



Järvenpää
Mannilantie 32-34
tontit 147-23, 24, 33, 34, 37 ja 38
Asemakaavan muutos
Rakentamistapaohje

1. YLEISTÄ RAKENTAMISTAPAOHJEISTA

Tämä rakennustapaohje koskee asemakaavan muutosaluetta Järvenpään keskustassa, korttelissa 147.

Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella pyritään varmistamaan kohteelle asemakaavoituksen yhteydessä asetettujen kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen. Rakentamistapaohje ohjaa alueen toteutusta. Ohjeen noudattamista valvotaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

2. KAUPUNKIKUVA

Lähtökohdat:

Kaava-alue käsittää kaksi osakokonaisuutta – Venny Soldaninraitin pohjoispuolisen nk. OP-korttelin tontit, sekä Venny Soldaninraitin eteläpuolisen Tupalantien rajoittuvan tonttikokonaisuuden. Kaava-alueen perusratkaisu on vahvasti asumiseen painottuva. Kaavamuutoksen myötä Järvenpään keskusta kehittyä uusi täydennysrakentamisen keskittymä, josta tulee oleellinen osa keskusta-alueen uutta asumisen, työpaikkatoimintojen, ja kaupallisen liiketoimintojen korkeatasoista kokonaisuutta.

Korttelikokonaisuuteen tulee sijoittumaan monen tyyppisiä asuntorakennuksia. Kerrosluvut kaavakokonaisuudessa vaihtelevat välillä VI – XIX.

Asuintalojen rakennusvolyymien sijoittelussa ja suuntauksissa on pyritty huomioimaan mm. näkymät asunnoista, liikennemelu, ja ilmansuunnat.



OP-kortteliosan korkeat rakennusmassat Mannilantien varressa muodostavat yhdessä viereisen Järvenpään Bulevardikorttelin korkean kulmatornin kanssa Järvenpään keskustan kaupunkikuvaan uuden rajauksen, jossa rakennusten dynaamiset kattomuodot piirtävät omaleimaisen silhuetin. 15-kerroksinen rakennus muodostaa Bulevardikorttelin kulman asuinrakennuksen kanssa Kävelykatu Jannen pohjoispäähän porttiaiheen.

Kävelykatu Jannen varteen sijoittuvat asuintalot ovat muodonannoltaan maltillisempia. Rakennusten ylimpien kerrosten räystäslinja on osittaisella rakennusmassan sisäänvedolla sovitettu kävelykadun matalampaan mittakaavaan.

Asuintalojen alimmissa kerroksissa sijaitsevat kaupalliset tilat sijoittuvat hyvälle liikepaikoille osaksi Järvenpään keskustan yhtenäistä kaupallista kivijalkaa. Kaava-alueen kadunvarsiin sijoittuvat liiketilat tulee suunnitella siten, että ne ovat esteettömästi saavutettavissa ja toiminnot voidaan avata helposti esim. osaksi Kävelykatu Jannen katumiljöötä.



NÄKYMÄ KAAVA-ALUEESEEN LÄNNESTÄ RADAN SUUNNASTA



NÄKYMÄ KAAVA-ALUEESEEN KOILLISESTA

Merkittävä kaupunkikuvallinen elementti Venny Soldaninraitin ja Kävelykatu Jannen yhdistävä rakennuksen läpi menevä korkea porttikäytävä, joka tarjoaa uuden elementin Kävelykadun katutiljööseen. Porttikongi mahdollistaa myös Järvenpään keskustaan halkovan poikittaisen kevyen liikenteen Postikadulta Venny Soldaninraitia myöten Kävelykatu Jannelle, ja siitä Ahomaanraitia pitkin Helsingintielle.

Korttelin rakenteellisten autopaikoitusten (ks. kohta 6) sijoittumiseen kaava-alueen rakennuskokonaisuuteen sekä liittyviin katualueisiin ja katunäkymiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tavoitteena on toiminnoiltaan monimuotoinen ja massoitteeltaan selkeä Järvenpään keskustan elinvoimaisuutta vahvistava korttelialue, sekä viihtyisän ihmisen mittakaavan huomioivan kaupunkikuvan luominen.

