



RAKENTAMISTAPAOHJE - Myllytie 24

Yleistä rakentamistapaohjeesta

Tämä rakentamistapaohje liittyy asemakaavan muutokseen, joka koskee Myllytien, Laaksokadun, Pohjoisväylän ja Muorinpolun rajaamassa korttelissa kiinteistöjä 186-6-639-1 ja 186-401-2-195. Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella pyritään varmistamaan kohteelle asemakaavoituksen yhteydessä asetettujen kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen. Rakennustapaohje ohjaa alueen toteutusta. Ohjeen noudattamista valvotaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Ympäröivä rakennuskanta

Suunnittelualan eteläpuolella, Myllytien toisella puolella sijaitsee Järvenpään hyvinvointikampus. Helsingintien eteläpuolella, suunnittelualueesta kaakkoon, sijaitsee vähittäiskaupan suuryksikkö (Citymarket). Suunnittelualan koillis-itäpuolella kulkee vilkasliikenteinen Pohjoisväylä ja pohjoispuolella on pien- ja rivitalovaltaista asuinrakentamista.

Suunnitellun kokonaisuuden kanssa samassa korttelissa on 5- ja 6-kerroksisia asuinrakennuksia. Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä purettava pientalo.

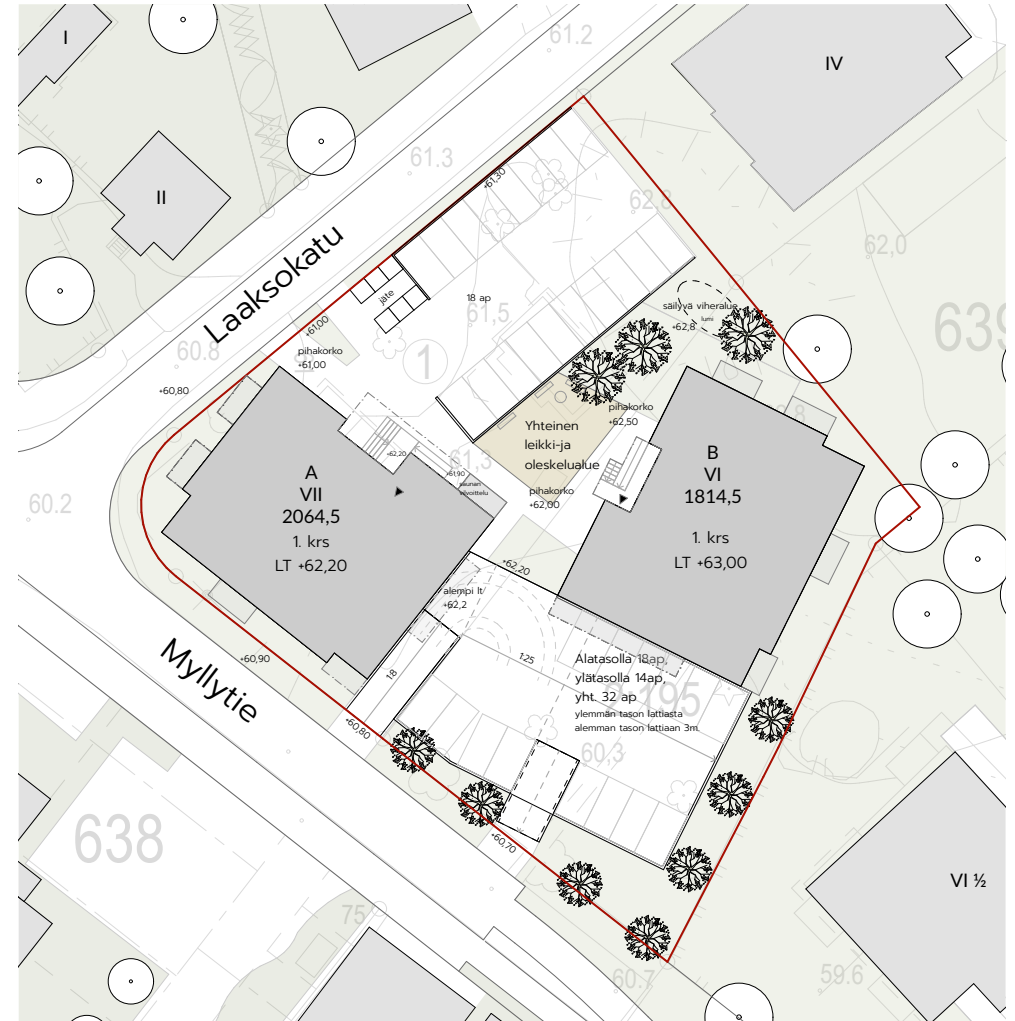
Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään 2040 yleiskaavan keskustan tiivistymisvyöhykkeellä ja samassa yleiskaavassa alue

