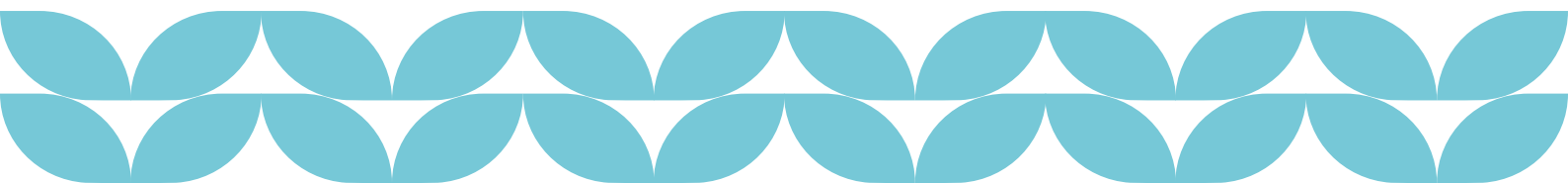


Myllytien taidekortteli

Rakentamistapaohje



Tämä rakentamistapaohje koskee Järvenpään 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan kortteileita 644 ja 638.



Alueen erityispiirteet ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti merkittävässä paikassa kerrostalokortteleiden ja pientalovaltaisen alueen rajapinnassa. Alueella on nykyisellään kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta. Välskärinkadun ja Myllytien kulmaan sijoittuva tontti (644-8) on tyhjillään ja väliaikaisessa pysäköintikäytössä. Suunnittelualueen länsipuolella on 70-luvulla rakennettu asuinkerrostalojen avokortteli. Pohjoispuolen tontilla on kaksi 60-luvun lopun nelikerroksista kerrostaloa. Itäpuoli on pientalovaltaista aluetta. Myllytien eteläpuolella on Hyvinvointikampus, jossa on uusia asuinkerrostaloja ja palvelurakennuksia.

Kulttuurikohteet

Suunnittelualueella on kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta: tontilla 644-7 Lars Sonckin suunnittelema Villa Cooper (vuodelta 1904, siirretty nykyiselle paikalleen 1910-luvulla), tontilla 638-9 Kauppalanlääkäarin talo (arkkitehdit Arvo Aalto ja Niilo Kokko, 1947) ja tontilla 638-10 Gösta Cajanuksen suunnittelema Westermarckin konttorirakennus (1919). Kaikki kohteet on asemakaavalla suojeltuja eikä niiden purkaminen ole mahdollista

Tonttien aluevarauksia on osana kaavamutosta päivitetty siten, että rakennusten mahdolliset käyttötarkoitukset ovat aiempaa laajemmat. Rakennuksissa on mahdollista toteuttaa julkisen lisäksi myös yksityistä palvelutoimintaa ja niiden ottaminen yksityiseen asuinkäyttöön on mahdollista. Käyttötarkoituksen muutos voi vaatia muutoksia rakennusten sisätiloissa ja piha-alueilla. Näiden toteuttaminen on tehtävä siten, että kulttuuriympäristön arvot eivät vaarannu. Suojelumääräykset velvoittavat tekemään riittävät rakennushistorialliset selvitykset muutosten tueksi ja museoviranomaisella on mahdollisuus lausua muutoksiin liittyen. Lisärakentaminen ei Villa Cooperin tontilla ole lainkaan mahdollista. Tontilla 638-9 ja 10 talousrakennuksia on mahdollista toteuttaa tehokkuudella 0,05 kulttuuriympäristöön soveltuva sijoittelu huomioiden.