Pysäköinti- ja huoltojärjestelyt, ks. kohta 6. : "PAIKOITUS JA LIIKENNE"

Korttelin kattoterassipihat, ks. kohta 5. : "PIHA-ALUE"



NÄKYMÄ KÄVELYKADULTA KAAVA-ALUEESEEN POHJOISEN SUUNTAAN

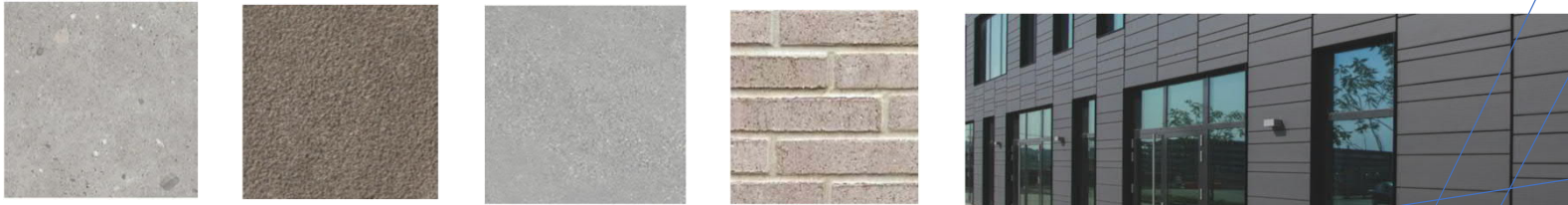


3. JULKISIVUJEN KÄSITTELY

Maantason kerrokset, "kivijalkaosaa"

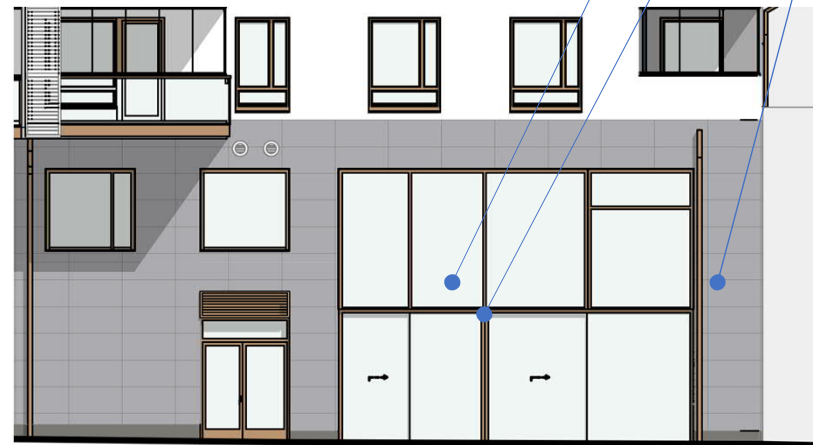
Korttelikokonaisuuden liike- ja toimistotilat, 1. – 2. kerros

- keskeinen elementti suuret ikkunapinnat
- Katutasen kadun puoleiset tilat pääosin Sibeliuksenkadun ja Mannilantien osalla liiketiloja
- Sokkeliosan aukkorakenteissa mahdollisuus käyttää tehosteväritystä



Pintamateriaalivaihtoehtoja kivijalkaosalle:

- Keraaminen tai kiviaineinen asennuskiskoon asennettu laatta
- Metallikasettijulkisivu, laattakokoja varioitu
- Erikoiskäsitellyt betonipinnat
 - mosaiikkihiottu betonipinta
 - väribetonipinnat
 - graafinen betoni
 - strukturoidut betonipinnat
 - näiden yhdistelmät
- poltettu tiililaatta



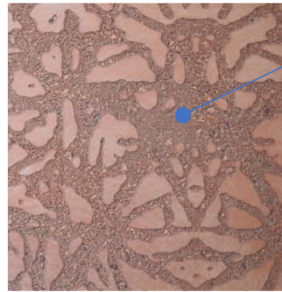
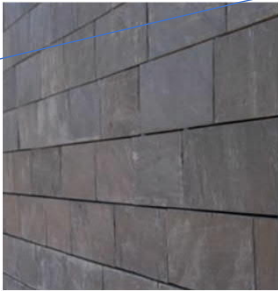
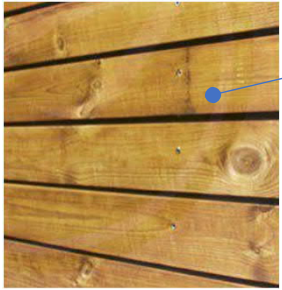
3. JULKISIVUJEN KÄSITTELY