on määritelty asuinrakennusalueeksi. Pohjoisväylän ja Helsingintien risteysalue on Järvenpään keskustan osayleiskaavassa 2030 esitetty keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Keskustatoimintojen (C-2) käyttötarkoitus on määritelty osayleiskaavassa seuraavasti: Alueen pääkäyttötarkoitus on sekoittunut kaupan, asumisen, julkisten ja yksityisten palveluiden, hallinnon, koulutuksen, toimistojen sekä muiden keskusta sopivien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sijoittuminen.

Suunnittelualue sijaitsee kuitenkin Järvenpään keskustan osayleiskaavan 2030 raja-alueen ulkopuolella.

Piha-alueet

Talojen välissä on leikkiin ja oleskeluun varattu piha. Pihalle on esteetön kulku taloista ja pysäköintialueilta. Piha toimii luontevana risteyspaikkana kuljettaessa kerrostalojen sisäänkäynneiltä pysäköintialueille ja toisin päin. Tontin koillisosassa on säilytettävää kallioita ja viheraluetta, joka yhdessä rakennusten kanssa rajaa piha-alueita. Leikki- ja oleskelupihalle istutetaan suureksi kasvavia lehtipuita. Pysäköintilaitos reunustetaan puuriveillä sen lounas- ja kaakkoispuuilta.



Asemapiirros 1:750

Ympäröivä rakennuskanta



Resurssiviisasta puurakentamista

Korttelin rakennukset tulee toteuttaa puurakenteisina betonista pysäköintikansirakennelmaa lukuunottamatta. Puurakentamisessa syntyvä hiilinielu on merkittävä keino pienen hiilijalanjäljen ja suuren hiilikädenjäljen saavuttamisessa. Kohteesta laaditaan hiilijalanjälkilaskelma rakennusten toteutusvaiheessa.



Julkisivu Myllytielle 1:300

Arkkitehtuuri

Suunniteltu kokonaisuus koostuu yhdestä kuusikerroksisesta ja yhdestä seitsemänkerroksisesta puurakenteisesta pistemäisestä kerrostalosta. Kokonaisuuteen kuuluu myös Myllytien varrelle rakennettava pysäköintikansi. Myllytien ja Laaksokadun risteyksessä sijaitseva kerrostalo on sijoitettu Myllytien suuntaisesti. Toista taloa on hieman käännetty suhteessa Myllytiehen tontin kaakkoisrajan suuntaisesti, jotta asunnoista ja oleskelupihalta avautuisi mahdollisimman esteettömiä ja avaria näkymiä lähiympäristöön. Korttelin rakennusten sijoittelu toistaa myös alueen vapaasti sijoiteltujen rakennusmassojen jäsentelyä.

