



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

**RAKENNUSTAPAHOJE**  
Myllytie-Valtuustokadun kortteli 634

LUOARKKITEHDIT  
5.3.2021

## Yleistä rakentamistapaohjeesta

Tämä rakentamistapaohje koskee Myllytien, Valtuustonkadun, Kirjastokadun ja Pormestarinpolun rajaamaa korttelia 634 Järvenpään 6. kaupunginosassa (Pöytäalho). Asemakaavan muutos koskee korttelin 634 tontteja 186-6-634-8, 186-6-634-9, 186-6-634-11 ja 186-6-634-12. Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella pyritään varmistamaan kohteelle asemakaavoituksen yhteydessä asetettujen kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen. Rakennustapaohje ohjaa alueen toteutusta. Ohjeen noudattamista valvotaan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

## Ympäristö ja kaupunkikuva

Järvenpään keskustan osayleiskaavan 2030 mukaisesti kaupunkirakenne tiivistyy alueella. Suunnittelualue sijoittuu Järvenpään aseman pohjoispuolelle. Alueen läheisyydessä sijaitsevat myös kirjasto, Järvenpääntalo ja entinen kaupungintalon alue. Suunnittelualueen vieritse Kirjastokatua pitkin on keskustan osayleiskaavassa 2030 esitetty alueen pohjoispuolella sijaitsevat Pajalan kaupunginosan ja rautatieaseman välinen yhteys ja jalankululiikenteen laatukäytävä. Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee liikekeskus Aaloppi, pohjoispuolella Westermarckin puisto, koillis- ja kaakkoispuolella asuinkerrostaloja ja eteläpuolella kirjaston pysäköintialue. Korttelissa säilyy myös Kirjastokatu 4:ssä sijaitseva asuinkerrostalo.

## Kulttuuriympäristön huomiointi

Alue on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Pajalan teollisuusympäristö). Suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja asemakaavalla suojeltu Kumitehtaan johtajan talo.

Uudet kerrostalot sijoittuvat Myllytien varteen, jolloin ne jättävät tilaa suojellun Kumitehtaan johtajan rakennuksen ympärille. Kumitehtaan johtajan talon etupiha jää rakentamisesta vapaaksi.

Kumitehtaan johtajan talon taakse sijoittuva korttelin sisäpiha säilyy oleskelupihana. Sisäpihan suunnittelussa tavoitteena on säilyttää korttelin vehreys, ja suunnittelussa hyödynnetään vihersuunnittelijaa. Kansipihan suunnittelussa huomioidaan paikat, jonne voidaan istuttaa suureksi kasvavia puita. Pihalle sijoittuu puurakenteinen piharakennus, joka mittakaavaltaan, väreiltään ja materiaaleiltaan sopeutuu vanhaan pihaympäristöön.

Rakennettu oleskelupiha rajataan piharakennuksen pohjoispuolelle, jolloin piharakennuksen eteläpuoleinen, Pormestarinpolkuun rajautuva korttelin osa jää puistomaiseksi. Tämä mahdollistaa vehreän ja väljän näkymän Kumitehtaan johtajan talolle Valtuustokadulta suunnasta.

Korttelialueen keskelle muodostuu melulta suojattu leikkiin ja oleskeluun varattu piha. Korttelin pysäköintilaitos painuu

JULKISIVU LOUNAASEEN



JULKISIVU MYLLYTIELLE



oleskelupihan alle niin, että tontin eteläosassa Pormestarinpolun läheisyydessä nykyiset maanpinnan korot säilyvät. Oleskelupiha sijoittuu maantasopysäköintialueita korkeammalle, ja sinne mahdollistetaan esteetön yhteys luiskan avulla. Korttelin sisäiset korkeuserot suunnitellaan huolellisesti, pyrkien pieniin tasoeroihin. Suojakaiteet mahdollisten tasoerojen yhteydessä toteutetaan rakennusten arkkitehtuuriin yhteensopivaksi. Oleskelupihan luontevasta liittymisestä ympäristöön ja korttelin oleviin rakennuksiin huolehditaan. Erityisesti huomioidaan liittyminen suojellun Kumitehtaan johtajan talon pihaan. Oleskelupihan yhteyteen sijoittuu oleskelupergola ja ulkoiluvälinevarasto.

