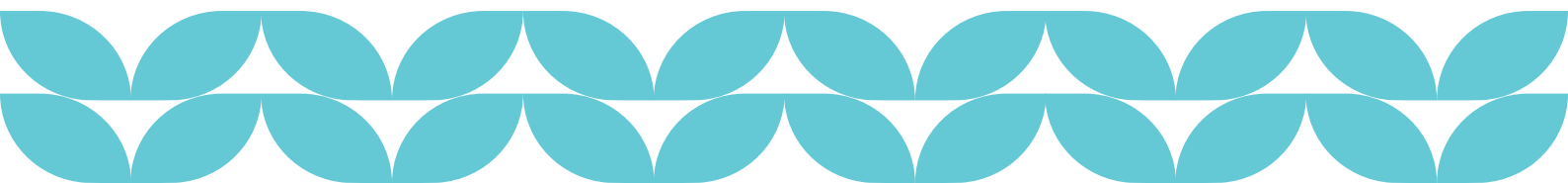


Myllytien taidekortteli

Rakentamistapaohje



Ehdotusvaihe, päivitetään hyväksymiskäsittelyyn



Alueen erityispiirteet ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti merkittävässä paikassa kivikaupunkikortteleiden ja pientalovaltaisen alueen rajapinnassa. Alueella on nykyisellään kaksi nelikerroksista vuonna 1968 valmistunutta asuinkerrostaloa Arolantien ja Välskärinkadun kulmaan sijoittuvalla tontilla (644-6) sekä kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta. Välskärinkadun ja Myllytien kulmaan sijoittuva tontti (644-8) on tyhjiällä ja väliaikaisessa pysäköintikäytössä. Suunnittelualueen länsipuolella on 70-luvulla rakennettu asuinkerrostalojen avokortteli. Pohjois- ja itäpuoli on pientalovaltaista aluetta. Myllytien eteläpuolella on Hyvinvointikampus, jossa on uusia asuinkerrostaloja ja palvelurakennuksia. Alue sijoittuu rinteeseen, jossa maasto kohoaa erityisesti kohti luoteiskulmaa.

Järvenpää on kävelyn ja pyöräilyn kaupunki ja laadukkaat kevyenliikenteen reitit yhdistävät Myllytien-Taidekorttelin keskustaan. Kortteli kytkeytyy monipuolisesti ympäristöön ja yhteydet korttelin sisällä ja korttelista ulos ovat luontevia ja miellyttäviä.

Kulttuurikohteet

Suunnittelualueella on kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta: Lars Sonckin suunnittelema Villa Cooper (vuodelta 1904, siirretty nykyiselle paikalleen 1910-luvulla), Kauppalanlääkärin talo (arkkitehdit Arvo Aalto ja Niilo Kokko, 1947) ja Gösta Cajanuksen suunnittelema Westermarckin konttorirakennus (1919) Kaikki kohteet on nykyisissä asemakaavoissa suojeltu eikä niiden purkaminen ole mahdollista

Tonttien aluevarauksia on osana kaavamuutosta päivitetty siten, että rakennukset on mahdollista ottaa myös asumiskäyttöön. 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 tonteilla ole mahdollista muutoin kuin tonteilla 638-9 ja 10 talousrakennuksia on mahdollista toteuttaa tehokkuudella 0,05 kulttuuriympäristöön soveltuva sijoittelu huomioiden.