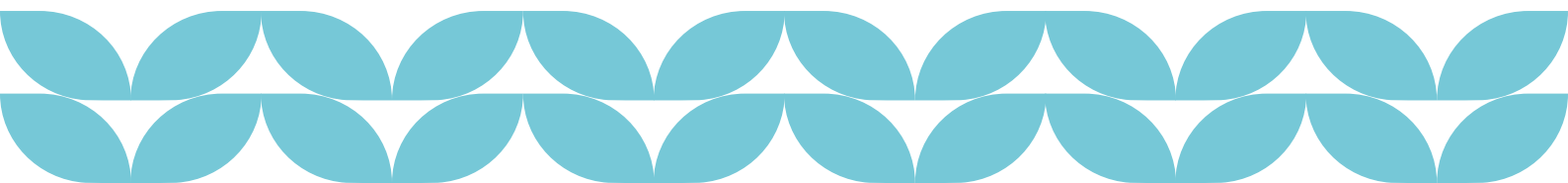
Villa Cooper



Kauppalanlääkäarin talo



Westermarckin
konttorirakennus



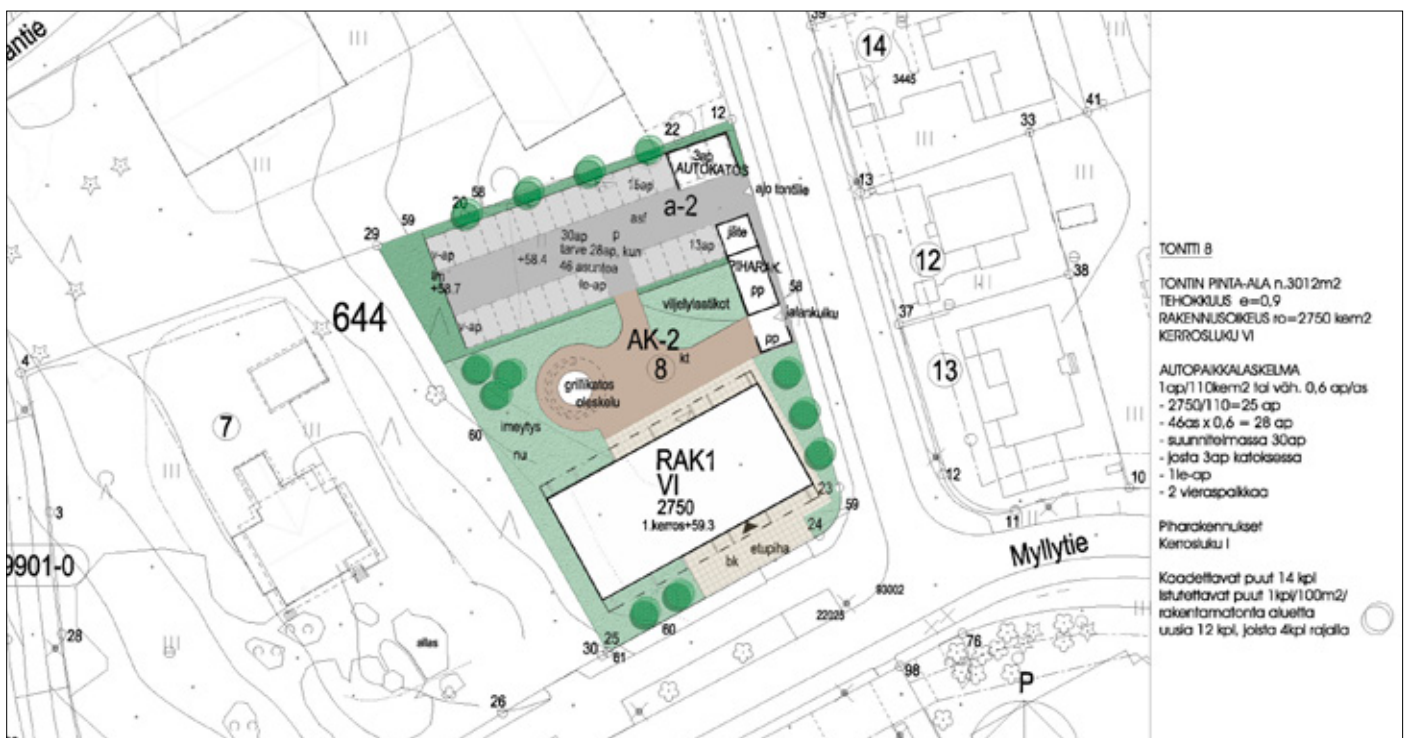
Asuinkerrostalojen korttelialue

Rakentaminen tulee toteuttaa pyrkien A-energialuokkaan. Alueella on maapohjan perusteella hyvät mahdollisuudet maalämmön hyödyntämiseen. Rakentamisen toteutuksen tulee seurata viitesuunnitelmaa.

Tontti 644-8 (kuvat: Arkkitehdit Q4 Oy)

Massoittelu

Rakennus sijoittuu tontilla Myllytien varteen, tontin eteläreunaan Myllytien suuntaisesti. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja massoittelultaan Myllytien toisella puolella olevien asuinkerrostalojen jatke, täydentäen näin olevaa kaupunkirakennetta.





Rakennukset ja julkisivut

Rakennus on 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusoikeutta on 2750 m². 6. kerrokseen sijoittuu parvellisia ateljeeasuntoja. Ensimmäisessä kerroksessa ovat asumista palvelevat tilat, mm. kaikille asukkailla yhteiskäyttöinen harraste- ja monitoimitila sekä talosauna ja pesula. Maantasokerroksen yhteistiloihin on Myllytien ja Välskärinkadun puolelle luotu valoisa tilaa julkisivun aukotuksella. Porrashuone saa luonnonvaloa joka kerroksessa. Asuntokoot vaihtelevat yksiöstä neliöihin. Kaikkiin asuntoihin tulee lasitetut parvekkeet ja parvekkeet voi lasittaa kirkkaan lasin lisäksi värillisellä lasilla.