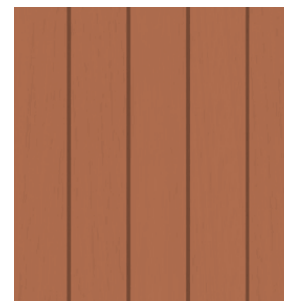
Rakennukset sovitetaan arkkitehtuuriltaan ja massaltaan alueen vaihtelevaan rakennuskantaan. Myllytien ja Laaksokadun kulmassa sijaitseva talo on seitsemänkerroksinen kuten risteyksen toisella puolella sijaitseva rakennus. Tontin sisäosan pistetalo taas on kuusikerroksinen, kuten tontin eteläpuolella sijaitsevat 5-6 kerroksiset kerrostalot. Kerrostalojen julkisivut ovat alueen tiilirakennusten julkisivujen värimaailmaa mukailevia oranssiin taittavalla ja tummanpunaisella ulkoväriytyksellään. Julkisivut ovat puuverhoiltuja. Julkisivuja rytmittävät puuverhoillut parvekkeet, joista osa on toteutettu rakennuksen ulkoerhousvärillä ja osa kontrastisesti valkoisella puuverhouskella. Parvekkeiden vaihtelevan väriytyksen ansiosta parvekkeet eivät muodosta parveketornimaisia massoja.



Julkisivu Laaksokadulle, 1:300



NCS 5141-Y80R
Tikkurila D109 "Torppa"



NCS 3444-Y52R
Tikkurila Q183



Tikkurila Off White G503



RAL 3009



RAL 8023



RAL 9003

Pysäköintiratkaisu

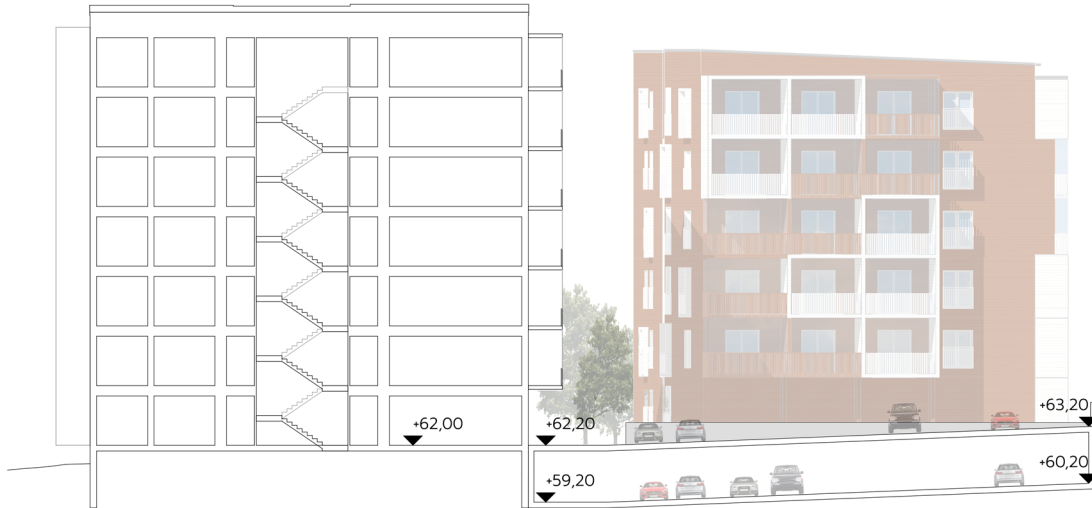
Talojen väliin Myllytien varrelle sijoittuu pysäköintilaitos, jossa pysäköintipaikat ovat kahdessa tasossa, kannella avopaikkoina ja sen alapuolella katettuina. Pysäköintiin ajetaan kahdesta kohtaa Myllytieltä. Pysäköintikannen ylätasanne liittyy pienellä tasoerolla oleskelu- ja leikkipihan korkoon.

Pysäköintihallin ulkoseinät ovat köynnöksellä verhoiltua säleikköä, jonka avoimuus on yli 30%, jolloin koneellista ilmanvaihtoa ei tarvita.