Suojellun kumitehtaan johtajan talon läheinen sijainti huomioidaan pihan alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen rakentamisessa. Geosuunnitteluun otetaan mukaan louhintakonsultti, joka suorittaa riskiarvioinnin ympäröivistä rakennuksista ja määrittää maksimiarvot louhinnan tärinäarvoille. Louhinta ei saa vahingoittaa Kumitehtaanjohtajan asunnon perustuksia.

### Resurssiviisasta puurakentamista

Korttelin talokolmikko rakennetaan puusta. Vain rakennusten ensimmäinen kerros on betonirakenteinen, mikä helpottaa avointen ja muunneltavien tilojen rakentamista katutasoon. Puurakentamisessa syntyvä hiilinielu on merkittävä keino pienen hiilijalanjaljen



Näytöllä esitettävät värit on saatu aikaan sähköisesti, eivätkä ne vastaa aitoja värimalleja.

### JULKISIVUVÄRIT JA MATERIAALIT



JULKISIVU KOILLISEEN



JULKISIVU SISÄPIHALLE



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI  
 Myllytie-Valtuustokadun kortteli 634  
 LUOARKKITEHDIT

RAKENNUSTAPAOHJE 5.3.2021  
 ASEMAPIIRROS 1:750

ja suuren hiilikädenjäljen saavuttamisessa. Kohteesta laaditaan hiilijalanjälkilaskelma rakennusten toteutusvaiheessa.

Puukerrostalojen materiaaleina hyödynnetään mahdollisimman paljon uusiutuvia raaka-aineita ja otetaan huomioon kiertotalousnäkökulma. Talot rakennetaan tehdasolosuhteissa, ja rakentamisen hävikiä minimoidaan LEAN-tuotantomallin avulla. Asunnot ovat tila- ja materiaalitehokkaita. Rakennustyön aikaiseen kosteudenhallinnan kiinnitetään erityistä huomiota. Puukerrostalojen asunnot valmistetaan kuivissa ja valvotuissa tehdasolosuhteissa, jolloin rakennustyön- ja tarvikkeiden kuivaketju säilyy. 4D-mallinnuksen avulla rakentamisen aikataulua voidaan optimoida huomioiden myös sääolosuhteet.

### Arkkitehtuuri

Suunniteltu kokonaisuus muodostuu kolmesta toisiinsa kytketystä asuinkerrostalosta ja oleskelupihaan alle sijoittuvasta autosuojasta. 7-kerroksiset rakennusmassat muodostavat ilmeeltään yhtenäisen arkadijalustakerroksen. Rakennukset kytketään toisiinsa katosten ja 1-kerroksisten, julkisivuiltaan avointen yhteistilojen avulla.

Myllytien ja Westermarckin puiston suuntaan avautuva lasitettu parvekvyöhyke on arkkitehtuuriltaan hillitty ja lämpimän puunsävyinen. Kaiteet ovat lattapinnakaiteita, jotka viistosti katsottuna näyttävät kaideosaltaan

peittävältä tai ovat hiekkapuhallettuja alaosastaan. Parvekkeet lasitetaan melun torjumiseksi. Parvekvyöhykkeen alle katutasoon jää säältä suojattu arkadikäytävä. Julkisivujen pääasiallinen materiaali on peittomaalattu valkoinen paneeliverhous, jonka vahvuudessa huomioidaan pitkäaikaiskestävyys. Elementtisaumoja ei sallita näkyvillä julkisivuilla. Pihan puolella puiset ulokeparvekkeet rytmittävät julkisivua. Värejä käytetään ulokeparvekkeissa sekä talojen väleihin jäävissä julkisivuissa. Väreissä huomioidaan soveltuvuus kulttuuriympäristöön. Täydentävät teräsosat ja ikkunanpuitteet ovat vaalean hopeanharmaita. Taloilla on veistoksellinen ja omaleimainen kattomuoto.

