



## Järvenpää Pajalantie 19

Näkymä Pajalantieltä

VIITESUUNNITELMA JA RAKENTAMISTAPAHOJE 11.10.2019

A S  
& H ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY  
MALMINKATU 30  
00100 HELSINKI

11.10.2019

SISÄLTÖ

SELOSTUS

TONTIN PINTA-ALAT

ASEMAPIIRROS

KELLARI

1. KERROS

2. KERROS

3. KERROS

LASKELMAT

LEIKKAUKSET

JULKISIVUT

NÄKYMÄ SISÄPIHALTA

## 1. YLEISTÄ

Tämä rakentamistapaohje koskee Järvenpään 7. Kaupunginosan korttelin 712 korttelialueita AK-2, AH, KL ja LPA.

Kaavamääräyksillä ja rakentamisoheella pyritään varmistamaan kohteelle asemakaavoituksen yhteydessä asetettujen kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten tavoitteiden toteutuminen. Rakennustapaohje ohjaa alueen toteutusta. Ohjeen noudattamista valvotaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Suunnitelmassa tontille sijoitetaan uusi päivittäistavarakauppa, asuinrakennuksia ja pysäköintilaitos. Tontti on suunniteltu toteutettavaksi vaiheittain siten, että päivittäistavarakaupan toiminnot säilyvät alueella koko muutosvaiheen ajan.

Tontin uusi käyttö edellyttää tonttien rajojen tarkastamista sekä Pajalantien ja Kaskitien katualueiden että viereisten korttelialueiden Y-6, ET ja AH-5 puolella.

## 2. KAUPUNKIKUVA

### Asuinkerrostalojen korttelialue AK-2

Asuinkortteli muodostaa Pajalan alueelle uuden kaupunkimaisen alueen, jolla on oma tunnistettava luonne. Uusi korttelialue sijaitsee Pajalantien eteläisessä kaarteessa ja sen massoittelu myötäilee kadun linjausta ja tukee näin kaupunkimaisen katutilan muodostumista. Korttelialue on myös rakentamistehokkuudeltaan keskustakorttelimainen ja sen paikoin 8-kerroksinen massoittelu synnyttää mittakaavallisesti kaupunkimaista ympäristöä.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle sijoittuu neljä asuinrakennusta yhtenäiseksi rivistöksi Pajalantien varteen. Rakennukset jatkavat alueen pohjoispuolella sijaitsevien asuinkerrostalojen massaa. Julkisivun arkkitehtuuri rakentuu korkeussuunnassa vaihtelevalle kattomuodolle. Taitteinen katto sitoo rakennuksen yhtenäiseksi veistokselliseksi kokonaisuudeksi.

Katujulkisivun yleisilme on vaalea. Julkisivu perustuu yksinkertaiseen ja osin toistuvaan ikkunarytmiin sekä ikkuna-aukotuksen viimeisteleviin kehysaiheisiin. Julkisivupinta on yhtenäinen rapattu pinta, jossa ei ole näkyviä elementtisaumoja. Tehostepinnat ovat joko rapattuja kiviaineisia pintoja tai puu-/levypintoja. Katujulkisivu seuraa korttelin suurmuotoja ja parvekkeet ovat julkisivupintaan sovitettuja. Maantasokerrokseen sijoitetaan mahdollisuuksien mukaan liike- tai työskentelytiloja, asumisen aputiloja, ym. tiloja, jotka avautuvat ulos katutilaa rikastuttaen.

Kahden alimman kerroksen julkisivut ovat luonnonkivi-/tiilipintaisia ja kontrastina muulle julkisivulle sävyllään tummia. Tumma sävy liittyy asuinrakennuksen samassa korttelissa sijaitsevan liikerakennuksen arkkitehtuuriin. Maantasokerrosta on avattu suurilla ikkunoilla katutilaan. Niiltä osin, kun rakennuksen toiminnot eivät mahdollista ikkunoita, julkisivua on elävöitetty julkisivupinnan reliefimäisillä pinnanvaihteluilla. Sisäänkäynnit katusivulla ovat sisennettyjä.

Pihan puolella julkisivun yleisvaikutelma on lämmin. Pihajulkisivua rytmittävät puu- /levypintaiset ulokeparvekkeet. Parvekkeiden taustaseinät ja parvekelaattojen alapinnat ovat puu-/levypintaisia tai lämpimään sävyyn maalattuja. Taustaseinien materiaalit ja värikykset vaihtelevat muutaman

kerroksen välein, jolloin julkisivuun saadaan vaihtelevuutta. Horisontaaliset värikykät pienentävät julkisivun mittakaavaa jakaen julkisivun pienempiin osiin.

### Liikerakennusten korttelialue KL

Liikerakennus sijoittuu Kaskitien ja Pajalantien kulmaan. 2-kerroksinen liikerakennus sijaitsee tontin etelärajan myötäisesti Kaskitien varressa. Rakennuksen länsipuolelle on muodostettu uusi kaupunkiaukio jaksottamaan kaupunkitilaa ja luomaan uusi aktiivinen kaupunkitila Pajalan alueelle. Liikerakennuksessa sijaitsee päivittäistavarakauppa sekä aukion puolella erikoisliikkeiden tiloja.

Rakennuksen massoittelu perustuu yksinkertaiseen perusmuotoon, jota on koverrettu poistamalla siitä paloja. Näin syntyvät pienemmät tilat ja leikkauspinnat on käsitelty lämpimällä materiaalilla ja värikykällä. Liikerakennuksen pitkät julkisivut ovat tummia kevyitä levyverhottuja pintoja. Sisennetyt ja leikatut pinnat ovat puu- /levypintaisia. Kaskitien puoleinen julkisivu on jaksotettu vaihtelevaksi pintamateriaalien vaihtelulla sekä erilaisilla pinnan strukturoinnilla ja valaistusaiheilla.