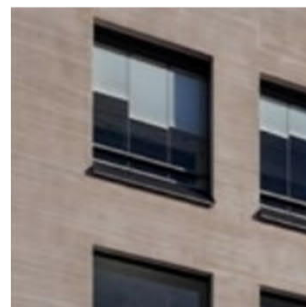
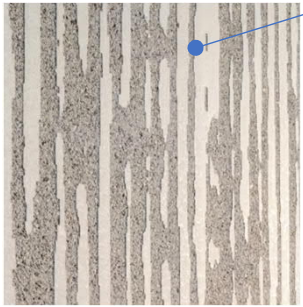
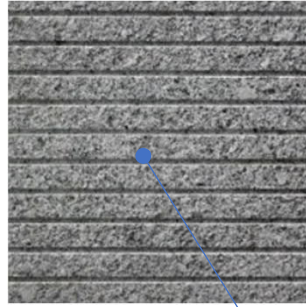
Katutaso, asuntorakennusten sisäänkäynnit



- osassa korttelia asuintalojen sisäänkäynnit on sisennetty rakennusmassaan katutilasta. Sisennyksellä saadaan tuotua tiiyissä katutilassa pienemmän mittakaavan detaljeja ja pintamateriaalien tehosteosa elävöittämään sisääntuloa ja katutilaa. Mahdollisia käytettäviä tehostekeinoja:

- laatoitukset tehostemateriaalina
- graafinen betoni tehostemateriaalina
- rimoitukset ja puupinnat palomääräysten sallimissa rajoissa
- valaistus
- istutusaltaat





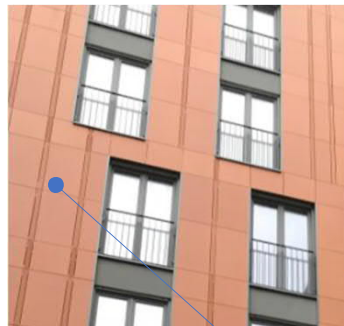
3. JULKISIVUJEN KÄSITTELY

Korttelikonaisuuden matalammat asuntorakennusmassat, kerrosluvut VI- IX

Rakennusmassat muodostavat "välisosat" korkeampien asuntorakennusmassojen väliin.

Julkisivukäsittelyllä selkeästi väri ja pintastruktuuri.

- Pintamateriaalivaihtoehtoja:
 - väribetonipinnat
 - graafinen betoni
 - värillinen hierretty rappaus
 - poltettu tiililaatta
- Aukotukseen liittyvinä tehostekäsittelyinä:
 - tehostevärilliset ikkunat
 - aukotukseen liittyvät julkisivupintojen pääasiallisesta pintamateriaalista poikkeavat tehosteosat
 - graafisella betonilla toteutetut tehosteaiheet
- Rakennusmassojen sisennetyissä yläkerroksissa päämassoista poikkeava käsittely



3. JULKISIVUJEN KÄSITTELY

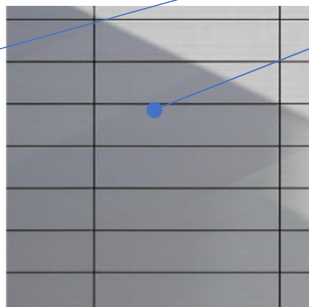
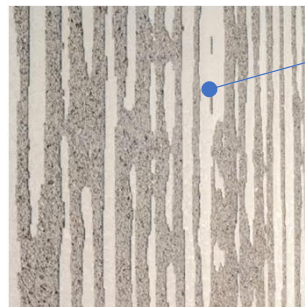
Korkeat asuntorakennusmassat, keskikerrokset III – VII, VIII

Korkeissa asuntorakennusrakennusmassoissa julkisivupinta on jaettu osiin.

”Kivijalkakerrosten” päälle sijoittuvien keskiosan kerrosten julkisivukäsittely:

Julkisivukäsittelyllä selkeästi väri ja pintastruktuuri.

- Pintamateriaalivaihtoehtoja:
 - Keraaminen tai kiviaineinen asennuskiskoon asennettu laatta
 - graafinen betoni
 - värillinen hierretty rappaus
 - poltettu tiililaatta
- Aukotukseen liittyvinä tehostekäsittelyinä:
 - tehostevärilliset ikkunat
 - aukotukseen liittyvät julkisivupintojen pääasiallisesta pintamateriaalista poikkeavat tehosteosat



Asuinrakennuksissa voidaan käyttää erilaisia parvekeratkaisuja huomioiden mm. asuntojakauman ja asuntojen suuntaukset. Pääosin rungon ulkopuoliset parvekeratkaisut muodostavat julkisivuihin selkeitä kenttämäisiä kokonaisuuksia, joita voidaan tehostaa esim. värillisin tehosteosin tai ritilöin. Osa parvekkeista voidaan toteuttaa ranskalaisina parvekkeina, joihin liittyy asuntojen ikkuna-aukkoja kaupunkimelulta suojaava kaiderakenne. Rakennusmassojen kulmissa pyritään käyttämään sisäänvedettyjä parvekelinjoja, joilla rakennuksiin saadaan selkeä kappalemainen muoto.