Pysäköintikannen alatasolla on 18 ja ylätasolla 14 autopaikkaa, ylä- ja alatasolla yhteensä siis 32 autopaikkaa.

Toinen pysäköintialue sijoittuu Laaksokadun varrelle, jossa on 18 avopysäköintipaikkaa. Pysäköintialueelle ajetaan Laaksokadulta. Jätehuolto sijoittuu Laaksokadun varrelle.

Polkupyöräpaikat (134 kpl) sijoittuvat asuinrakennusten maantasokerrokseen.



Periaateleikkaus pysäköintilaitoksesta, 1:400



Pysäköintilaitos, -1. krs, 1:400

Melu

Suunnittelualueelle on laadittu liikennemeluselvytys. Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Myllytie, Pohjoisväylä ja Helsingintie. Kohteen leikki- ja oleskelualueilla vallitsevat keskiäänitasot ja rakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot päivä- ja yöaikaan on esitetty oheisissa melukartoissa.

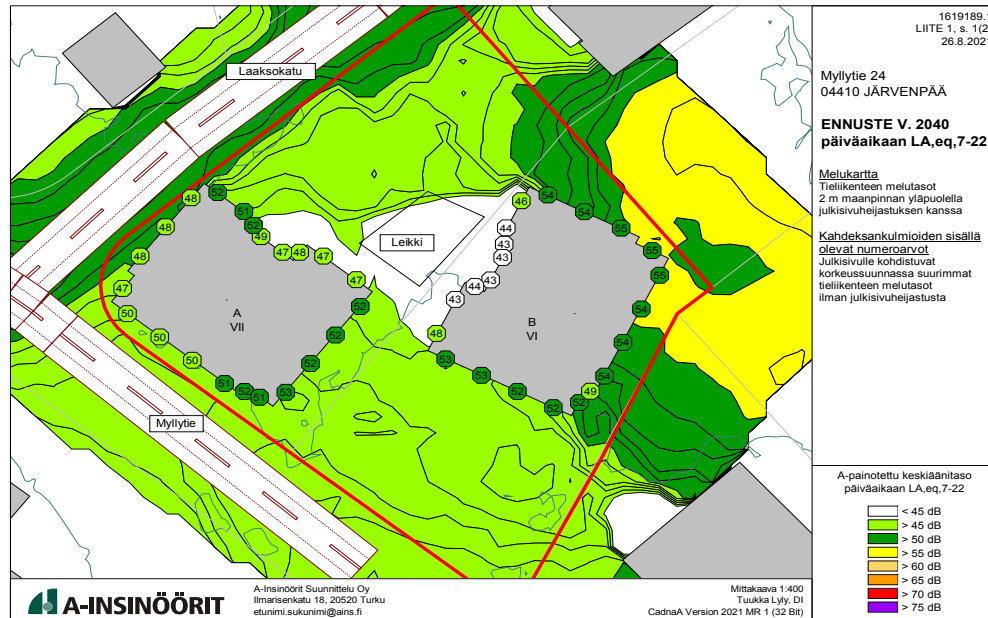
Oleskelualueilla ja parvekkeilla liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikaan 55 dB tai yöaikaan 50 dB. Meluselvytyksessä todetaan, että leikkiin

ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla alueilla annetut ohjearvot alittuvat. Myöskään parvekkeille ei ole tarpeen antaa asema-kaavassa äänitasoerovaatimusta eikä parvekkeita ole tarpeen lasittaa.