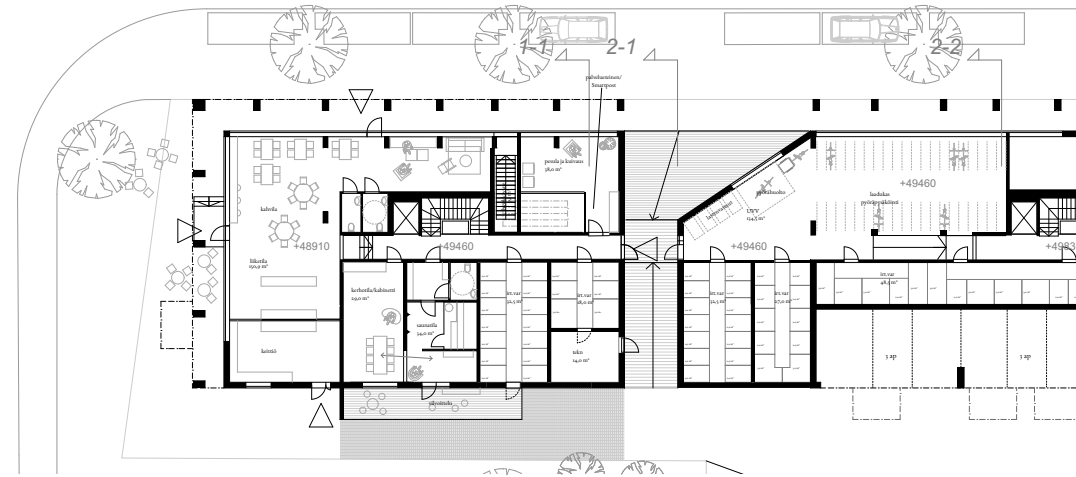
Kaikkiin kolmeen taloon sijoittuu kadun suuntaan avautuvia liiketiloja ja asumisen yhteistiloja. Katutason tilojen avoimuuteen kaupunkikuvassa kiinnitetään erityistä huomiota, ja pohjakerroksen ulkoseinät ovat kadun suuntaan valtaosin lasisia.

### Pelastustiejärjestelyt

Pelastuspaikkojen kantavuuteen (mm. pihakaivojen sijainti) ja esteettömyyteen (valaisinylväiden sijainti) kiinnitetään huomioita erityisesti sisäpihan pelastuspaikalla. Pelastusjärjestelyt, -tiet ja -paikat on esitetty erillisessä piirustuksessa.