3. JULKISIVUJEN KÄSITTELY

Korkeat asuntorakennusmassat, ylimmät kerrokset IX – XIX

Ylimpien kerrosten julkisivukäsittely:

- Pintamateriaalivaihtoehtoja:

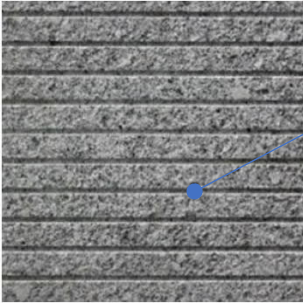
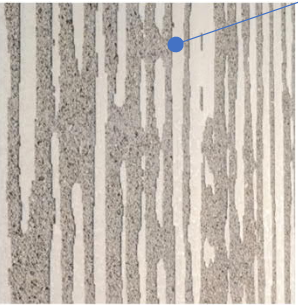
- valkobetoni
- graafinen betoni tehosteosissa
- Väribetoni tehosteosissa
- Näiden yhdistelmät

- Aukotukseen liittyvinä tehostekäsittelyinä:

- tehosteväriset ikkunat
- aukotukseen liittyvät julkisivupintojen pääasiallisesta pintamateriaalista poikkeavat tehosteosat

Korkeiden rakennusmassojen kattomuodot ja rakennusmassojen yläosan käsittely:

- Dynaaminen kattomuoto, joka muodostaa osan Järvenpään keskustan silhuettia
- Mahdollisuus sijoittaa asuinkerrosten päälle asemakaavan kerroskorkeuden estämättä ja rakennusoikeuden lisäksi esim. yhteisoleskelutiloja tai vihrelementtejä sisältäviä kattoterasseja



3. JULKISIVUJEN KÄSITTELY

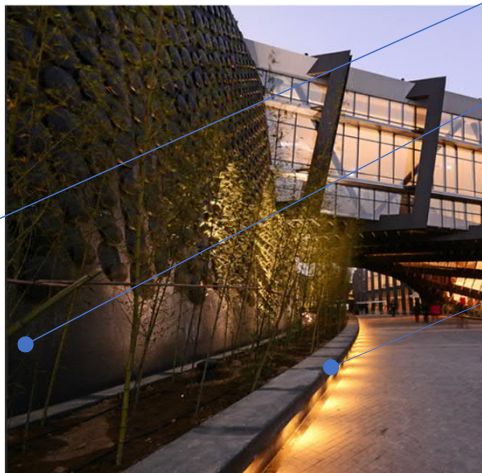


Pysäköintilaitosten julkisivut kaava-alueella

Pysäköintilaitokset tullaan toteuttamaan kylminä rakenteina ja paloteknisesti tuulettuvina avoimina autosuojina.

Pysäköintilaitosten julkisivujen käsittely:

- rakenteellinen julkisivupinta avoin säleikköpinta, jonka läpi savu voi palotilanteessa poistua
- liittymäpinta reunustaviin jalankulkuväyliin tehdään viherrakentamisen istutusaltaila
- julkisivuelementtinä köynnöskasvit, jotka muodostavat pysäköintihallin näkyvän julkisivun. Säleikköpinta toimii kasvien kiinnitysalustana.
- valaisu toimii yhtenä julkisivullisena elementtinä



4. VALAISTUS JULKISIVUISSA

Pääsisäänkäyntien ja oleskelualueiden valaistus tulee suunnitella siten, että valaistus tukee sisäänkäyntien erottumista rakennusmassasta.

Ympäroiviin katualueisiin liittyvissä kulkureiteissä, esim. porttikäytävissä tulee kiinnittää huomiota reitin käyttöturvallisuuteen.

Pihakansille sijoittuvien asuntokohteiden ulko-oleskelualueiden valaistusratkaisut luovat oleskelualueille kaikille miellyttävän ja turvallisen oleskelutilan kaikkina vuoden- ja vuorokauden aikoina. Valaistus koko kaava-alueella ei saa tuottaa häikäisyä korttelikokonaisuuksien asuntoihin. Valaistuksen tulee soveltua monikäyttöisiin ja muuntuviin kaupunkitilan käyttötarpeisiin.

