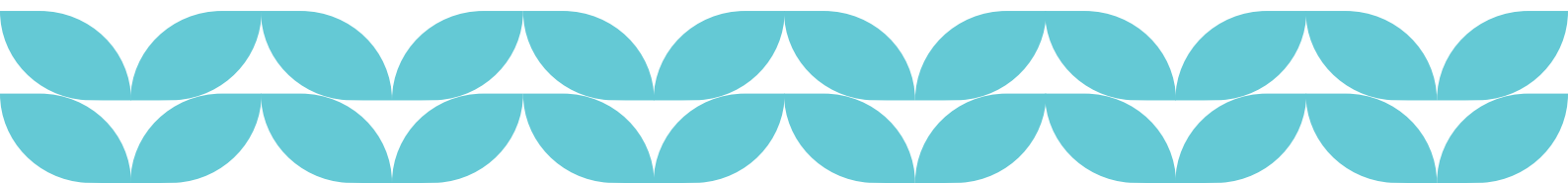


# Myllytien taidekortteli

## 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.



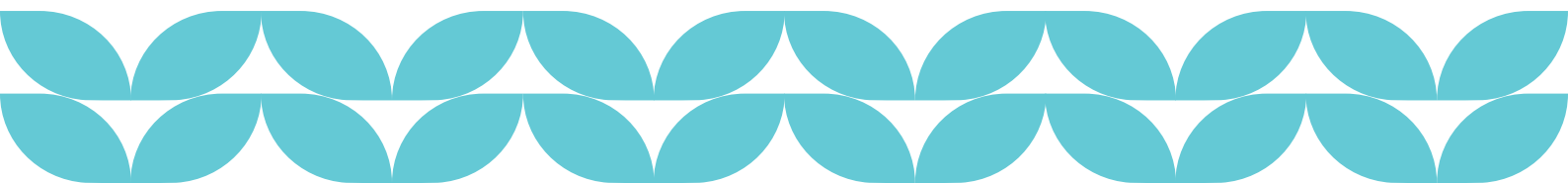
Villa Cooper



Kauppalanlääkärin talo



Westermarckin  
konttorirakennus



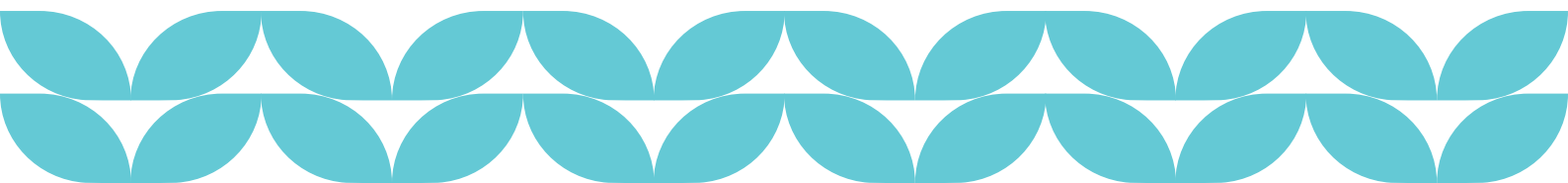
# Asuinkerrostalojen korttelialue

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

## Tontti 644-6 (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

Rakennukset ovat 7-kerroksisia ja ylimmät kolme kerrosta ovat korkeita kerroksia, mikä mahdollistaa myös parviasuntojen suunnittelun. 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 parvekkeet. Parvekejulkisivu on aukotettu siten, että kiviaineinen julkisivu kiertää rakennuksen ympäri. Katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja ja ne ulottuvat parvekevyöhykkeiden päälle luoden ehyen massakappaleen.