OTE PERUSKERROKSESTA

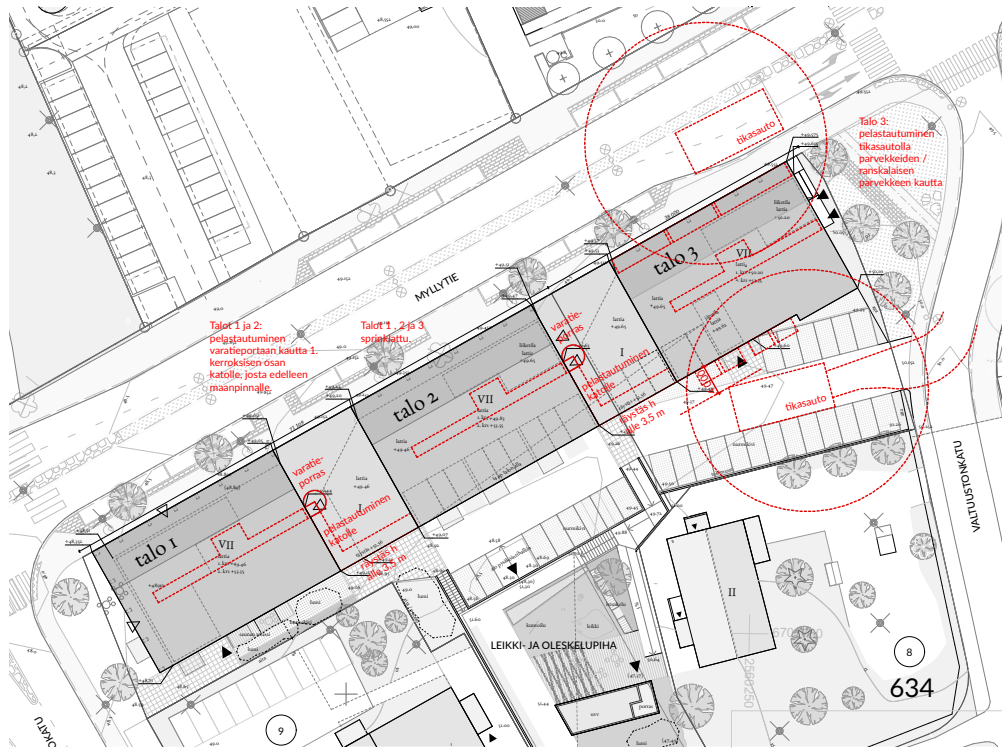


OTE KATUTASOKERROKSESTA

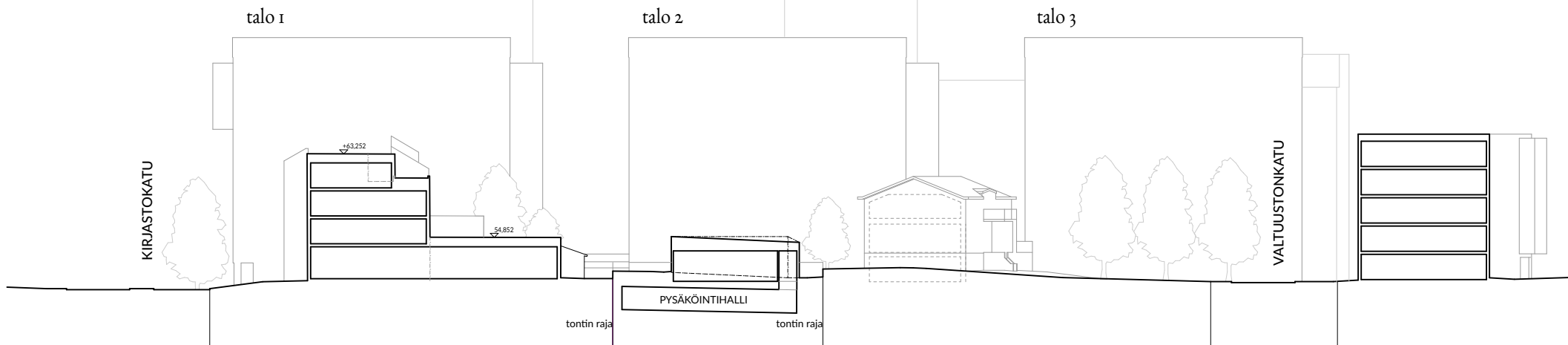


### Julkisivumateriaalit

1. Puuverhous, kuultokäsittely
2. Puuverhous, valkoinen
3. Pinnakaide, vaalea hopeanharmaa
4. Parvekelasitus
5. Puuverhous/levyverhous, turkoosi
6. Puuverhous/levyverhous, terrakotta
7. Täydentävät teräsosat vaalea hopeanharmaa tai julkisivun sävyyn



## PELASTUSJÄRJESTELYT



## Liikenne ja pysäköinti

Tontin ajoneuvoliittymä sijaitsee Valtuustokadun puolella. Osa pysäköintipaikoista sijoittuu pihalle avopaikkoina, osa katettuna talon alle ja osa pihakannen alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen sijoittelussa hyödynnetään korttelin maaston tasoeroa: pihakansi liittyy saumattomasti maanvaraiseen pihaan tontin eteläosassa.

