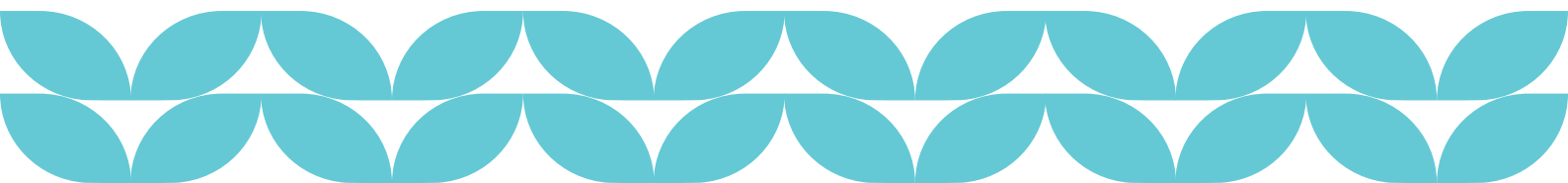


# Välskärinkatu 4

## Rakentamistapaohje



Tämä rakentamistapaohje koskee Järvenpään kaupungin korttelin 644 tonttia 6.



# Alueen erityispiirteet ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti merkittävässä paikassa kerrostalokortteleiden ja pientalovaltaisen alueen rajapinnassa. Alueella on nykyisellään kaksi nelikerroksista vuonna 1968 valmistunutta asuinkerrostaloa Arolantien ja Välskärinkadun kulmaan sijoittuvalla tontilla (644-6). Suunnittelualueen länsipuolella on 70-luvulla rakennettu asuinkerrostalojen avokortteli. Pohjois- ja itäpuoli on pientalovaltaista aluetta. Etelässä tonttiin rajautuu tontti, jolla sijaitsee Villa Cooper; asemakaavalla suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Villa Cooperin viereinen tontti on tällä hetkellä tyhji-  
lään, mutta siihen on suunnitteilla kerrostalorakentamista. Myllytien eteläpuolella on Hyvinvointikampus, jossa on uusia asuinkerrostaloja ja palvelurakennuksia. Alue sijoittuu mäelle, jossa maasto kohoaa kohti luoteiskulmaa.

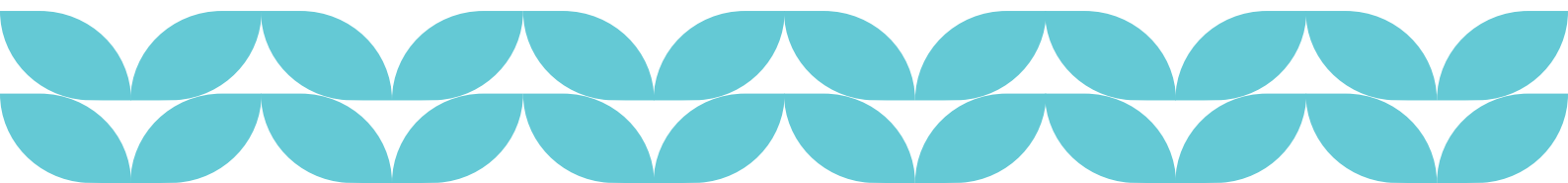
Järvenpää on kävelyn ja pyöräilyn kaupunki ja laadukkaat kevyenliikenteen reitit yhdistävät Välskärinkatu 4:n keskustaan. Tontti kykeytyy muuhun kortteliin monipuolisesti ja yhteydet korttelin sisällä ja korttelista ulos ovat luontevia ja miellyttäviä.

