväylän varressa. Pienkerrostalo- ja rivitalokortteleiden väliin jää uudet omakoti- ja pientaloalueet ennen Navetanmäen maatilakeskusta. Korttelin rakennukset toimivat melumuurina Ainolanväylän melulle, mikä tuo rakennusten arkkitehtuurille ja rakentamiselle erityishaasteet. Aluetta vastapäätä Poikkitie eteläpuolella on Lepola II-alueen rivitalot. Kortteleiden länsipuolelle jää Kokkokallion metsäsaareke ja itäpuolelle peltoaukea, johon tulevaisuudessa rakentuu tiivis Lepola IV-alue pääradan varteen.



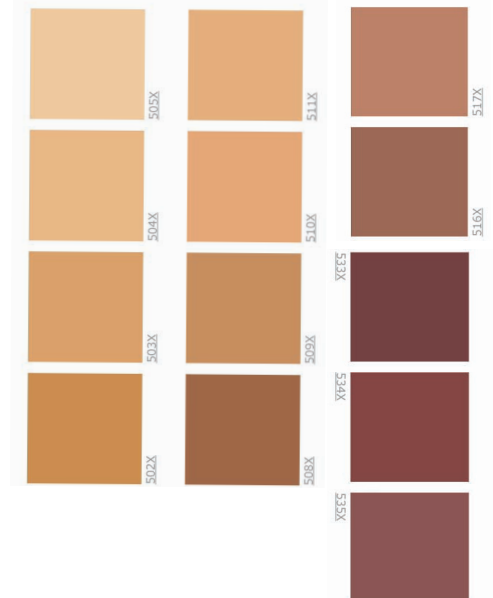
Rakennusten arkkitehtuuri

Kortteleiden kerrosluvut ovat II, II u2/3 ja III rakennuslupa-alueen riippuen. Kortteleissa pyritään vaihtelevuuteen. Pitkiä yhtenäisiä rakennusmassoja ei sallita. Ainolanväylän varren rakennukset tulee liittää toisiinsa rakenteilla, jotka muodostavat meluesteen. Julkisivupintojen tulee olla selkeitä ja perusteetonta jakamista esim. erityyppisesti laudoitettuihin osiin tulee välttää.

Julkisivujen pääväreinä käytetään lämpimiä ja voimakkaita maansävyjä kuten sienna, okra ja terrakotta sekä lämpimät keltaiset ja punaiset sävyt. Pinnat tulee olla peittomaalattuja. Julkisivun yksityiskohtien ja listoitusten väreissä vältetään julkisivun pääväristä liian poikkeavia sävyjä tai valkoista. Ainolanväylän varren rakennuksissa tulee olla harjakatto. Muiden korttelien asuinrakennusten kattojen tulee olla harja- tai murtokattoja. Kattokaltevuuden, kattomateriaalin ja -värin tulee olla kortteleittain yhtenäinen. Kaltevuus voi olla välillä 1:1,5–1:2,5. Kattomateriaalina käytetään saumattua peltiä, tiiltä tai huopakatetta. Kortteleittain käytetään tiilenpunaisia tai grafitinharmaasävyisiä kattovärejä.

Listoitusten tulee olla yksinkertaisia ja suhteellisen kapeita. Leveät koristellut esim. ikkunoiden ympärillä eivät sovellu alueen alkuperäiseen arkkitehtuuriin. Sokkelien tulee olla väriltään harmaita.

Suosittelavia julkisivujen päävärejä



Kortteli 2222 ja osa korttelista 2219

Ainolanväylän pohjoispuolella olevat omakotitalokorttelit



Kaavamerkintä

AO-41, erillispientalojen korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.

Korttelin suhde ympäristöön

Korttelien omakotitontit sijoittuvat Ainolanväylän pohjoispuolelle ja Navetanmäen eteläpuolelle. Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole vanhoja suojeltavia rakennuksia. Alueen pohjoispuolella on Navetanmäen maatilakeskus. Asuinkorttelit rakentuvat pihakatuja molemmin puolin. Aura-kadulta on kevyen liikenteen yhteys Palstapolun kautta Navetanmäelle. Palstapolun molemmin puolin on osoitettu alueet palstaviljelylle. Peltoalueelle on ratsastuspolku sekä latureittivaraus. Kortteleissa on 18 omakotitonttia, joiden koko on 550–800 m².