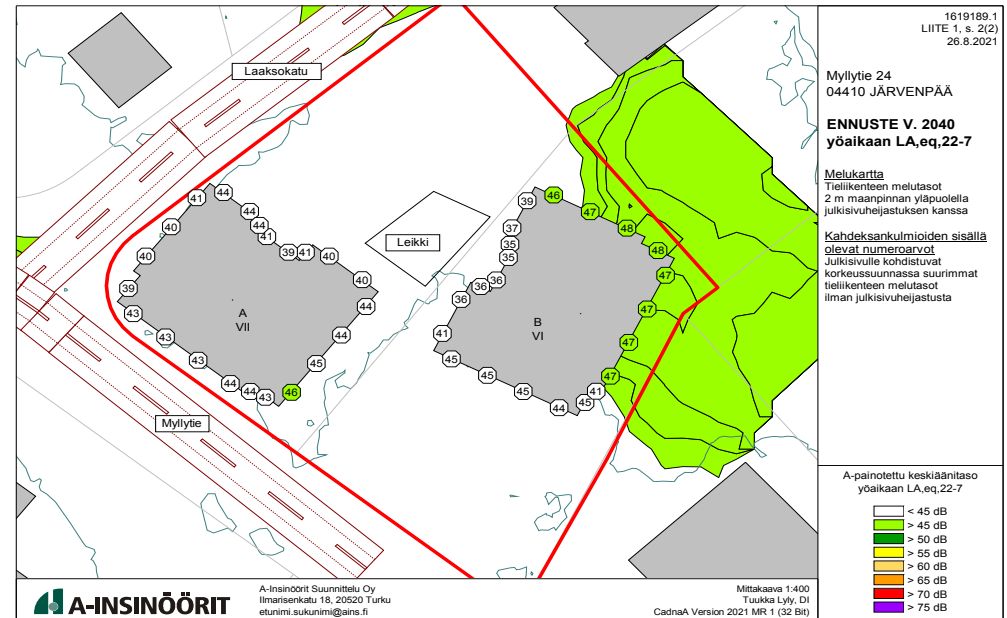
Asuinrakennusten ulkovaipan äänenneristyksen tarkastelussa liikenteestä aiheutuva keskiäänitaso ei saa asuintiloissa ylittää päiväaikaan 35 dB tai yöaikaan 30 dB. Meluselvytyksessä todetaan, että asemakaavaan ei tarvitse erikseen merkitä asuintalojen ulkovaipalle tai parvekkeille äänitasoerovaatimusta eikä rakennuksen

ulkovaippaa ole tarpeen mitoitaa liikennemelua vastaan.

Rakennusten mahdollisissa liike- ja toimistotiloissa päiväajan keskiäänitason ohjearvo sisätiloissa on 10 dB suurempi kuin asuintiloissa. Liike- ja toimistotiloille ei ole tarpeen asettaa erillistä kaavavaatimusta. Vastaavaa sisämelun ohjearvotasoa voidaan soveltaa myös etätyökäyttöön tarkoitettuille tiloille (esim. kerhotila, monikäyttötila).



Päiväajan melukartta ja julkisivuille kohdistuvat äänitasot



Yöajan melukartta ja julkisivuille kohdistuvat äänitasot

Hulevesisuunnitelma

Korttelialueen hulevedet käsitellään tontilla viivyttämällä. Hulevedet pumpataan kaupungin hulevesiverkostoon rauhoituskaivon kautta. Suosimalla piha-alueella viivyttäviä ja imeyttäviä pintoja voidaan pintavalunnan määrää rajoittaa.

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesisuunnitelma. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty maanalainen viivytysjärjestelmä tontin pohjoisosassa sijaitsevan parkki-alueelle. Hulevesijärjestelmä on mitoitettu $1,5 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ (minimi $1,0 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$) vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Hulevesien kokonaisviivytystarve on 30 m^3 (laskelma hulevesisuunnitelmassa).

Autohallissa sulamisvedet johdetaan hiekanerotuskaivojen (HEK) kautta öljyneroituskaivon (ÖEK), öljyneroituskaivon yhteyteen asennetaan näytteenotokaivo (NOK). Autohallin sulamisvedet pumpataan sadevedentarkastuskaivoon (SVTK05).



Ote hulevesisuunnitelmasta