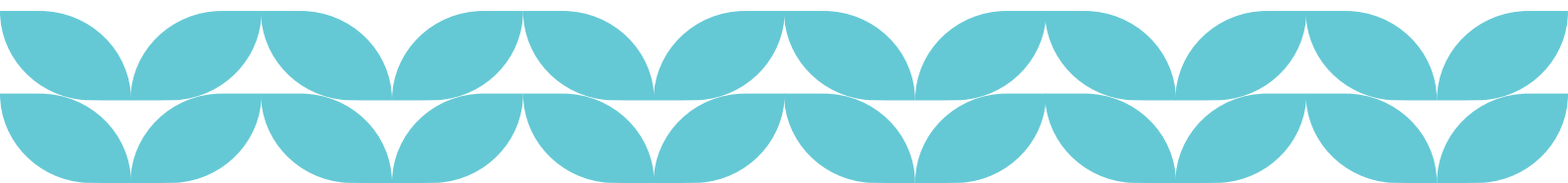
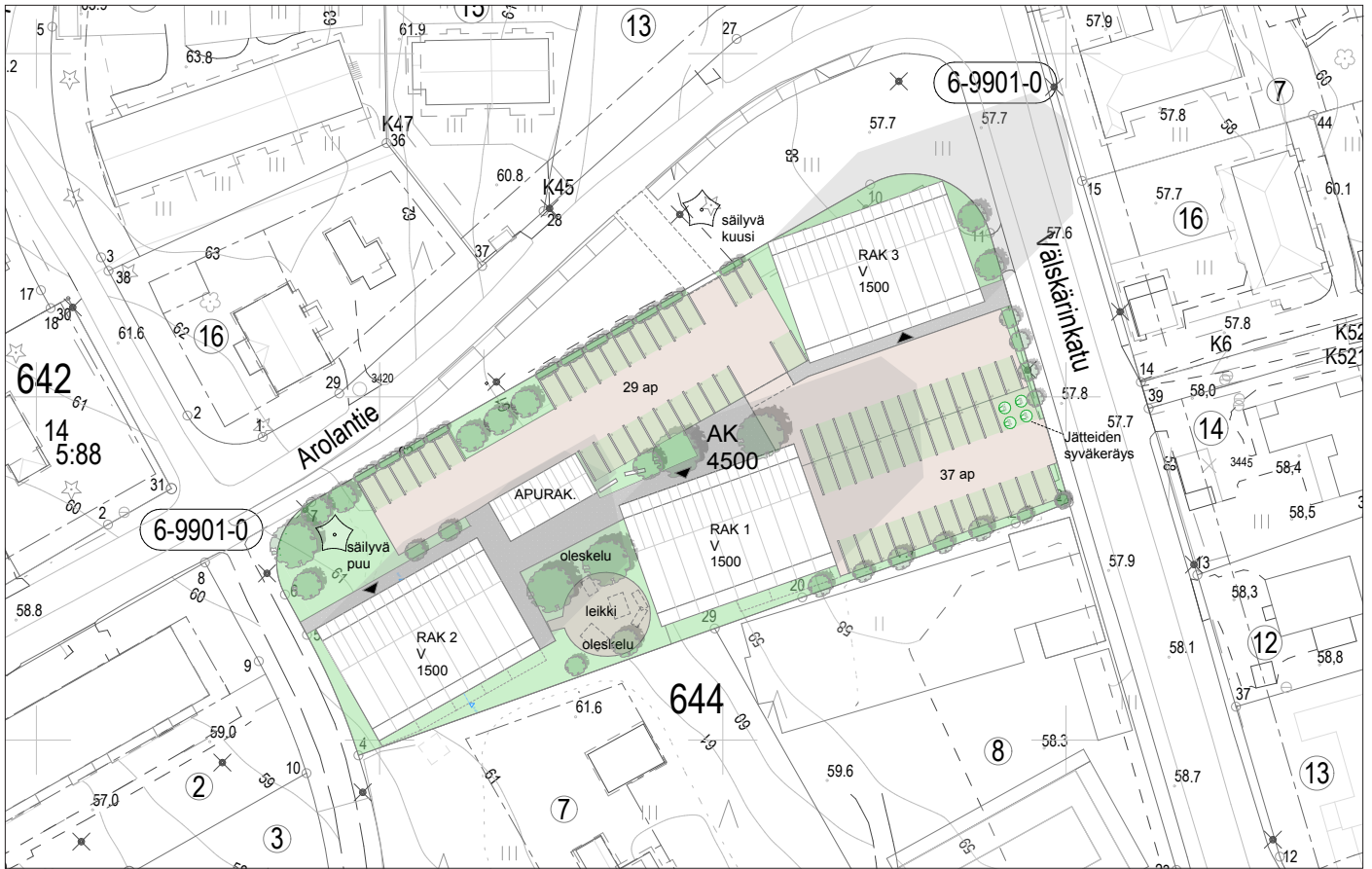
## Asuinkerrostalojen korttelialue (kuvat: Arkkitehdit Soini & Horto Oy)

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

### 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 pintatekstuuurilla 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 niin kutsutulle 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 ulakolle. Lisäksi pihalle on suunniteltu 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. Parvitiilan korkeus on noin 2,0 metriä. Korkeaa huonekorkeutta täydentävät suuret ikkunat, joita sijoitellaan reilusti myös talon päätyihin. Korkea huonekorkeus ja isot ikkunat tuovat asuntoihin tilantuntua, avaruutta sekä tekevät asunnoista hyvin valoisia.





