RAKENTAMISTAPAOHJE

17. KAUPUNGINOSAN
KORTTELIN 128
TONTIN 1
SEKÄ KATU- JA VIRKISTYSALUEEN
ASEMAKAAVAN MUUTOS

HAUKKALANTIE 56 (entinen Haukkarannan koulun alue)

KAAVATUNNUS 17:097
KAAVAN PÄIVÄYS 7.5.2015
RAKENTAMISTAPAOHJEIDEN PÄIVÄYS 7.5.2015 / 15.10.2015

KAAVOITUS
JYVÄSKYLÄN KAUPUNKI

SISÄLLYSLUETTELO

1. RAKENTAMISTAPAOHJE, SISÄLTÖ JA TARKOITUS 3

2. KAAVAMERKINNÄT 4

3. KOKO KAAVA-ALUEEN MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET 4

2.1 YLEISMÄÄRÄYS 5
2.2 JULKISIVUT 5
2.3 JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT 5
2.4 KATOT 6
2.5 PIHARAKENNUKSET 6
2.6 PIHA-ALUEET 7
2.7 HULEVEDET 7
2.8 ISTUTUKSET 8
2.9 AITA 8
2.10 ISTUTETTAVA PUURIVI 8
2.11 PYSÄKÖINTIMÄÄRÄYKSET 9

3. KORTTELIKOHTAISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET 10

3.1 AK- KORTTELIT 128 JA 172-KORTTELI JA AY-KORTTELI 10
3.1.1 RASITE (TU-1) KOSKEMAAN KORTTELIA 128 10
3.2 AP -KORTTELI 168-171 11
3.3 LPA-KORTTELIT 11

Rakentamistapaohjeiden valokuvat: Jyväskylän kaupunki /Kaavoitus

1. RAKENTAMISTAPAOHJE, SISÄLTÖ JA TARKOITUS

Rakentamistapaohjeet täydentävät Haukkalantie 56 asemakaavan kaavamääräyksiä ja – merkintöjä (korttelin 128 tontit 3-6, korttelit 168-172). Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on ohjata alueen rakentamista siten, että alueesta muodostuu viihtyisä, sopusuhtainen ja omaleimainen kaupunkimainen asuinalue. Alue tiivistää ja täydentää kaupunkirakennetta ja on jo rakennettujen liikenne- ja kunnallisteknisten verkostojen äärellä.

Alueen katukuvasta odotetaan kaupunkimaista, melko yhtenäistä ilmettä, jonka leimaavana piirteenä on selkeälinjaisuus ja materiaalien ja värien yhtenäisyys.

Ennen rakennussuunnittelun aloittamista tulee rakennusvalvontaviraston tarkastajan kanssa käydä neuvottelu, jossa selvitetään tonttia koskevat asemakaavamääräykset, rakentamistapaohjeet sekä mahdolliset muut huomioon otettavat seikat.

2. KAAVAMERKINNÄT

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AY-1	Asuinrakennusten korttelialue, jolle tulee sijoittaa vähintään 40 prosenttia käytetystä rakennusoikeudesta palveluasuinrakentamista ja/tai päiväkoti.
AP-1	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa kytkettyjä asuinrakennuksia tai erillispientaloja. Tontille saa rakentaa yhden asunnon.
VL	Lähivirkistysalue.
VL/s-1	Lähivirkistysalue. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan pesäpuut, niitä suojaavat puut sekä ruokailemisen ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.
VL/s-2	Lähivirkistysalue. Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella suojeltujen liito-oravien kulkureitti. Puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravien liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.
LPA (128/4)	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa oleva numerot osoittavat korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja, jäte- ja pyöräkatoksia saa alueelle sijoittaa.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Tontin raja.
17	Kaupunginosan numero.
128	Korttelin numero.
4	Tontin numero.
HAUKANKAARI	Kadun, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
II	Alleviivattu roomalainen numero, joka osoittaa rakennuksen tai sen osan ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
at	Yksikerroksisen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
et	Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala.
t	Ohjeellinen yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Istutettava alueen osa.
	Istutettava puurivi. Puiden rungon halkaisija 1500 mm korkeudella tulee olla vähintään 100 mm.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
ur	Ohjeellinen puistopolku.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
tu-1	Tulvareitti, joka tulee muotoilla siten, että hulevesitulvatilanteessa vesi pääsee virtaamaan katualueen painanteesta tonttien läpi kohti puistoaluetta. Alueelle ei saa sijoittaa rakenteita tai toimintoja, jotka patoavat tulvareittiä. Alueelle voidaan istuttaa perenna-, pensas- ja puuistutuksia, mutta mahdollinen maaston muotoilu ja istutusalueet tulee tehdä siten, että hulevedet pääsevät vapaasti virtaamaan alueen läpi ja yhtymään virkistysalueen ojaan (rakentamistapaohjeissa on annettu suunnitteluohjeita avouoman toteuttamiseen).
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Sijainti on ohjeellinen. Yleisen hulevesijärjestelmän osana toimiva johtorasite, joka tulee toteuttaa siten, että hulevesistä ei aiheudu vaaraa rakenteille.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