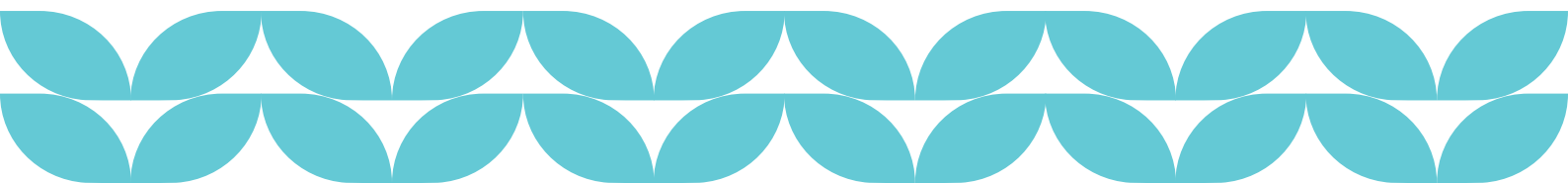
Villa Cooper



Kauppalanlääkärin talo



Westermarckin
konttorirakennus



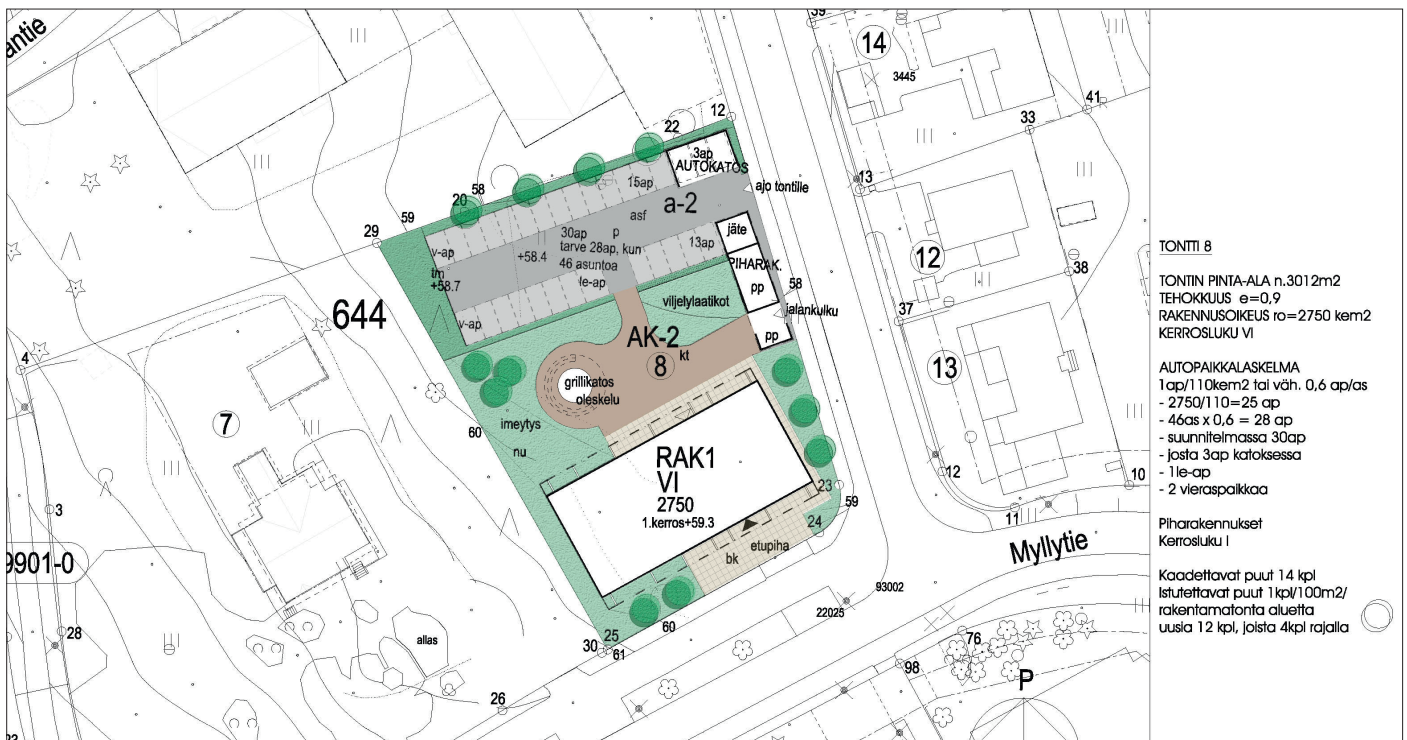
Asuinkerrostalojen korttelialue

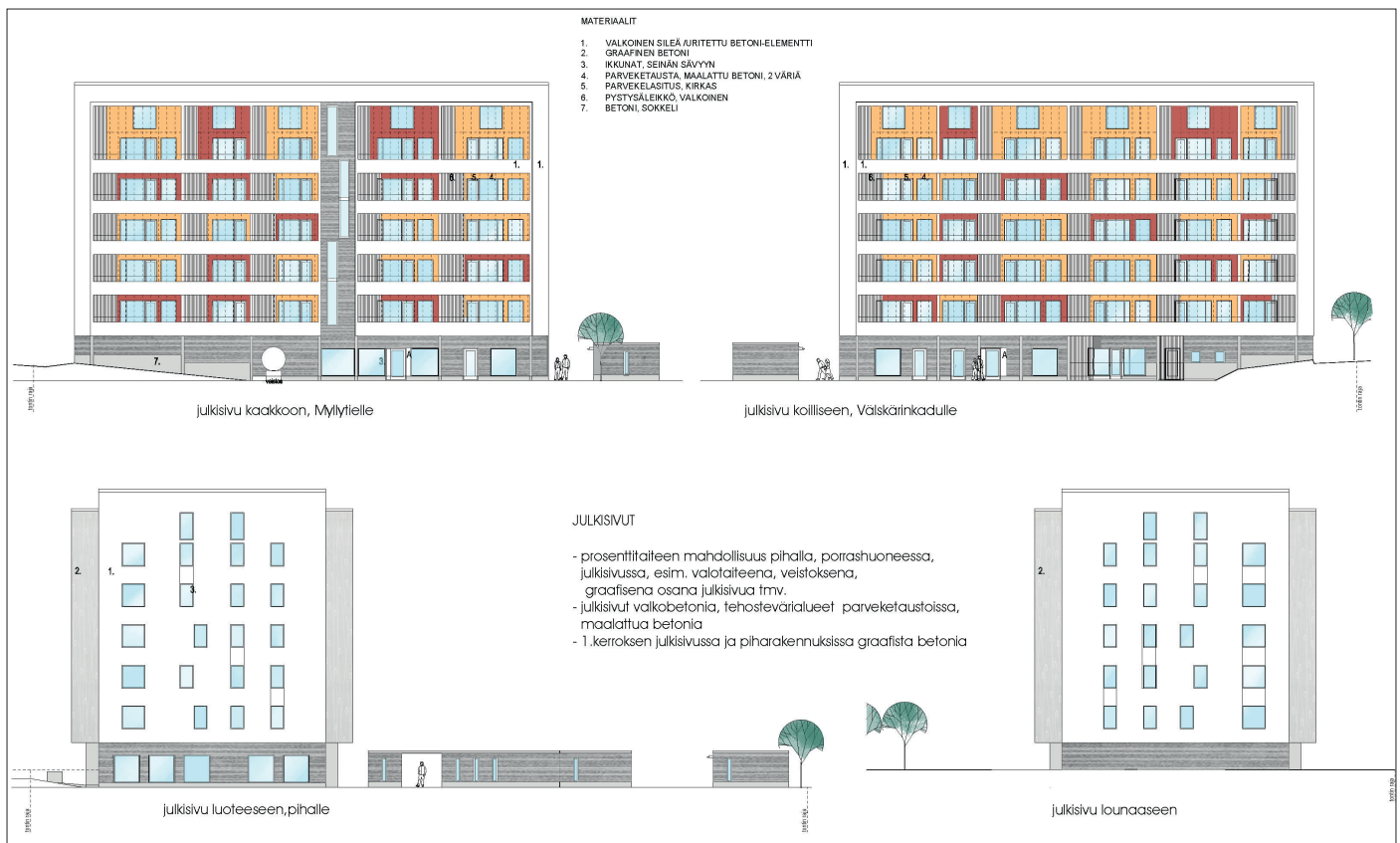
Kaikki rakennukset tulee toteuttaa pyrkien A-energialuokkaan. Alueella on maapohjan perusteella hyvät mahdollisuudet maalämmön hyödyntämiseen. Rakentamisen toteutuksen tulee seurata viitesuunnitelmia.