#### Julkisivumateriaalit

1. parvekelasitus/ ikkuna
2. betoni, maitokahvi, maalattu
3. betoni, uritettu, maitokahvi, maalattu
4. valkobetoni
5. lasikaide, painokuvioitu julkisivun väriin
6. kattobitumihuopa, vaalea
7. betoni, harmaa



#### Julkisivumateriaalit

1. parvekelasitus/ ikkuna
2. betoni, maitokahvi, maalattu
3. betoni, uritettu, maitokahvi, maalattu
4. valkobetoni
5. lasikaide, painokuvioitu julkisivun väriin
6. kattobitumihuopa, vaalea
7. betoni, harmaa

#### Materiaalit ja värit

Rakennukset ovat 5-kerroksisia ja ylin kerros on korkea, mikä mahdollistaa osittaisen parven rakentamisen. Harjakaton muodostamaan ullakkotilaan on mahdollista sijoittaa ulakkovarastoja. Julkisivu jakautuu kolmeen osaan: jalusta, välikerrokset ja yläosa. Pääasiallinen julkisivumateriaali on betoni.

Jalustaosa on yksikerroksinen ja sitä on korostettu pintatekstuureilla/värillä. Julkisivupinta on uritettu ja maalattua betonia, väri vaalea "maitokahvi".

Välikerrokset ovat maalattua betonia, väri sama kuin jalustaosassa.

Ylin kerros on sileäpintaista valkobetonia.

Kerroslaattojen reunapinnat ovat harmaata betonia.

Rakennusten pitkät sivut ovat parvekejulkisivuja. Parvekejulkisivu on aukotettu siten, että kivineinen julkisivu kiertää rakennuksen ympäri. Parvekkeiden sisäosien värit on kerroksittain sama kuin julkisivun. Parvekkeitaiteet ovat kuvioituja lasikaiteita.

Sisäänkäyntiejä on korostettu tummalla lämminsäilyisellä maalipinnalla tai keraamisella laattalla sekä valaistuksella. Sisäänkäyntien kohdalla kiveys on sävytetty korosteväriin mukaan. Rakennelmien teräsovat ovat sävytetty julkisivun väriin.

Katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja ja ne ulottuvat parvekevyöhykkeiden päälle luoden ehjän massakappaleen. Katto on vaalea bitumikermihuopakatto tai valkoinen pelttikatto.

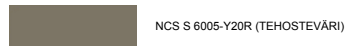
#### JULKISIVUVÄRIT, KERROS 5



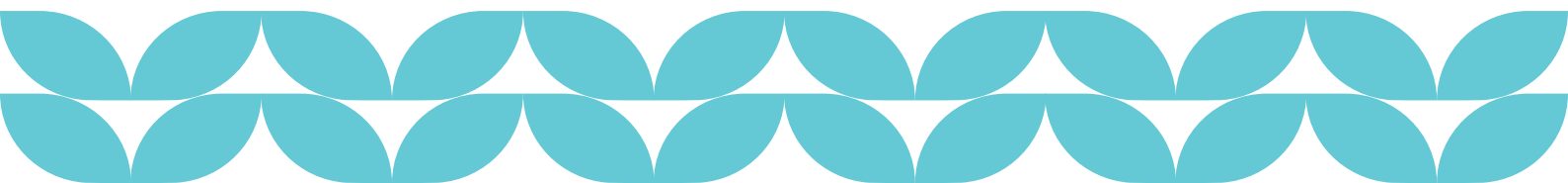
#### JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 1-4