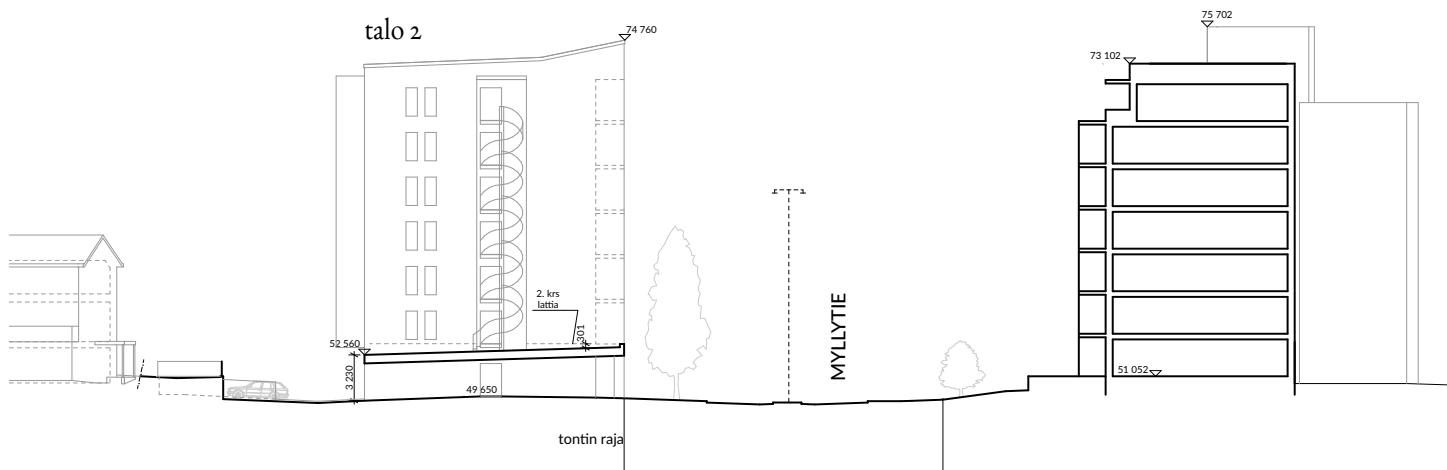
Pysäköintilaitokseen sijoittuu 23 autopaikkaa. Ajoyhteys pysäköintihalliin on pihan pysäköintialueelta. Pysäköintihalli on osin kaltevaa pysäköintitasoa, eikä pitkää ajoluiskaa tarvita. Pysäköintihallin poistumisporras ja ilmanvaihdon päätelaitteet sijoittuvat piharakennukseen pysäköintilaitoksen päällä.

Polkupyöräpysäköintipaikat sijoittuvat rakennusten pohjakerrokseen, piharakennukseen sekä ulos. Jätehuolto sijoittuu asuinrakennuksen sisälle lähelle tonttoliittymää.

## Hulevesien käsittely

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesisuunnitelma. Hulevesiä on tarpeen viivyttää ennen verkostoon johtamista. Suosimalla piha-alueilla viivyttäviä ja imeyttäviä pintoja, voidaan pintavalun määrää rajoittaa. Hulevedet viivytetään maanalaisessa viivytysrakenteessa (hulevesikasetit tai viivytysputkisto), joka sijoittuu pihan keskialueelle pysäköintialueen alle. Lisäksi hulevesiä voidaan viivyttää maanpäällisissä hulevesipainanteissa, ja hyödyntää pihasuunnittelussa hulevesipainanteita maisemallisen viihtyisyyden luomiseen.

Pääasiallinen lumensäilytyspaikka sijaitsee korttelin keskialueella pysäköintialueen vieressä, lähellä hulevesien viivytysrakennetta. Pihalla on myös hajautetusti pienempiä lumensäilytyspaikkoja.