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.



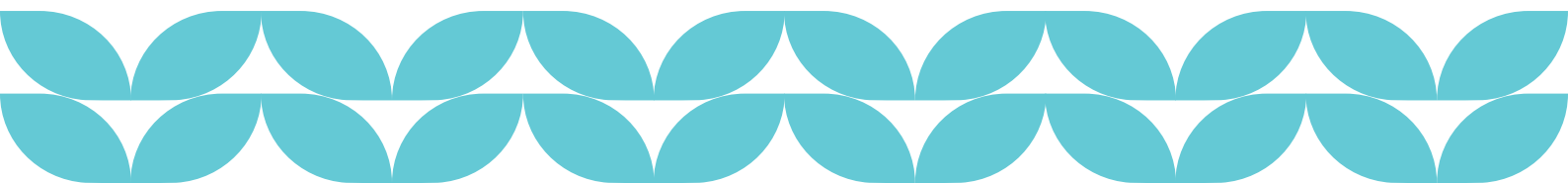


Rakennus

Rakennus on 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusoikeutta on 2750 m². 6. kerrokseen sijoittuu parvellisia ateljeeasuntoja. Ensimmäisessä kerroksessa ovat asumista palvelevat tilat, mm. kaikille asukkaille 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.

Julkisivut muodostavat vaalean kokonaisuuden, jota täydennetään parveketaustojen väreillä. Tehostealueet parveketaustoissa ovat maalattua kivipintaa. Julkisivujen pääasiallinen materiaali on sileä valkoinen tai osin uritettu betonielementti ja graafinen betoni parvekepielissä ja 1. kerroksessa. Piharakennusten julkisivuissa on käytetty samaa graafista betonia kuin 1. kerroksen julkisivussa. Ikkunapuitteet ovat julkisivun sävyyn sopivia. Kattomuodoltaan rakennukset ovat tasakattoisia.

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

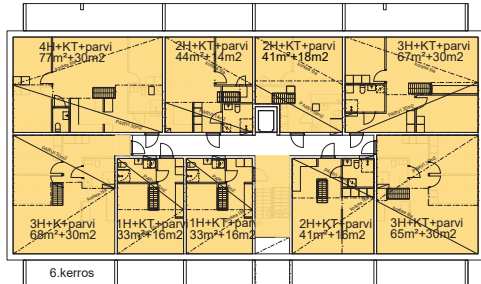


1680		Y-SÄÄTIÖ, MYLLYTIE 14a, 04410 JÄRVENPÄÄ		ARKKITEHDIT Q4 OY	
		HUONEISTOLUETTELO		14.1.2022	
Rakennusoikeus		2 750,0 km ²			
Autopaikkoja		vähintään 0,6ap/as eli 0,6x46=28ap			
1 KERROS	asumista palvelevat tilat	hum2			juokseva nro
	AULA (sis.hissi, prsh)	76,0			
	YHTEISTILA	75,5			
	LUV	8,0			
	UVV ja PP-HUOLTOTILA	68,0			
	PESULA	21,0			
	SAUNAOSASTO	35,0			
	TEKNINEN TILAT, 2KPL	13,0			
	IRTAIMISTOVARASTO	24,0			
	IRTAIMISTOVARASTO	43,0			
	VSS/IRTAIMISTOVARASTO	85,5			
yht.		449,0			
1 KERROS	2H+KT	44,0	2,0	1	
yht.		44,0			1
2 KERROS	asunto	hum2	irt.var.		juokseva nro
	4H+K	77,0	3,0	5	
	3H+KT	67,0	3,0	8	
	3H+K	66,0	3,0	4	
	3H+K	65,0	2,0	9	
	2H+KT	44,0	2,0	6	
	2H+KT	41,0	2,0	7	
	2H+KT	41,0	2,0	10	
	1H+KT	33,0	2,0	3	
	1H+KT	33,0	2,0	2	
yht.		467,0			9
3 KERROS	asunto	hum2	varasto		juokseva nro
	4H+K	77,0	3,0	14	
	3H+KT	67,0	3,0	17	
	3H+K	66,0	3,0	13	
	3H+K	65,0	2,0	18	
	2H+KT	44,0	2,0	15	
	2H+KT	41,0	2,0	16	
	2H+KT	41,0	2,0	19	
	1H+KT	33,0	2,0	12	
	1H+KT	33,0	2,0	11	
yht.		467,0			9
4 KERROS	asunto	hum2	varasto		juokseva nro
	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