3. KOKO KAAVA-ALUEEN MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

2.1 Yleismääräys

- Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuisia, mittasuhteiltaan sopusointuisia ja muotokieleltään moderneja.
- Rakennusten massoittelussa ja julkisivusuunnittelussa on pyrittävä selkeyteen.
- Jokaisella asunnolla tulee olla maantasopiha, parveke tai kattoterassi.
- Padotuskorkeuden alapuolelle jäävien tilojen viemäröinti tulee hoitaa kiinteistökohtaisin pumppaamoin
- Kiinteistöjen tulee liittyä kaukolämpöverkostoon (MRL 57a pykälä).

2.2 Julkisivut

- Viherseinät ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa.
- Energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet suunnitellaan osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.
- Korkeita näkyviä sokkeleita ei sallita.
- Kadun puoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.
- Rakennusten pohjakerros ja kellarien maanpäälliset osat tulee varustaa ikkunoin.
- Räystään yläpuolelle nousevat tekniset tilat tai laitteet eivät saa näkyä häiritsevästi kadulle. IV-konehuoneiden on sovelluttava rakennusten arkkitehtuuriin.

2.3 Julkisivumateriaalit ja -värit

Esimerkinomaisesti sallittuja päävärejä.

- Julkisivumateriaalia ja -väriä tulee käyttää selkeänä, yhtenäisenä pintana sokkelista räystääseen saakka. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa eriaineisiin osiin ja laudoitus tulee olla samansuuntainen koko julkisivun matkan.
- Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää peittomaalattua puuverhousta, rappausta tai tiiltä (suositellaan tiilenväriin sävytettyä muuraussaumaa).
- Hirsirakentaminen on sallittua vain AP-1 -tonteille (pyöröhirttä ja ulkonevia nurkkasalvoksia ei sallita).

- Julkisivun sävyn on murrettu ja keskitumma tai tumma.
- Sävyn tulee olla tiilessä ruskea, punaruskea tai harmaa. Rappaus tai puuverhous voi olla lisäksi okra.
- Tehosteväriä suositellaan käytettäväksi okraa, tumman punaista, harmaan ja puun eri sävyjä. (tehosteväri tutkitaan rakennusluvan yhteydessä).
- Valkoista väriä ei suositella käytettävän rakennusten ulkopinnoilla eikä yksityiskohdissa muuta kuin tontin oleskelupihan puolella.
- AP-1 korttelialueen vierekkäiset rakennukset eivät saa olla samanvärisiä.
- Pääväristä poikkeavia nurkka, peite- tai ikkunapielilautoja ei sallita.
- Alueella ei suositella käytettävän mustia tai värikkäitä lasisia parvekkeen kaiteita. Tulee suosia pinna- tai puukaiteita.

PERIAATEKUVIA tavoitteellisista julkisivuvärityksistä.

2.4 Katot

- Alueen rakennusten katemateriaalin tulee olla tummanharmaa pelti-, huopa- tai tiilikate. Tiilikattoa jäljittelevää peltikateprofiilia ja palahuopakatetta ei sallita.
- Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto. AK ja AY –korttelialueen harjakaton lappeet saa nousta joko rakennusmassan pitkittäis – tai poikittaissuunnassa. Auma- ja mansardikattoja ei sallita kaava-alueella.
- Alle 4 metriä leveissä piharakennuksissa kattomuoto on pulpettikatto joko poikittais- tai pitkittäissuunnassa.
- Viherkatot ovat sallittuja kaikissa rakennuksissa.
- Kattokaltevuus tulee olla 1:2,5 -1:4. (Epäsymmetrisessä harjakatossa lyhyempi lape voi olla jyrkempi ja pitkittäissuuntaisessa harjakatossa tutkitaan kattokaltevuus rakennusluvan yhteydessä)

2.5 Piharakennukset

- Piharakennusten tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus saman tontin asuinrakennusten kanssa. Korkeus tulee pitää kohtuullisena ja vain henkilöauton tai pienen pakettiauton mitoille tehtynä.