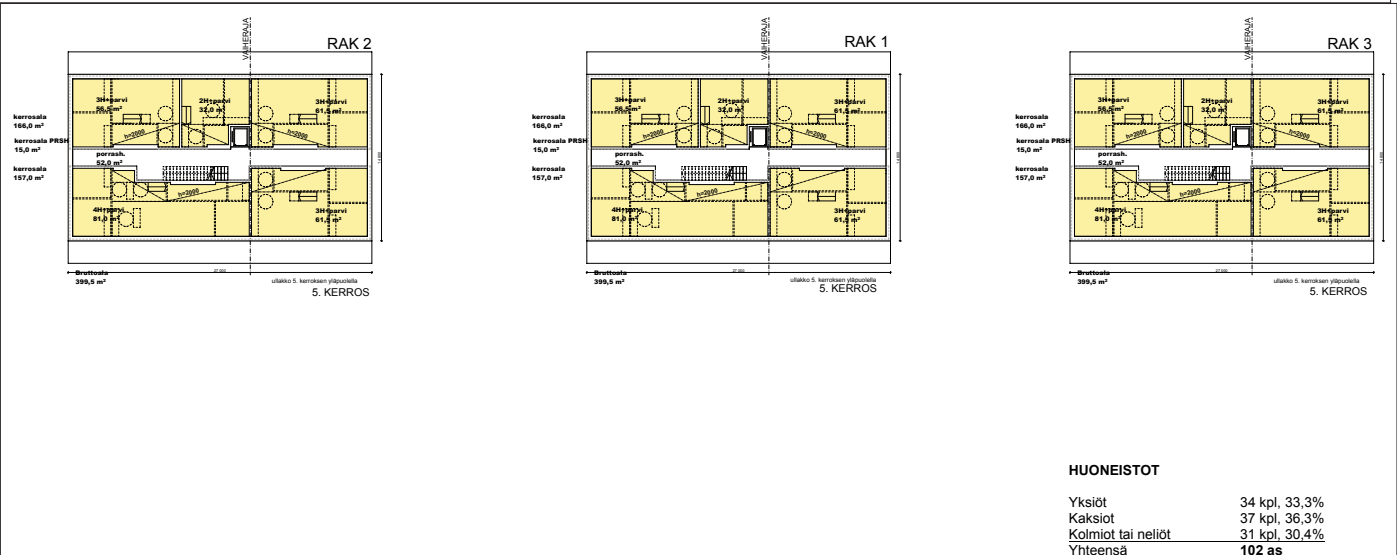
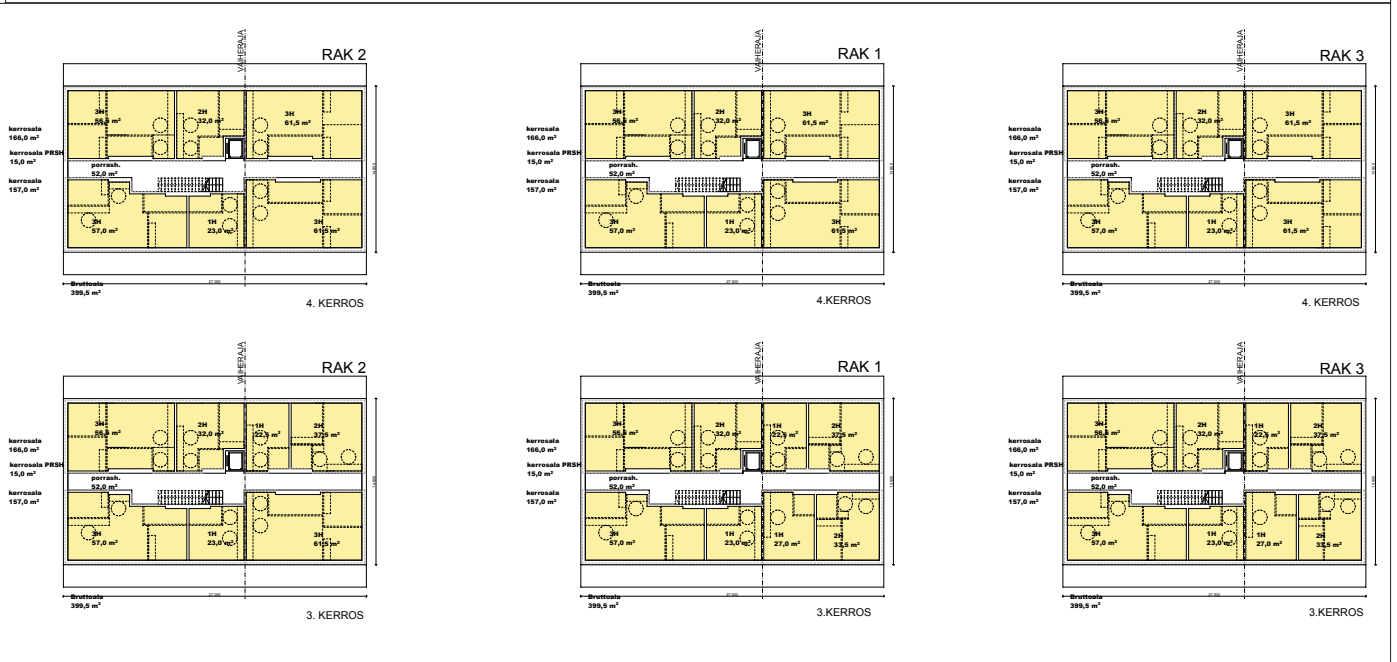