5 KERROS	asunto	hum2	varasto		juokseva nro	
	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	
6 KERROS	asunto	hum2	parvi	yht.	varasto	
	PARVIATELJEET	4H+K+PARVI	77,0	30,0	107,0	3,0
		3H+K+PARVI	67,0	30,0	97,0	3,0
		3H+K+PARVI	66,0	30,0	96,0	3,0
		3H+K+PARVI	65,0	30,0	95,0	2,0
		2H+KT+PARVI	44,0	14,0	58,0	2,0
		2H+KT+PARVI	41,0	18,0	59,0	2,0
		2H+KT+PARVI	41,0	16,0	57,0	2,0
		1H+KT+PARVI	33,0	16,0	49,0	2,0
		1H+KT+PARVI	33,0	16,0	49,0	2,0
yht.		467,0	200,0	667,0	9	

keskipinta-ala	51,7	m ²		46
huoneistoala yhteensä	2 379,0	hum2		
kaikki tilat yhteensä	2 828,0	hum2		
bruttoala ukoseinien mukaan	3 528,0	brm ²	lisäksi parvet 200m ²	

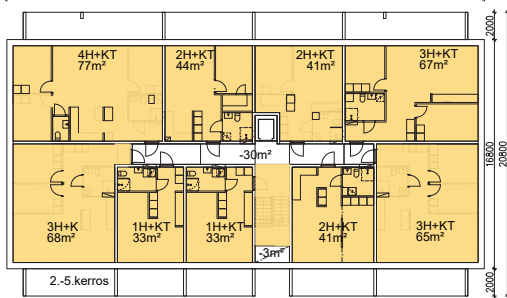
atelite
asunnot



6.kerros

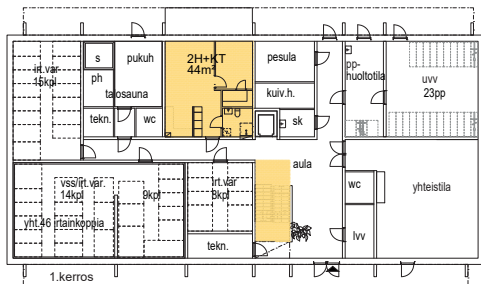
5500

567,5km²
-30,0km²
-3,0km²
_hormit n.4,0m²/krs
yht. 530,0km²/krs



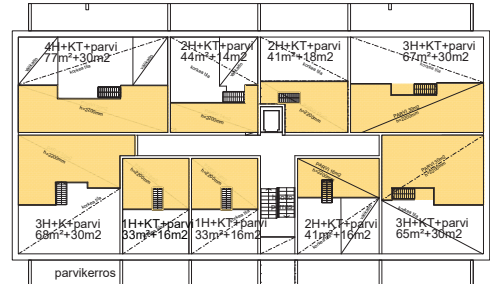
2.-5.kerros

45,0km²
15,0km²
60,0km²
46 asuntoa



1.kerros

atelite
asunnot
parvet
yht. 200m²



parvi

POHJARATKAISUT, PERIAATE

- 1.kerros asumista palvelevia tiloja, jossa myös asukkaiden toimintaa tukevia yhteistiloja
- 2.-6.kerros asunnot
- 6.kerrossa parveellisia atelite-asunnot, parvi korkeus alle 2200mm
- porrasluoneesta 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 apkatokseissa.
- 90 polkupyöräpaikka, joista puolet uv:ssa ja piharakennuksessa katetuissa tiloissa.



Pihat

Rakennuksen pääsisäänkäynti on Myllytien puolelta, jonne muodostuu pieni etupiha-alue rakennuksen ja kevyenliikenteen väylän väliin. Sisäänkäyntialueita korostetaan kivetyksin ja istutuksin. Pihan puolelle, rakennuksen ja pysäköintialueen väliin sijoittuu asukkaille oleskelutilaa. Oleskelualueelle voidaan rakentaa yhteinen grillikatoks sekä viljelylaatikoita omatoimista viljelyä varten. Tonttien 6 ja 8 väliselle viherkaistaleelle istutetaan puita ja maanpeitekasveja. Piha-alueelle istutetaan puita ja pensaita pihasuunnitelman mukaan. Vanhoja säilytettäväksi tunnistettuja puita ei tontilla ole. Tontinrajat saa aidata ainoastaan pensasaidalla.