Rakennusten sijoittaminen tontille

Rakennukset sijoitetaan asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille, jotka ovat sijoitettu tonttien pohjoisosiin. Näin piha-alueet ovat suotuisan ilmansuunnan puolella ja se mahdollistaa pihan monipuolisen käytön oleskeluun, leikkiin tai pienimuotoiseen puutarhan hoitoon. Autotallit tai -katokset voivat sijaita lähempänä tontin kadun reunaa siten, että auto peruutetaan tontilla. Tontteja ei saa aidata muutoin kuin kasviaidantein.

Osa korttelista 2221

Ainolanväylän pohjoispuolella oleva pientalokortteli



Kaavamerkintä

AP-19, Asuinpientalojen korttelialue. Korttelialueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja sekä kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Korttelin suhde ympäristöön

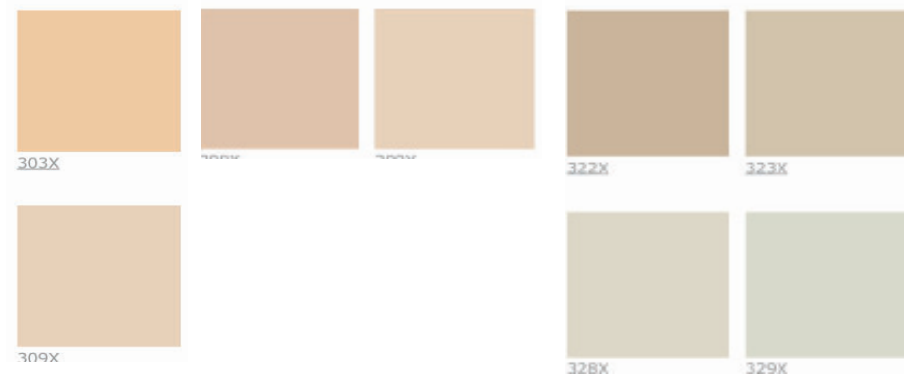
Kortteli sijoittuu peltoalueelle kahden metsäsaarekkeen väliin. Korttelin eteläpuolelle jää Ainolanväylä, josta alueelle on Haravanvarsi-katuyhteys. Pientaloalueen eteläpuolella on pienkerrostalo-rivitaloalue, joka toimii melumuurina Ainolanväylän suuntaan. Alueen pohjoispuolella on peltoa ja Maamiehenkatu, jonka taakse rakennetaan I-II kerroksinen pienkerros-, ja/tai rivitalokortteli.

Rakennusten sijoittaminen tontille

Tontti on tarkoitettu ryhmäomakotitorakentamiseen. II-kerroksiset asuinrakennukset sijoitetaan tonttien molemmin puolin metsäsaarekkeiden väliin. Autotallit ja muuta mahdolliset matalat talousrakennukset sijoitetaan tonttien varteen.

Omakoti- ja pientalotonttien arkkitehtuuri

Pientalot rakennetaan kahteen kerrokseen. Rakennusten julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään peittomaalattua puuta. Julkisivupintojen tulee olla selkeitä ja perusteetonta jakamista esim. erityyppisesti laudoitettuihin osiin tulee välttää. Korttelien julkisivujen pääväreinä käytetään vaaleita lämpimiä maanvärejä: vaalea okra, vaalea terracotta, vaalea umbra, savi ja hiekan sävyt. Korostusväreinä voi käyttää voimakkaampia maanvärien sävyjä. Kattomateriaalina käytetään konesaumattua peltiä tai poltettua kattotiiltä; väreinä tiilenpunainen, antiikinpunainen tai tummanharmaa, tai huopakatetta.



Suosittelavia julkisivun päävärejä



Viitteellinen korttelisuunnitelma



Havainnekuva: m3 arkkitehti