HULEVESIKAAVIO



## Melu ja värinä

Suunnittelualueelle melua aiheuttavat junaliikenteen melu lounaasta ja lännestä sekä ajoneuvoliikenne Myllytien suunnalta. Myös mahdollinen raideliikenteen aiheuttama värinä tulee huomioida rakennuksen runkoratkaisuissa.

Rakennusmassojen sijoittelu Myllytien suuntaisesti estää melun siirtymisen sisäpihal-  
le. Leikki- ja oleskelualue sijoittuu korttelin keskelle, ja rakennusmassat suojaavat sitä joka suunnalta. Rakenteellisen rajauksen ansiosta oleskelupiha alittaa melun ohjearvot.

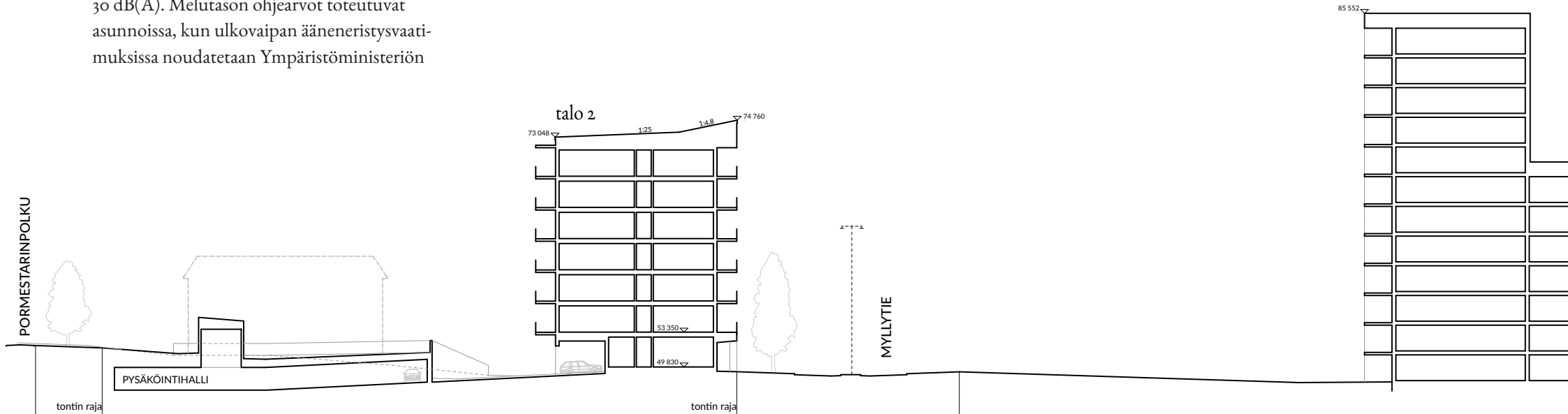
Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Melutason ohjearvot toteutuvat asunnoissa, kun ulkovaipan ääneneristysvaatimuksissa noudatetaan Ympäristöministeriön

vähimmäisvaatimusta  $\Delta L_{30dB}$ . Asuntojen oleskeluparvekkeet tulee lasittaa. Parvekkelasitusten meluntorjunta mitoitetaan liikennemeluselvityksen mukaisesti.

Kohteen länsipuolella kulkevan Pääradan lähimmän raiteen keskilinja on lähimmillään noin 160 metrin etäisyydellä kohteesta. Laskennallisen selvityksen tulosten perusteella runkomelutasot täytyy varmistaa kohteen koeperustuksista tai kalliosta ja maaperästä värähtelymittauksin. Mittaustulosten perusteella voidaan määrittää tarkemmin tarve värinän ja runkomelun huomioimiselle kohteen jatkosuunnittelussa.



OTE MELUSELVITYKSESTÄ





JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI  
Myllytie-Valtuustokadun kortteli 634  
LUOARKKITEHDIT

RAKENNUSTAPAOHJE 5.3.2021