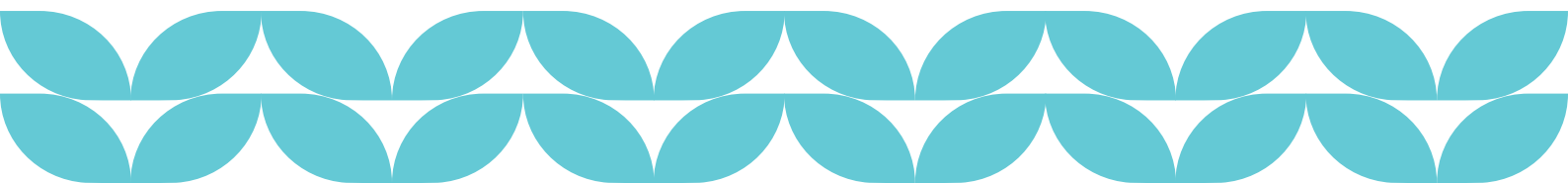
Asuinrakennusten runkomittoitus perustuu nk. keskikäytävämallille, mikä mahdollistaa asuinkerroksen suunnittelun joustavasti eri asuntotyypeille. Kerrostypologia synnyttää useita kulma-asuntoja, mikä lisää asumisviihtyvyyttä. Yhteistilat sijaitsevat sisäänkäyntien yhteydessä, mikä tukee yhteisöllisyyttä.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

Kaikkien asuntojen huonekorkeus on vähintään noin 2,85 metriä, mikä tekee asunnoista tavanomaista korkeampia. Kolme ylintä kerrosta ovat yli 3 metriä korkeita ja ylin parvikerros jopa yli 4 metriä korkea. 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.



### Julkisivumateriaalit

1. parvekelasitus/ ikkuna
2. betoni, maitokahvi, maalattu
3. betoni, uritettu, maitokahvi, maalattu
4. valkobetoni
5. kaide, sävytetty julkisivun väriin
6. kattotumahuopa, vaalea
7. betoni, harmaa





#### Julkisivumateriaalit

1. parvekelasitus/ ikkuna
2. betoni, maitokahvi, maalattu
3. betoni, uritettu, maitokahvi, maalattu
4. valkobetoni
5. kaide, sävytetty julkisivun väriin
6. kattotumihuopa, vaalea
7. betoni, harmaa

#### Materiaalit ja värit

Rakennukset ovat 7-kerroksisia ja ylimmät kolme kerrosta ovat korkeita kerroksia. Julkisivu jakautuu kolmeen osaan; jalusta, välikerrokset ja yläosa. Pääasiallinen julkisivumateriaali on betoni.

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

Välikerrokset ovat maalattua betonia, väri sama kuin jalustaosassa.

Ylimmät kerrokset ovat sileäpintaista valkobetonia.

Kerroslaattojen reunapinnat ovat harmaata betonia.

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

Sisäänkäyntejä korosteetaan tummalla lämminsävyisellä maalipinnalla tai keraamisella laatala sekä valaistuksella. Sisäänkäyntien kohdalla kiveys on sävytetty korosteväriin mukaan. Kaiteiden teräsosat ovat sävytetty julkisivun väriin.

Katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja ja ne ulottuvat parvekvyöhykkeiden päälle luoden eyen massakappaleen. Katto on vaalea bitumikermihuopakatto tai valkoinen peltikatto.

#### JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 5-6



VALKOBETONI, PUHDASVALU

#### JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 1-4

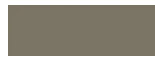


NCS S 4005-Y20R (ULKOPINTA)

#### JULKISIVUVÄRIT, MAANTASOKERROS



NCS S 4005-Y20R (URITETTU PINTA)

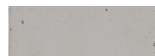


NCS S 6005-Y20R (TEHOSTEVÄRI)