Autopaikat sijoittuvat tontin pohjoisosaan tontinrajan suuntaisesti. Ajoyhteys on Välskärinkadulta. Kolme autopaikkaa voidaan sijoittaa katokseen. Autopaikat rajataan piha-alueesta pensasistutuksin.

Piharakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa. Välskärinkadun puolella tontin varteen sijoitetut 1-kerroksiset rakennukset voidaan sijoittaa tontin rajaan kiinni. Jalankulkuyhteys pihalle toteutetaan piharakennusten välistä, jolloin rakennus voi muodostaa porttiaiheen pihaan saapuville. Polkupyörien säilytyspaikoista puolet sijoittuu rakennuksen ulkoiluvälinevarastoon ja puolet pihavarastoon tai katokseen.



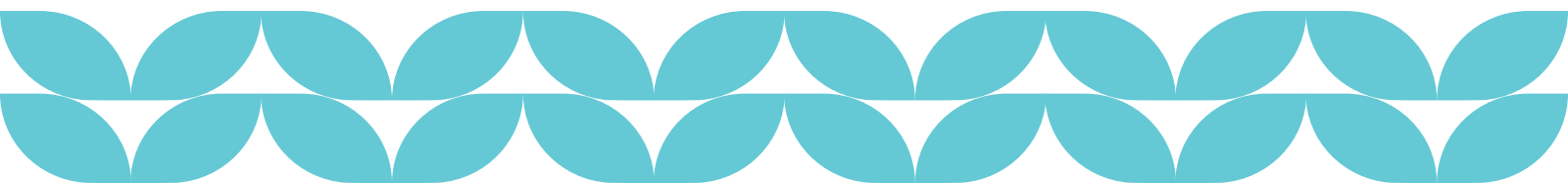


Pelastautuminen

Pelastautuminen tapahtuu omatoimisella pelastautumisella parvekkeiden kautta. Ratkaisun yksityiskohdat käydään erikseen läpi rakennuslupavaiheessa. Sairaankuljetusajoneuvolla on pääsy lähelle sisäänkäyntejä.

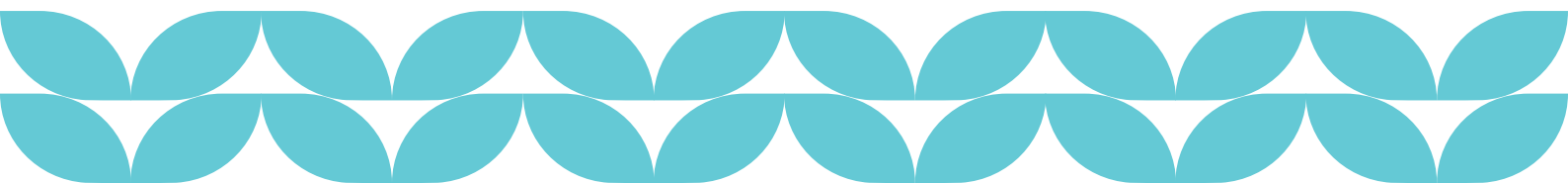
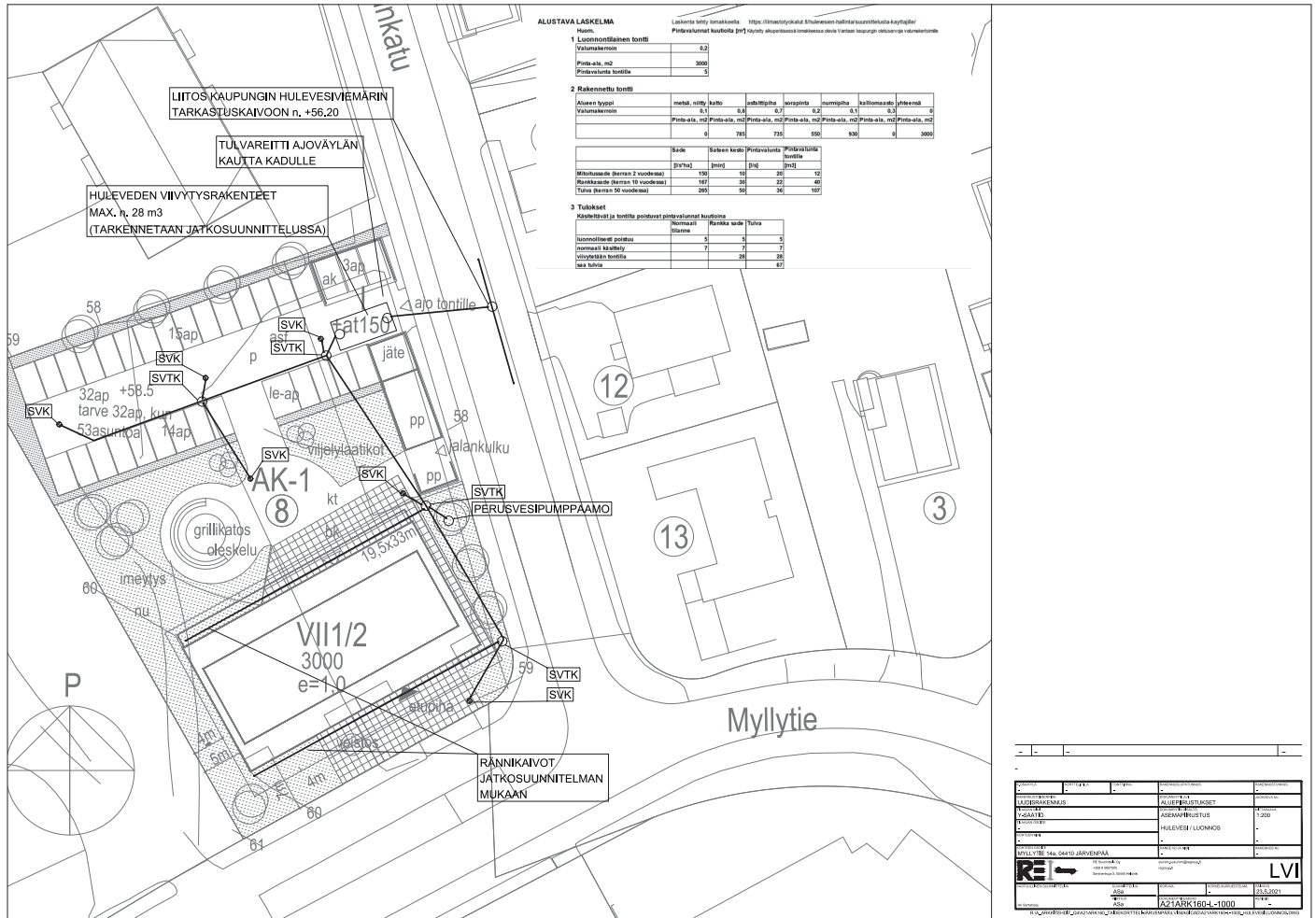
Energia, jätehuolto ja resurssiviisaus