Julkisivut muodostavat vaalean kokonaisuuden, jota tehosteväreillä. Tehostealueet parveketaustoissa voivat olla maalattua kivipintaa tai puuverhousa. Julkisivujen pääasiallinen materiaali on sileä valkoinen betonielementti ja graafinen betoni. Ensimmäisen kerroksen sokkelissa, etelä-itä nurkassa, johon yhteistilat sijoittuvat, julkisivussa voi käyttää puuta tai graafista betonia, mahdollisuus myös värin käyttöön elementissä. Ikkunapuitteet ovat vaaleita.

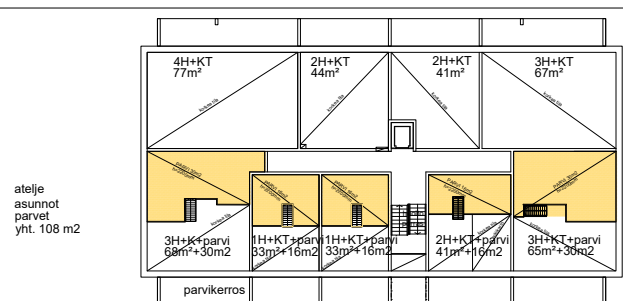
Piharakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa. Jalankulkuyhteys pihalle toteutetaan piharakennusten välistä, jolloin rakennus voi muodostaa porttiaiheen. Polkupyörien säilytyspaikoista puolet sijoittuu rakennuksen ulkoiluvälinevarastoon ja puolet pihavarastoon tai katokseen. Piharakennukset ovat puuverhottuja tai graafista betonia.

Asuinrakennuksen kattomuoto on taitekatto, piharakennuksissa loiva lapekatto. Vesikattomateriaalina on teräsohutlevykate tai huopakate. Aurinkopaneelien asentaminen sallittu vesikatto- ja julkisivupinnoille.

Tontille sallitaan prosenttitaitteen mahdollisuus. Taide-elementtien sijaintina voi olla piha, porrashuone, julkisivu ja se voidaan toteuttaa esim. veistoksena tai valotaitteena.



| 1680 | Y-SÄÄTIÖ, MYLLYTIE 14a, 04410 JÄRVENPÄÄ | ARKKITEHDIT Q4 OY |
|----------------------|---|--|
| | HUONEISTOLUETTELO | 16.5.2022 |
| Rakennusoikeus | 2 750,0 km ² | |
| Autopaikkoja | vähintään 0,6ap/as eli 0,6x46=28ap | |
| 1 KERROS | asumista palvelevat tilat | huom2 juokseva nro |
| | AULA (sis.hissi, prsh) | 84,0 |
| | YHTEISTILA | 75,0 |
| | LUV | 5,0 |
| | UVV ja PP-HUOLTOTILA | 66,5 |
| | PESULA+KUIV. + SK | 26,0 |
| | SAUNAOSASTO | 35,5 |
| | TEKNINEN TILAT, 2KPL | 13,0 |
| | IRTAIMISTOVARASTOT, 2 KPL | 67,0 |
| | ULKOKOULLUVALINEVARASTO | 47,0 |
| | VSS/IRTAIMISTOVARASTO | 83,5 |
| yht. | | 502,5 |
| 1 KERROS | 2H+KT | 44,0 2,0 |
| yht. | | 44,0 |
| | | 1 asuntoa |
| 2 KERROS | asunto | huom2 irt.var. |
| | 4H+K | 77,0 3,0 |
| | 3H+KT | 67,0 3,0 |
| | 3H+K | 66,0 3,0 |
| | 3H+K | 65,0 2,0 |
| | 2H+KT | 44,0 2,0 |
| | 2H+KT | 41,0 2,0 |
| | 2H+KT | 41,0 2,0 |
| | 1H+KT | 33,0 2,0 |
| | 1H+KT | 33,0 2,0 |
| yht. | | 467,0 |
| | | 9 asuntoa |
| 3 KERROS | asunto | huom2 varasto |
| | 4H+K | 77,0 3,0 |
| | 3H+KT | 67,0 3,0 |
| | 3H+K | 66,0 3,0 |
| | 3H+K | 65,0 2,0 |
| | 2H+KT | 44,0 2,0 |
| | 2H+KT | 41,0 2,0 |
| | 2H+KT | 41,0 2,0 |
| | 1H+KT | 33,0 2,0 |
| | 1H+KT | 33,0 2,0 |
| yht. | | 467,0 |
| | | 9 asuntoa |
| 4 KERROS | asunto | huom2 varasto |
| | 4H+K | 77,0 3,0 |
| | 3H+KT | 67,0 3,0 |
| | 3H+K | 66,0 3,0 |
| | 3H+K | 65,0 2,0 |
| | 2H+KT | 44,0 2,0 |
| | 2H+KT | 41,0 2,0 |
| | 2H+KT | 41,0 2,0 |
| | 1H+KT | 33,0 2,0 |
| | 1H+KT | 33,0 2,0 |
| yht. | | 467,0 |
| | | 9 asuntoa |
| 5 KERROS | asunto | huom2 varasto |
| | 4H+K | 77,0 3,0 |
| | 3H+KT | 67,0 3,0 |
| | 3H+K | 66,0 3,0 |
| | 3H+K | 65,0 2,0 |
| | 2H+KT | 44,0 2,0 |
| | 2H+KT | 41,0 2,0 |
| | 2H+KT | 41,0 2,0 |
| | 1H+KT | 33,0 2,0 |
| | 1H+KT | 33,0 2,0 |
| yht. | | 467,0 |
| 6 KERROS | asunto | huom2 parvi yht. |
| | 4H+K+PARVI | 77,0 77,0 |
| | 3H+KT+PARVI | 67,0 67,0 |
| | 3H+K+PARVI | 66,0 30,0 96,0 |
| | 3H+K+PARVI | 65,0 30,0 95,0 |
| | 2H+KT+PARVI | 44,0 44,0 |
| | 2H+KT+PARVI | 41,0 41,0 |
| | 2H+KT+PARVI | 41,0 16,0 57,0 |
| | 1H+KT+PARVI | 33,0 16,0 49,0 |
| | 1H+KT+PARVI | 33,0 16,0 49,0 |
| yht. | | 467,0 108,0 575,0 |
| | keskipinta-ala | 51,7 m ² |
| | huoneistoala yhteensä | 2 379,0 huom2 |
| | kaikki tilat yhteensä | 2 881,5 huom2 |
| | bruttoala ulkoseinien mukaan | 3 519,0 brm ² lisäksi parvet 108 m ² |
| ASUNTOJAKAUMA | 4H+K=77m ² | 10,9% |
| | 3H+KT=65-67m ² | 28,3% |
| | 2H+KT=41-44m ² | 32,6% |
| | 1H+KT=33m ² | 17,4% |
| | 3H+K+PARVI=95-96m ² | 4,3% |
| | 2H+KT+PARVI=57m ² | 2,2% |
| | 1H+KT+PARVI=49m ² | 4,3% |
| yht. | | 100,0% |