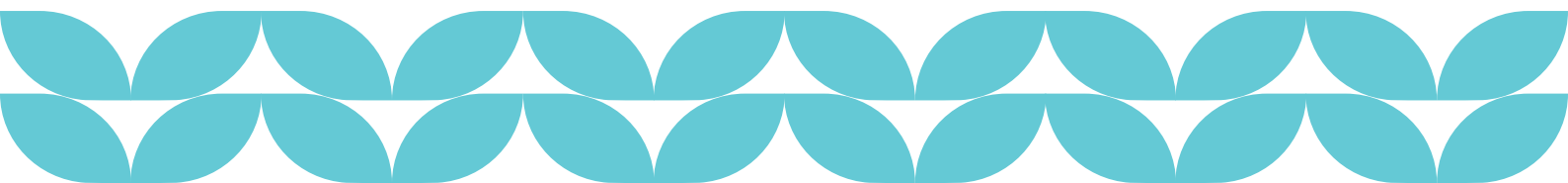
#### JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 1-6



NCS S 2005-Y20R (SYVENNYKSET)



BETONI, HARMAA (LAATAN REUNAT)



## Pihat

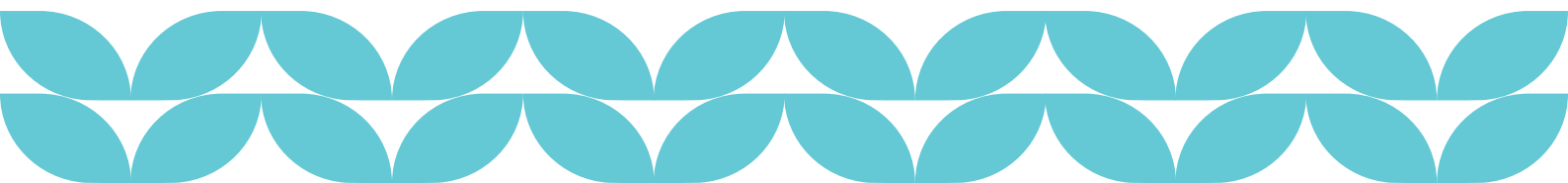
Pysäköinti toteutetaan tontilla maantason pysäköintinä. Pysäköintialueita on jaettu osiin istutuksilla ja autopaikkojen pintamateriaalina on nurmikivi. Ajoalueet ovat yleensä sorapintaisia. Korttelin keskellä itä-länsisuuntaisesti kulkee pihakäytäväraitti, joka yhdistää eri rakennusten sisäänkäynnit 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, ulkorakennuksesta 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.