Haluttaessa voidaan käyttää julkisivupinnan valaisua tai esim. puikkomaisia led-valotankoja tehostekeinona osana julkisivukokonaisuutta. Valittujen ratkaisujen tulee tukea kokonaisuutta ja sopia kaupunkikuvaan. Erityistä huomiota tulee kiinnittää julkisivujen valaistukseen ja valaisuun.



5. PIHA-ALUE

Kaava-alueen asuntojen pihat sijoittuvat asutokortteleiden pihakansille. Pihalle ei tule autoliikennettä eikä pelastuspaikkoja.

Kansipihan reitit, istutukset, pintamateriaalit ja hulevesijärjestelmät tulee suunnitella yhtenäisiksi. Piha suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena siten, että kulkureitit mahdollistavat kaikkien asuintalojen esteettömän saavutettavuuden.

Pihalle tulee viihtyisyyttä lisääviä ja erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä erikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita.

Kansipihaa jäsentyy eri pintamateriaaleilla eri käyttötarkoituksen mukaan. Kulkuväylillä ja oleskelualueilla jne. voidaan käyttää ladottuja päällysteitä, esim. laatoitusta tai betonikiviä. Kattopihan suunnittelussa tulee huomioida tehdyt hulevesiselvitykset ja -suunnitelmat. Pihaa ei istuteta kauttaaltaan, mutta ne kansipihan osat, joille kasveja sijoitetaan, toteutetaan korkeatasoisesti istuttamalla esim. pienpuita, pensaita ja perennoja. Istutuksille tulee tehdä riittävät kasvualueet.

Piha-alueiden tulee täyttää Järvenpään viherkerroin vaatimus 0,7.



NÄKYMÄ OP-KORTTELIN PIHAKANNELLE

6. PAIKOITUS JA LIIKENNE

Kaava-alueen pysäköinti tullaan toteuttamaan pääosin kaava-alueen yhteydessä ratkaistavilla uusilla rakenteellisilla pysäköintiratkaisuilla.

Mannilantien varteen toteutetaan 80 autopaikkaa kattava pysäköintilaitos, jonka päälle sijoittuvat rakennusten ulko-oleskelualueet. Ajo pysäköintitiloihin tapahtuu Mannilantieltä. Katuliittymässä on huomioitava liittymän näkemäalueet ja katualueen pyöräily- ja jalankulkureittien turvallinen ylittäminen.

Tupalantielle on kaavassa osoitettu toinen pysäköintilaitos, jonne tullaan kaava-alueen asukaspysäköinnin lisäksi osoittamaan muuta julkista pysäköintiä. Autopaikkoja pysäköintilaitokseen tulee 250 kpl.

Osa autopaikoista sijoitetaan asemakaavojen osoittamalla tavalla Helsingintien varressa sijaitsevaan tontin 129-1 pysäköintilaitokseen.

Kaava-alueen huoltoreitit ja pelastusajoneuvojen reitit tulee suunnitella huolellisesti. Kortteleihin sijoittuvien jättepisteiden ym. sijainti ja saavutettavuus täytyy huomioida niin rakennussuunnittelussa kuin katusuunnittelussakin.