POHJARATKAISUT, PERIAATE

- 1. kerros asumista palvelevia tiloja, jossa myös asukkaiden toimintaa tukevia yhteistiloja
- 2.-6.kerros asuntoja
- 6.kerrossa parveellisia atellej-asuntoja, parvikerros alle 2200mm
- porrashuoneesta laskettu 15m² /1.-6.kerros kerrosalaan

KERROSALALASKELMA

| | |
|----------|--|
| 1.kerros | 45m ² +15m ² porras (asumista palvelevia tiloja) |
| 2.kerros | 530m ² (asunnot, 9as/krs) |
| 3.kerros | 530m ² (asunnot, 9as/krs) |
| 4.kerros | 530m ² (asunnot, 9as/krs) |
| 5.kerros | 530m ² (asunnot, 9as/krs) |
| 6.kerros | 530m ² (asunnot, 8as/krs) |
| | 2710 m ² |

ro 2750m² käytetty 2710m²

- asuntoja 46 kpl
- pihalla 30 autopaikka, joista 2vieraspaikkaa ja 3 apkatoksessa.
- 90 polkupyöräpaikka, joista puolet uvv:ssa ja piharakennuksessa katetuissa tiloissa.



Piha-alue ja kasvillisuus

Rakennuksen pääsisäänkäynti on Myllytien puolelta, jonne muodostuu pieni etupiha-alue rakennuksen ja jalkakäytävän väliin. Sisäänkäyntialueita korostetaan kivetyksin ja istutuksin. Pihan puolelle, rakennuksen ja pysäköintialueen väliin sijoittuu asukkaille oleskelutilaa. Oleskelualueelle voidaan rakentaa yhteinen grillikatot sekä viljelylaatikoita omatoimista viljelyä varten. Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Autopaikat sijoittuvat tontin pohjoisosaan tontinrajan suuntaisesti. Ajoyhteys on Välskärinkadulta. Kolme autopaikkaa voidaan sijoittaa katokseen. Autopaikat rajataan piha-alueesta pensasistutuksin. Piha-alueelle istutetaan puita ja pensaita. Tontinrajat saa aidata ainoastaan pensasaidalla. Tonttien 6 ja 8 rajalle istutetaan puita ja maanpeitekasveja.