Aurinkopaneelien asentaminen on sallittu vesikatto- ja julkisivupinnoille. Jätteille ja lajittelulle tulee katos tonttiliittymän läheisyyteen, josta huolto onnistuu turvallisesti. Sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa. Rakennuksessa on asuntokohtainen lämmöntalteenotto.



Hulevedet

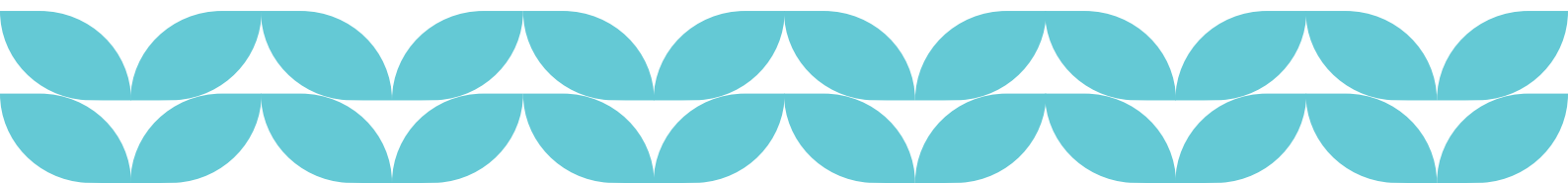
Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavavaiheessa alustava hulevesisuunnitelma (kuvassa luonnosvaiheen suunnitelma). Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään tontilla. Hulevedet viivytetään maanalaisessa viivytyrakenteessa, joka sijoittuu pihan pysäköintialueen alle.



Tontti 644-6 (kuvat: Arkkitehdit Soini & Horto Oy)

Massoittelu

Korttelin massoittelun tavoitteena on sovittaa yhteen korttelia ympäröiviä erilaisia rakenteita. Korttelityypiksi on valikoitunut kolmesta pistetalomaisesta massasta muodostuva avoin korttelirakenne, mikä ei sulje korttelia vaan mahdollistaa näkymät korttelin läpi.





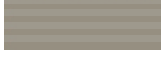


Rakennukset

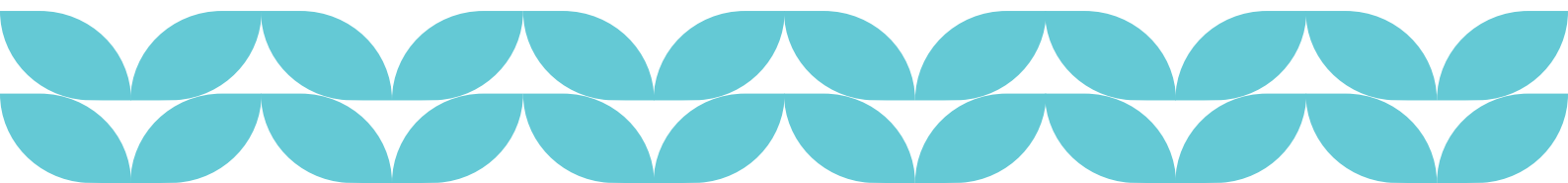
Kaikki rakennukset ovat 5-kerroksisia. Julkisivu jakautuu kolmeen osaan; jalusta, välikerrokset ja yläosa. Jalusta on yksikerroksinen ja sitä on korostettu pintatekstuurilla ja värillä. Välikerrokset ovat vaaleasävyistä maalattua betonia ja yläosa valkobetonia.