- AP-1 –korttelialueen piharakennusten leveys saa olla enintään 7 metriä ja näiden tonttien jätekatokset sijoitetaan kiinteästi osaksi autosuojarakennusta tai –rakennetta. Kadun varteen ei sallita jätekatoksia.
- Mikäli asunnossa on tulisija, tulee rakentaa polttopuille varastotilaa.

2.6 Piha-alueet

- AK, ja AY – korttelialueiden rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä erillinen pihasuunnitelma ja korttelikohtaiset hulevesien hallintasuunnitelmat. Pihasuunnitelman tulee laatia ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi. Lisäksi ohjeellinen hulevesille varattu alue ja/tai putkilinja tulee huomioida rakennussuunnittelun varhaisessa vaiheessa korttelin 128 tontilla 3 ja 4.
- Pihan rakenteissa käytettävien materiaalien tulee olla muun kokonaisuuden (rakennukset ja ympäristö) kanssa yhteensopivia ja ympäristöön soveltuvia.
- Asuinkerrostaloissa tulee jokaisesta porrashuoneesta olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetutulle tontin osalle.
- AK ja A-korttelissa leikki- ja oleskelutilaa tulee varata vähintään 10 neliömetriä asuntoa kohti. Mikäli Y-merkinnän alainen toiminta on seniori- ja palveluasumista, tulee pihaaluetta olla vähintään 10 neliömetriä 100 kerrosalaneliömetriä kohti. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksella. Talokohtaisia erillisiä leikkipaikkoja ei saa rakentaa. Leikki- ja oleskelualueita on suojattava ja elävöitettävä istutuksin.
- AK-korttelin sisäpihan puolelle, maantasokerroksen asuntoihin, tulee rakentaa asuntoihin liittyviä pihoja.

2.7 Hulevedet

- Rakennusten sijoittamisessa tontille on otettava huomioon hulevesien käsittely. Hulevesijärjestelyt on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken.
- Alueelle tulee suosia vettä läpäiseviä pinnoitteita.

PERIAATEKUVA omakotitalotontin ja kerrostalotontin nurmikiviset pysäköintipaikat

PERIAATEKUVA sadepuutarha omakotitalon pihalla / Hulevesipainanne kerrostalotontin laidalla.

- Pihalta kertyvät sadevedet voidaan johtaa hallitusti sadepuutarhoihin tai pienempiin viivytysaltaisiin. Pienillä altailla, pohjapadoilla, olkipaaleilla tai kulkureitin mutkittelulla voi veden virtausnopeutta hidastaa ja siten tasata pihan kosteusolosuhteita.

2.8 Istutukset

- Koko suunnittelualueen katualueiden istutuksissa tulee suosia alueelle luontaisia kasvilajeja.
- Jokaiselle tontille suositellaan istutettavan kukkivia puita (esim. omenapuu, syreeni, tuomi, kirsikka).
- Lähelle katualuetta sijoittuvat rakennukset tulisi rajata katualueesta pensas- ja pienin puuistutuksin tai istutusaltailla. Nurmi on suositeltavaa käyttää laajemmissa piha-alueissa.

PERIAATEKUVA pien- ja kerrostalon sijoittuminen lähelle katualuetta. Rajapinnassa käytetty joko vapaammin istutuksia tai sitten säntillisesti rajattu korotetulla istutusaltaalla

2.9 Aita

- Alueella tulee suosia raja-aitoina istutettua viheraitaa. Istutetun aidan enimmäiskorkeus saa olla noin 1,2(m) kadun puoleisilla rajoilla.
- Rakennettua aitaa ei sallita muualla kuin AY –korttelissa.
- Pensasaidat voivat olla sekä leikattuja tai vapaasti kasvavia aidanteita. Rajaistutus voi muodostua eri lajeista, jolloin syntyy vaihteleva ja luonnonmukainen kasvusto.
- Suositeltavia aitakasveja alueella ovat esimerkiksi aroniat, marjatuomipihlaja, kiiltotuhkapensas, marjasinikuusama ja isabellansyreeni.