#### JULKISIVUVÄRIT, MAANTASOKERROS



#### JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 1-4





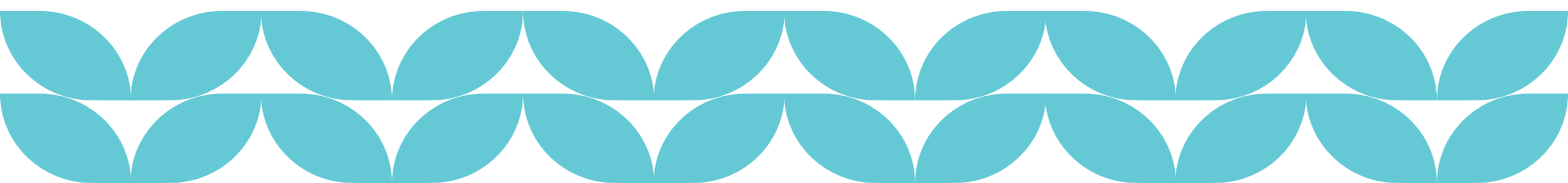
**HUONEISTOT**

Yksiot	34 kpl, 33,3%
Kaksiot	37 kpl, 36,3%
Kolmiot tai neliot	31 kpl, 30,4%
<b>Yhteensä</b>	<b>102 as</b>

## Pihat

Pysäköinti toteutetaan tontilla maantason pysäköintinä. Tontin luoteiskulmassa on varauduttu tekemään osa autopaikoista katetuiksi. 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. Oleskelupiha sijaitsee korttelin eteläosassa kahden länsipuolisen asuintalon rajaamana avautuen Villa Cooperin tontin puistomaiselle pihalle. Pihan suunnittelussa pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon olevaa kalliopintaa ja maastonmuotoja.

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



## **Pelastautuminen**

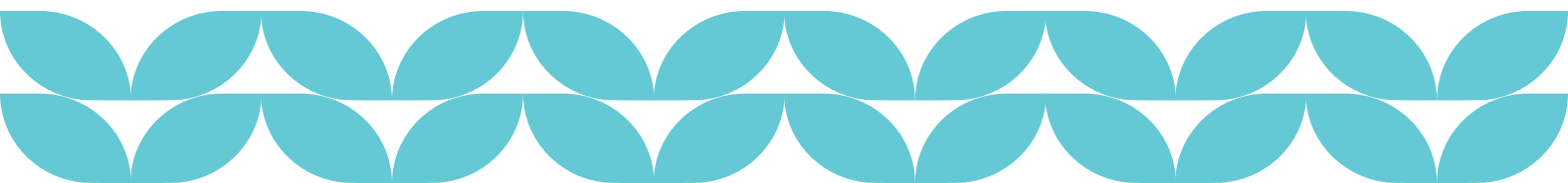
Pelastautuminen palon sattuessa on tarkoitus järjestää omatoimisen pelastautumisen periaatteella. Ratkaisun yksityiskohdat käydään erikseen läpi rakennuslupavaiheessa. Pelastus- ja sammutusajo toteutetaan pysäköinnin ajoalueelle. Sairaankuljetusajoneuvolla on pääsy lähelle sisäänkäyntejä.

## **Energia, jätehuolto ja resurssiviisaus**

Jätehuolto on ratkaistu syväkeräysastioilla, jotka sijoitetaan pysäköintialueen yhteyteen, mistä 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 pyritään ottamaan ekologisuus huomioon parhaalla mahdollisella tavalla. 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.