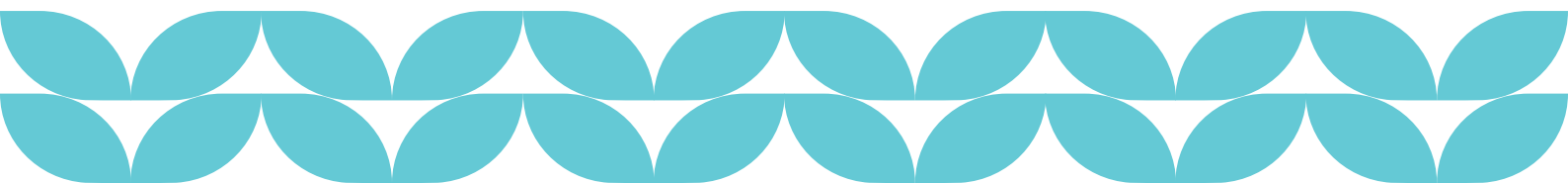
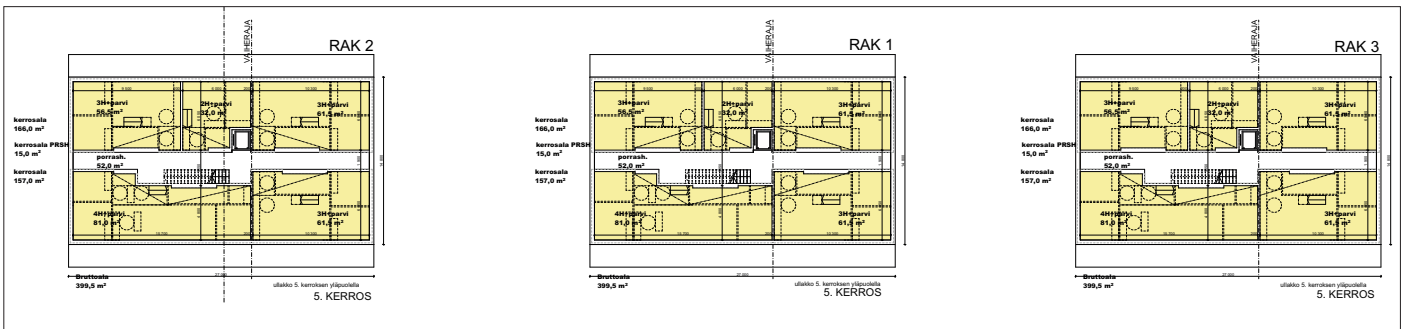
Rakennusten pitkät sivut ovat parvekejulkisivuja. Kaikkiin asuntoihin on suunniteltu isot n. kaksi metriä syvät asunnon levyiset parvekkeet. Parvekejulkisivu on aukotettu siten, että kiviaineinen julkisivu kiertää rakennuksen ympäri. Katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja ja ne ulottuvat parvekevyöhykkeiden päälle luoden ehyen massakappaleen.

Asuinrakennusten runkomittoitus perustuu nk. keskikäytävämallille, mikä mahdollistaa asuinkerroksen suunnittelun joustavasti eri asuntotyypeille. Kerrostypologia synnyttää useita kulma-asuntoja, mikä lisää asumisviihtyvyyttä huomattavasti. Yhteistilat sijaitsevat sisäänkäyntien yhteydessä, mikä tukee yhteisöllisyyttä. Asumisen aputilat on sijoitettu osaan maantasokerroksesta sekä ullakolle. Lisäksi pihalle on suunniteltu kaksi 1-kerroksista aputilarakennusta. Väestönsuojat sijoittuvat kahteen tai kolmeen rakennukseen riippuen toteutusvaiheen suunnittelusta.

Kaikkien asuntojen huonekorkeus on vähintään noin 2,85 metriä, mikä tekee asunnoista tavanomaista korkeampia. Ylimmässä kerroksessa on varauduttu parviasuntojen rakentamiseen. Korkeata huonekorkeutta täydentävät suuret ikkunat, joita sijoitellaan reilusti myös talon päätyihin. Korkea huonekorkeus ja isot ikkunat tuovat asuntoihin tilantuntua, avaruutta sekä tekevät asunnoista hyvin valoisia.