2.10 Istutettava puurivi

- Kaavan osoitetut istutettavat puurivit Istutettavien puiden rungon halkaisija tulee olla 1500mm korkeudella vähintään 100mm.
- Suositeltavia puulajeja katualueilla ja katualueisiin rajautuvilla tontin osilla ovat:

- Serbiankuusi tai metsämänty
- Kotipihlaja tai makeapihlaja (4-5 metriä korkeaksi kasvavat lajikkeet)
- Metsävaahtera
- Rauduskoivu tai pirkkalankoivu

2.11 Pysäköintimääräykset

- Asuinkerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten (A) korttelialueella 1 autopaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohti
- Yleisten rakennusten (Y) korttelialueella 1 autopaikka 150 kerrosalaneliömetriä kohti.
- AP-1 –korttelialueella 2 autopaikkaa 1 asuntoa kohti (toisen autopaikan tulee olla katettu) enintään kolme autopaikkaa/ tontti
- AK -kortteliin saa varata enintään 20 autopaikkaa, muut autopaikat tulee sijoittaa LPA-kortteleihin. Lisäksi autotalleja saa sijoittaa asuinrakennuksen maantasokerrokseen LPA-korttelin puoleiselle julkisivulle, jolloin peruutustilan tulee olla LPA-korttelissa. Maantasokerrokseen sijoitettuja autotalleja ei lasketa rakennusoikeuteen.
- Ajoyhteys AK-tontille 4 voidaan järjestää LPA-tontin 3 kautta.

3. KORTTELIKOHTAISET MÄÄRÄYKSET JA SUOSITUKSET

3.1 AK- korttelit 128 ja 172-kortteli ja AY-kortteli

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

AY-1 Asuinrakennusten korttelialue, jolle tulee sijoittaa vähintään 40 prosenttia käytetystä rakennusoikeudesta palveluasuinrakentamista ja/tai päiväkoti.

- Rakennusoikeuden lisäksi AK-korttelin 128 tontin 4 sisäpihalle saa rakentaa 3 piharakennusta ja AK-korttelin 172 tontin 1 sisäpihalle enintään 2 piharakennusta. Piharakennusten tulee olla yksikerroksisia ja yhden rakennuksen pinta-ala enintään 60 neliömetriä.
- Asuinkerrostalojen parvekkeet tulee toteuttaa kadun puolelle sisäänvedettyinä tai osana julkisivuaukotusta. Parvekkeet tulee lasittaa.
- Kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen sijoitetaan asuntoja aina, kun se on mahdollista. Näistä asunnoista tulee avata ovia ja ikkunoita suoraan piha-alueille ja kevyenliikenteenväylille.
- Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa porrashuone- ja sisääntulotilojen yhteyteen rakentaa 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa. Porrashuone- ja sisääntuloauloiksi ei tässä lasketa ikkunattomia kerroskäytäviä.

3.1.1 Rasite (tu-1) koskemaan korttelia 128

- Tulvareitti, joka tulee muotoilla siten, että hulevesitulvatilanteessa vesi pääsee virtaamaan katualueen painanteesta tonttien läpi kohti puistoaluetta. Alueelle ei saa sijoittaa rakenteita tai toimintoja, jotka patoavat tulvareittiä.
- Alueelle voidaan istuttaa perenna-, pensas- ja puuistutuksia, mutta mahdollinen maaston muotoilu ja istutusalueet tulee tehdä siten, että hulevedet pääsevät vapaasti virtaamaan alueen läpi ja yhtymään virkistysalueen ojaan.

PERIAATEKUVA erilaisia tulva- ja hulevesireittejä

3.2 AP -kortteli 168-171

- Tavoitteena on toteuttaa AP-1 –korttelissa kaupunkipientaloja, joilla tarkoitetaan tarvittaessa toisiinsa kiinni rakennettuja pientaloja. Rakennusten välinen palomuuri voidaan korvata kahdella erillisellä tai yhdellä yhteisellä palomuurilla.
- Rakennettaessa tontin rajalle on palomuurin suunnittelussa otettava huomioon, että ikkunoista ei ole suoraa näköyhteyttä naapurin pihalle.
- Perustusten ja räystään rakentamisessa naapurin puolelle, sekä naapurin vastaisen julkisivun huoltamisesta on sovittava naapurin kanssa ja tarvittaessa perustettava rasite.

3.3 LPA-korttelit

- Autopaikkojen korttelialue. Suluissa oleva numero osoittaa korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja, jäte- ja pyöräkatoksia saa alueelle sijoittaa.
- LPA-tonttien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus viereisen AK-alueen kanssa. Rakennuksien tulee noudattaa viereisen AK- tontin julkisivumateriaali- ja – värimääräyksiä.
- LPA-tontin yhteyteen tulee sijoittaa viereisen AK -tontin jätteiden keräyspisteitä sekä polkupyöräpysäköintiä tai muuta yhteiskäyttöä palvelevia tiloja.
- Alueelle on istutettava vähintään yksi puu kymmentä autopaikkaa kohti. Puiden rungon halkaisija 1500 mm korkeudella tulee olla vähintään 100 mm.