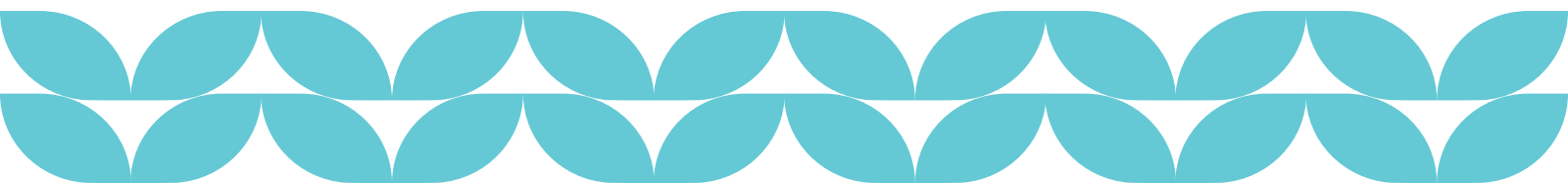


## **Energia, jätehuolto ja resurssiviisaus**

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

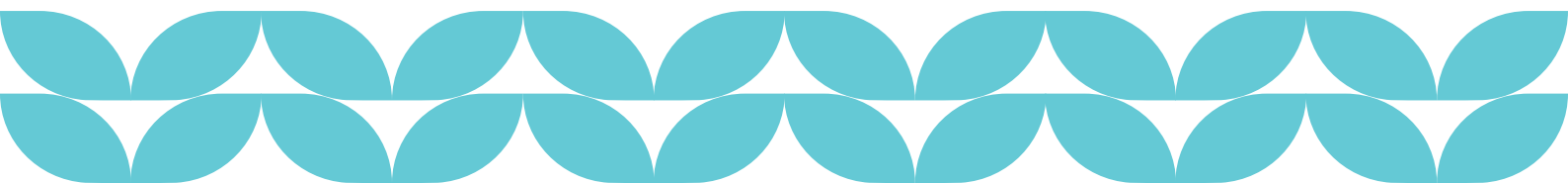
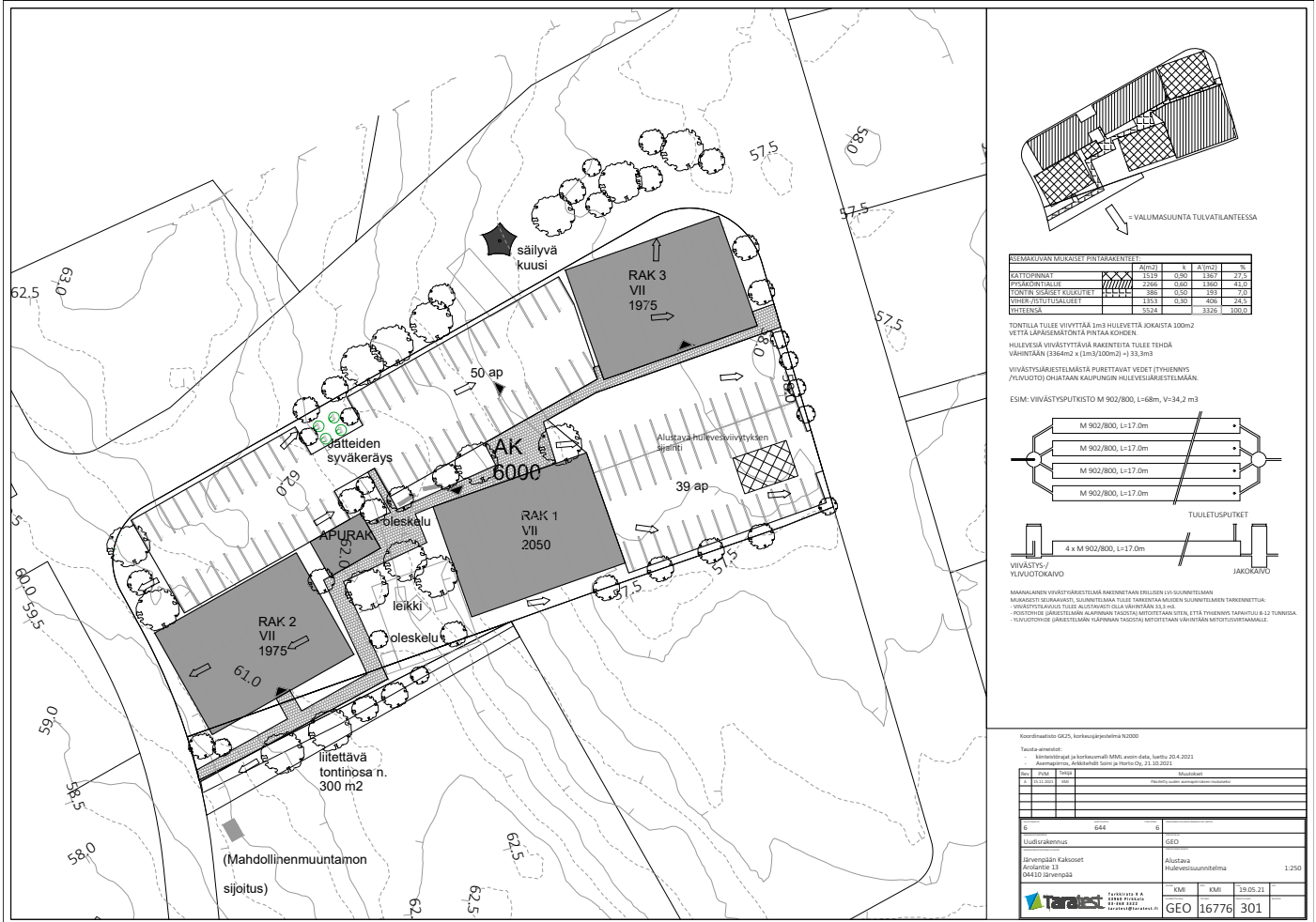
Tulevat asunto-osakeyhtiöt liitetään lähtökohtaisesti kaukolämpöverkkoon sekä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Myös maalämpöratkaisun mahdollisuutta tutkitaan hankkeen suunnittelun yhteydessä. Huoneistojen lämmitysjärjestelmänä on vesikiertoinen lattialämmitys. Asunnoissa on huoneistokohtainen 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 puoliläpäiseviä pintamateriaaleja sekä rakentamalla hulevesisuunnitelmassa esitetyn mukainen viivytysoptimoidun putkistojärjestelmä pysäköintialueen alaosaan. Mahdollisia läpäisemättömiä pinta-alueita osoitetaan ainoastaan ajoreiteille ja alueille, joihin kohdistuu paljon kulutusta.