Materiaalit ja väritys	JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 5-6
Rakennukset ovat 6-7-kerroksisia ja ylimmät kaksi kerrosta ovat korkeita kerroksia. Julkisivu jakautuu kolmeen osaan; jalusta, välikerrokset ja yläosa. Pääasiallinen julkisivumateriaali on betoni.	 VALKOBETONI, PUHDASVALU
Jalustaosa on yksikerroksinen ja sitä on korostettu pintatekstuurilla/värillä. Julkisivupinta on uritettua ja maalattua betonia, väri vaalea "maitokahvi".	JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 1-4
Välikerrokset ovat maalattua betonia, väri sama kuin jalustaosassa.	 NCS S 4005-Y20R (ULKOPINTA)
Ylimmät kerrokset ovat sileäpintaista valkobetonia.	JULKISIVUVÄRIT, MAANTASOKERROS
Kerroslaattojen reunapinnat ovat harmaata betonia.	 NCS S 4005-Y20R (URITETTU PINTA)
Rakennusten pitkät sivut ovat parvekejulkisivuja. Parvekejulkisivu on aukotettu siten, että kiviaineinen julkisivu kiertää rakennuksen ympäri. Parvekkeiden sisäosien värtys on kerroksittain sama kuin julkisivun.	 NCS S 6005-Y20R (TEHOSTEVÄRI)
Sisäänkäyntejä korostetaan tummalla lämminsävyisellä maalipinnalla tai keraamisella laattalla sekä valaistuksella. Sisäänkäyntien kohdalla kiveys on sävytetty korosteväriin mukaan. Kaiteiden teräsosat ovat sävytetty julkisivun väriin.	JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 1-6
Katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja ja ne ulottuvat parvekevyöhykkeiden päälle luoden ehyen massakappaleen. Katto on vaalea bitumikermihuopakatto tai valkoinen pellikatto.	 BETONI, HARMAA (LAATAN REUNAT)





Pihat

Pysäköinti toteutetaan tontilla maantason pysäköintinä. Tontin luoteiskulmassa pysäköintialue on osittain katettu. Muualla pysäköintialueita on jaettu osiin istutuksilla ja autopaikkojen pintamateriaalina on nurmikivi. Ajoalueet ovat yleensä sorapintaisia. Korttelin keskellä itä-länsisuuntaisesti kulkee pihakäytäväraitti, joka yhdistää eri rakennusten sisäänkäynnit ja käynnit pysäköintialueille toisiinsa. Varsinainen oleskelupiha sijaitsee korttelin etelä-lounaiskulmauksessa avautuen Villa Cooperin tontin puistomaiselle pihalle. Pihan suunnittelussa pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon olevaa kalliopintaa ja maastonmuotoja.

Pyörien säilytykselle on varattu suojattuja paikkoja sekä rakennusten alakerrasta, ulkorakennuksista että pihalta rakennusten vierustoilta.

Pelastautuminen

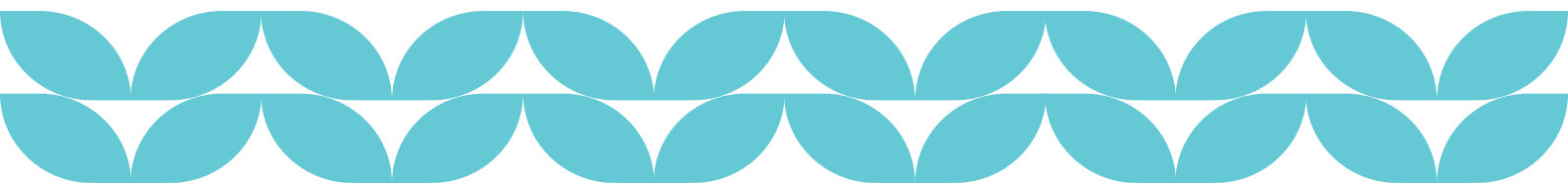
Pelastautuminen palon sattuessa on tarkoitus järjestää omatoimisen pelastautumisen periaatteella. Ratkaisun yksityiskohdat käydään erikseen läpi lupavaiheessa. Pelastus- ja sammutusajo toteutetaan pysäköinnin ajoalueelle. Sairaankuljetusajoneuvolla on pääsy lähelle sisäänkäyntejä.

Energia, jätehuolto ja resurssiviisaus

Jätehuolto on ratkaistu syväkeräysastioilla, jotka sijoitetaan pysäköintialueen yhteyteen, josta niiden tyhjennys on mahdollisimman häiriötöntä ja turvallista.

Tulevat asunto-osakeyhtiöt liitetään lähtökohtaisesti kaukolämpöverkkoon sekä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Myös maalämpöratkaisun mahdollisuutta tutkitaan hankkeen suunnittelun yhteydessä. Huoneistojen lämmitysjärjestelmänä on vesikiertoinen lattialämmitys. Asunnoissa on huoneistokohtainen vedenmittaus sekä kylmälle että lämpimälle vedelle. Yhtiöissä on keskitetty lämmöntalteenotolla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Keittiön liesikupu on kytketty talon poistoilmanvaihtoon.

Suunnittelussa otetaan aina huomioon ympäristön rakentamisen ekologisuus. Tämä näkyy ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien sekä energiatehokkaiden rakenneratkaisujen valintana. Suunnittelun pohjana toimii rakennuksen elinkaariajattelu, joten rakennuksista suunnitellaan ja rakennetaan laadukkaita, aikaa kestäviä sekä mahdollisimman vähän huoltoa ja korjauksia tarvitsevia.



Hulevedet

Pihan alueiden hulevedet ohjataan perinteisesti pintakallistuksin hulevesiviemäriin, joista ne ohjataan kaupungin hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytyks toteutetaan suosimalla läpäiseviä ja puoli-läpäiseviä pintamateriaaleja sekä rakentamalla hulevesisuunnitelmassa esitetyn mukainen viivytyksputkistojärjestelmä pysäköintialueen alaosaan. Mahdollisia läpäisemättömiä pinta-alueita osoitetaan ainoastaan ajoreiteille ja alueille, joihin kohdistuu paljon kulutusta.