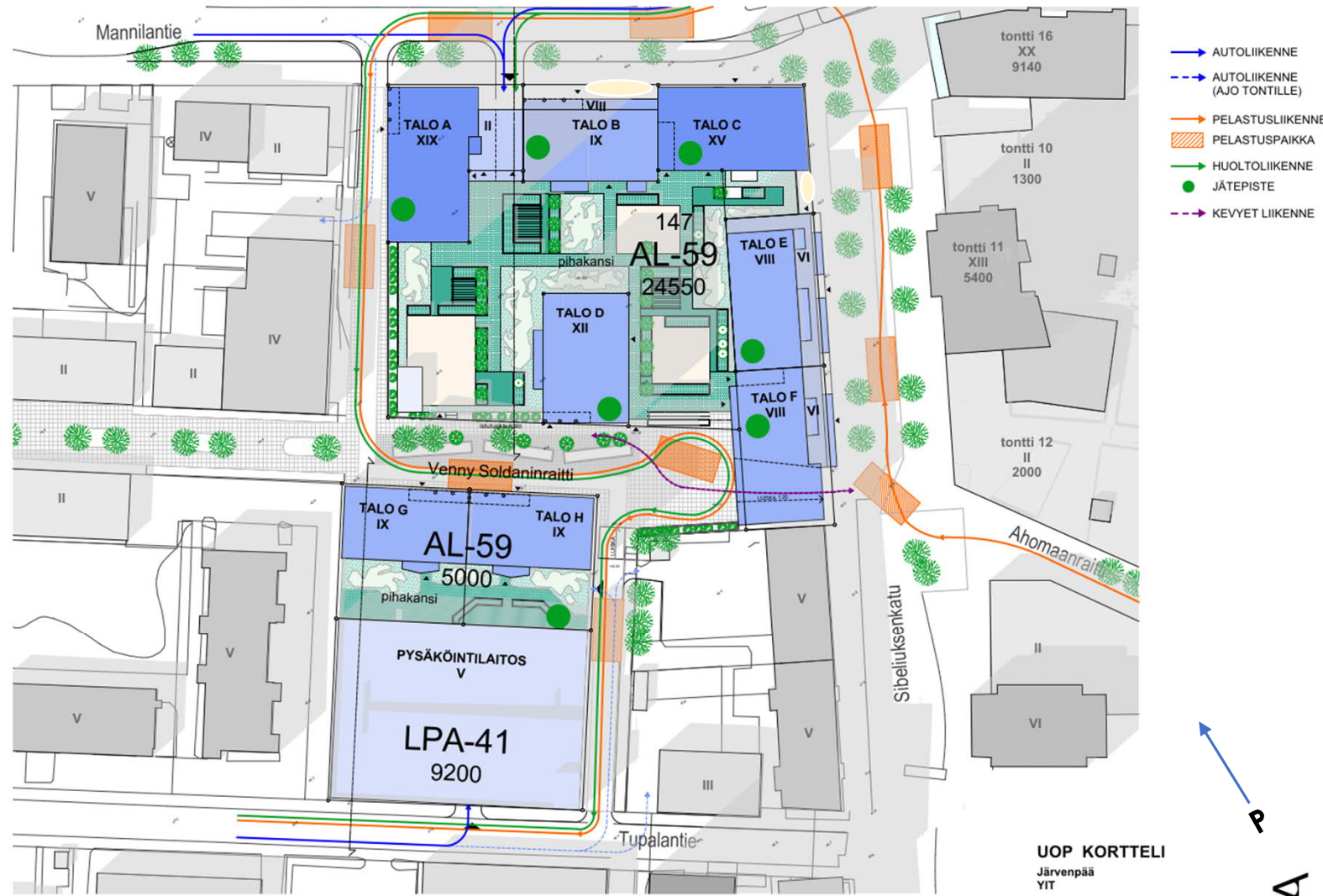
Kaava-alueelle kohdistuu naapuritonttien ajorasitteita sekä Mannilantieltä (tontti 147-22) että Tupalantieltä (tontti 147-35). Ajorasitteet sijoittuvat kaava-alueen kulkuväylille, jotka toteutetaan siten, että ne mahdollistavat rasitteiden edellyttämän tonttijoliikenteen.

Kaava-alueeseen kuuluvaa Venny Soldaninraitin itäpäää kehitetään yhteistyössä kaupungin kanssa siten, että katualue muodostaa uuden mielenkiintoisen ja korkeatasoisen pihakatumaisten katu ympäristön, joka mahdollistaa myös esteettömän kulun Kävelykatu Jannelle (Sibeliuksenkatu). Katualueen suunnittelussa on huomioitava myös hulevesiratkaisut katualueella sekä talvikunnossapito.

Korttelin kaikkiin katutaso liiketiloihin ja asuinrakennuksiin on esteetön jalankulku korttelia ympäröiviltä kaduilta.

Polkupyöräien paikoitus korttelissa hoidetaan asuintalojen yhteistiloissa. Asuinrakennusten polkupyöräien säilytystilat sijoitetaan pääosin korttelin sisäisiin katettuihin, ja lukittaviin tiloihin.

Liiketiloja palvelevat polkupyöräpaikat sijoitetaan pääosin sisäänkäyntien yhteyteen ja osin ympäröiville katualueille asemakaavan kirjausten mukaisesti yhteistyössä katusuunnittelun kanssa.



Kaava-alue, kortteliasemapiirustus, liittyminen kaupunkirakenteeseen

Liiketiiloja
palveleva
polkupyöräien
asiakaspysäköinti