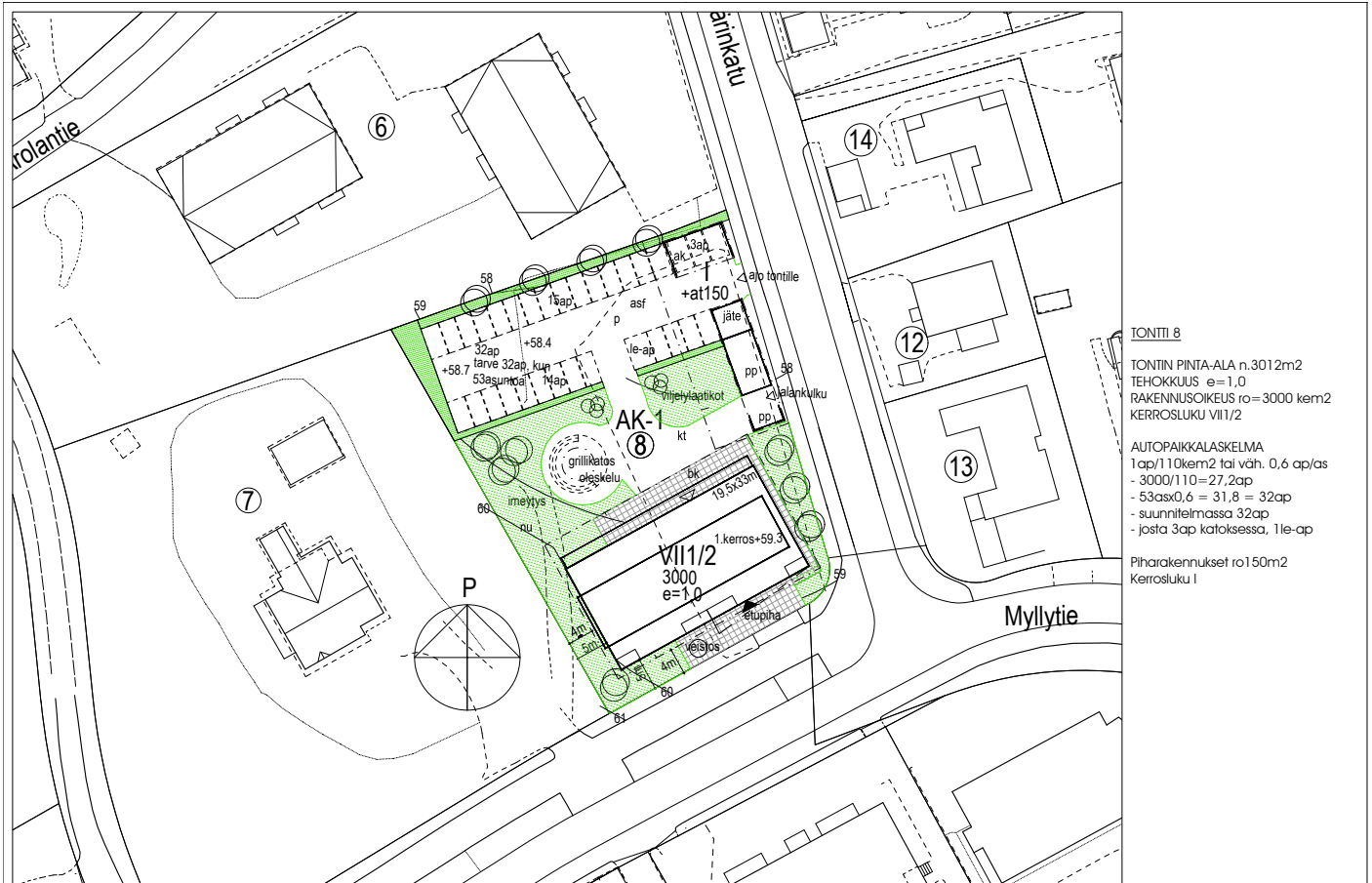




# Tontti 644-8 (kuvat: Arkkitehdit Q4 Oy)

## 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.

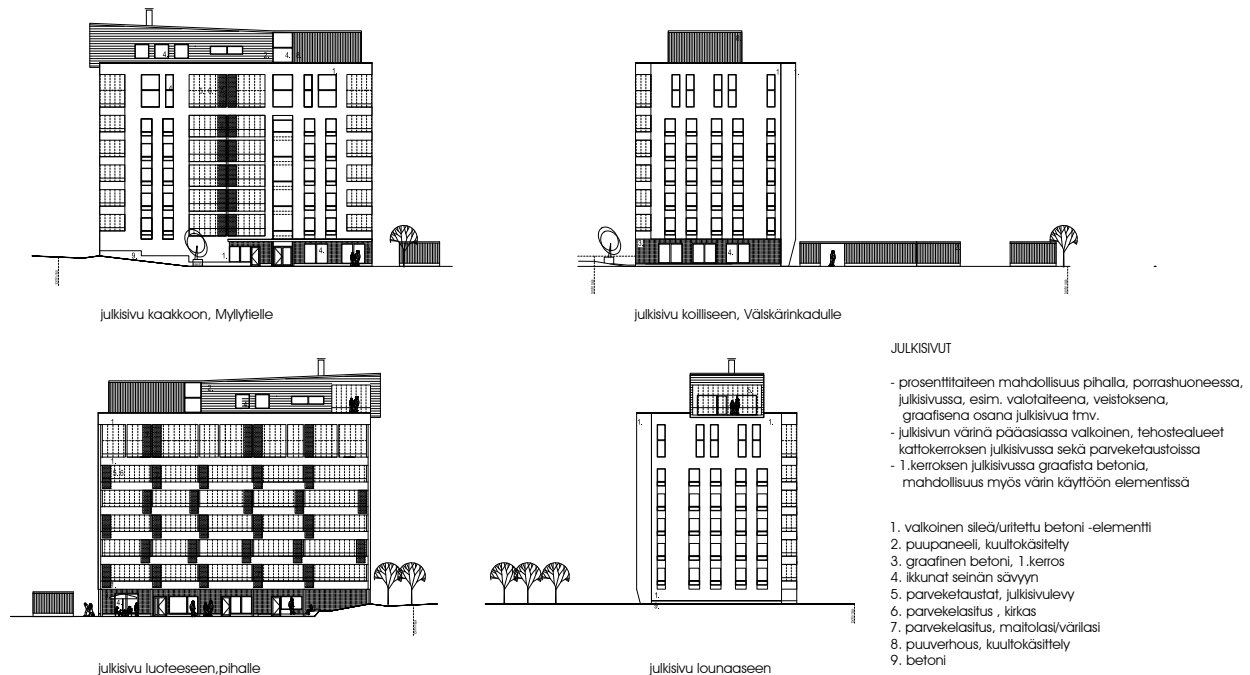


## Rakennus

Rakennus on 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennusoikeutta on 3000 m<sup>2</sup>. Ylin kerros on bruttoalaltaan puolikas kerros. 7. kerrokseen saa sijoittaa parvellisia ateljeeasuntoja. 8. kerrokseen saa sijoittaa asukkaiden saunaosaston ja iv-konehuoneen sekä teknisiä tiloja. Ensimmäiseen kerrokseen sijoittuvat asumista palvelevat tilat, mm. kaikille asukkaille yhteiskäyttöistä harraste- ja monitoimitilaa. Maantasokerroksen julkisivussa Myllytien ja Välskärinkadun kulmassa on aukotusta yhteistiloihin. Porrashuone saa luonnonvaloa joka kerroksessa. Tontille sallitaan prosenttitaiteen mahdollisuus. Taide-elementtien sijaintina voi olla piha, porrashuone, julkisivu ja se voidaan toteuttaa esim. veistoksena tai valotaiteena.

Julkisivut ovat muodostavat vaalean kokonaisuuden, jota korostetaan tehosteväreillä. Julkisivujen pääasiallinen materiaali on sileä valkoinen betonielementti tai graafinen betoni. Ensimmäisen kerroksen sokkelissa, etelä-itä nurkassa, johon yhteistilat sijoittuvat, julkisivujen osalla voi käyttää graafista betonia, mahdollisuus myös värin käyttöön elementissä. Tehostealueet kattokerroksen julkisivussa sekä parveketaustoissa voivat olla maalattua kivipintaa tai puuverhousa.

Kaikkiin asuntoihin tulee lasitetut parvekkeet ja parvekkeisiin voi kirkkaan lasin lisäksi tulla tehostealueina värilasia vähäisessä määrin. Ikkunapuitteet ovat vaaleita. Kattomuodoltaan asuinrakennus on tasakattoinen, piharakennuksissa käytetään loivaa lapekattoa. Piharakennukset ovat puuverhottuja.

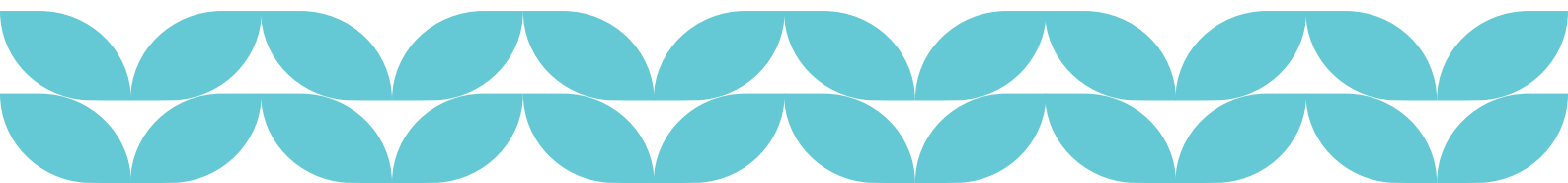


## Pihat

Rakennuksen pääsisäänkäynti on Myllytien puolelta, jonne muodostetaan 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 grillikatos sekä viljelylaatikoita omatoimista viljelyä varten. Tonttien 6 ja 8 välinen viherkaistaleelle istutetaan puita ja maanpeitekasveja. Piha-alueelle istutetaan puita ja pensaita. Vanhoja säilytettäviä 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.





## Pelastautuminen

Pelastautuminen tikasautoilla parvekkeiden kautta pihan puolella ja muutoin omatoimisesti. Ratkaisun yksityiskohdat käydään erikseen läpi lupavaiheessa.

## Energia, jätehuolto ja resurssiviisuus

Aurinkopaneelien asentaminen sallittu vesikatto- ja julkisivupinnoille. Jätteille ja lajittelulle tulee rakentaa aitaus tai katos tonttiliittymän läheisyyteen, josta huolto onnistuu turvallisesti. Sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa.

## Hulevedet

Suunnittelualueelle on laadittu hulevesisuunnitelma. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia huleveisiä viivytetään tontilla. Hulevedet viivytetään maanalaisessa viivytysrakenteessa, joka sijoittuu pihan pysäköintialueen alle.