Liikerakennuksen huoltopiha sijoittuu tontin itäpäätyyn. Huoltopiha kätkeytyy rakenteiden ja kasvillisuuden taakse siten, että se ei näy suoraan kadulle. Huollon ajoalue ja sisäänajoalue pysäköintilaitokseen ovat käsittelyltään muun talon arkkitehtuuria vastaavia.

### Autopaikkojen korttelialue LPA

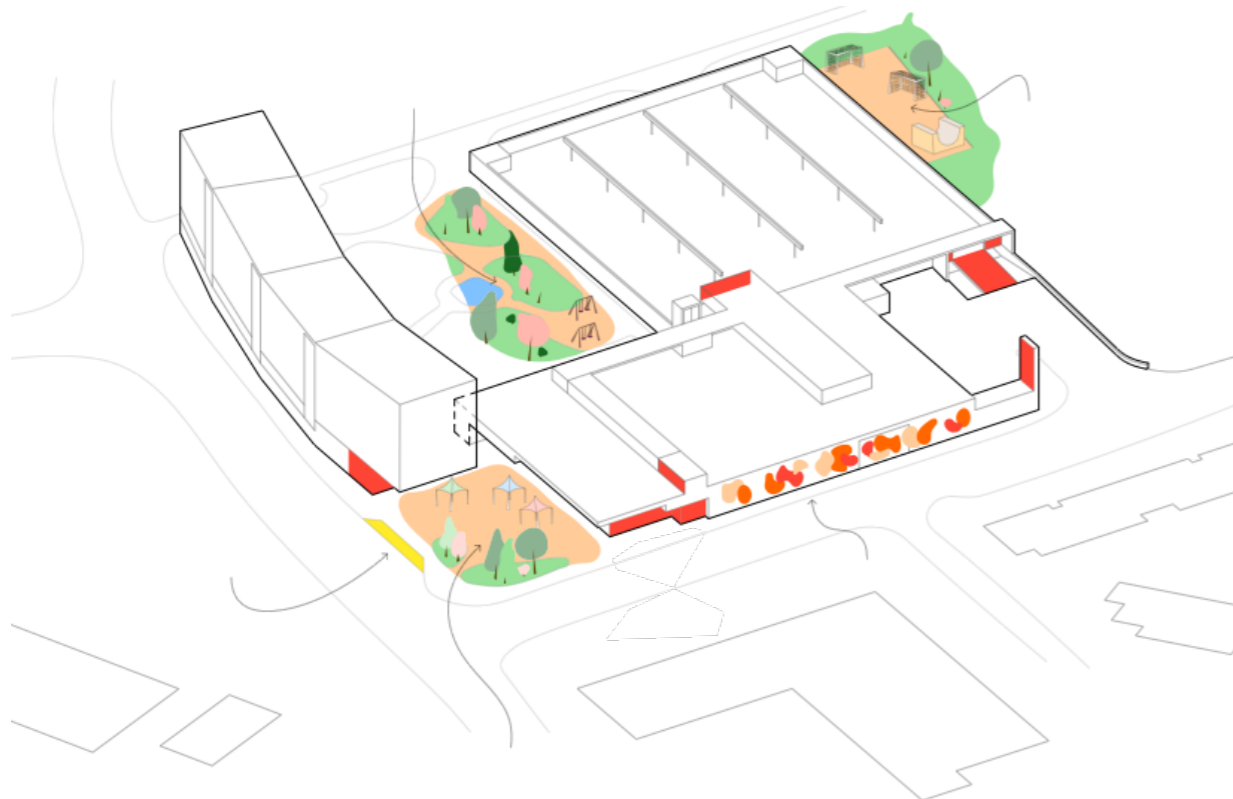
2-kerroksinen osittain maanalainen pysäköintilaitos sijaitsee korttelin keskiosassa liikerakennuksen jatkeena. Ajo pysäköintilaitokseen kulkee liikerakennusten korttelialueen kautta. Pysäköintilaitoksen julkisivu etelään Kaskitien puolella on osa liikerakennuksen julkisivua. Muut julkisivut ovat savunpoiston läpäisyn mahdollistavia säle-/verkkoseiniä ja umpiosat ovat levyä, lasia tai puuta. Julkisivut viimeistellään viherrakenteilla, jotka toimivat osana hulevesien käsittelyä. Pysäköintilaitoksen julkisivussa varaudutaan puiston puolella pelialue toiminnon mahdollistaviin ratkaisuihin esim. palloseiniin.

### 3. TOIMINNALLISUUS

Suunnittelualue jakautuu neljään korttelialueeseen; asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK-2, asumista palvelevien rakennusten korttelialueeseen AH, liikerakennusten korttelialueeseen KL ja autopaikkojen korttelialueeseen LPA. Asuinkortteli on jaettu rakennuskohtaisiin tontteihin, jotta toteutus olisi mahdollista osissa.

Asuntotonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä osa asumisen apupalveluista, kuten ulkoiluvälinevarastot ja polkupyöräpysäköinti, on sijoitettu yhteiskäyttöiselle asumista palvelevalle korttelialueelle AH. Osapuolet sitoutetaan sopimuksin suunnittelemaan ja toteuttamaan piha-alue kokonaisuutena ja ylläpitämään sitä yhteisesti.

Asuin- ja liikerakennuksen pysäköinti on sijoitettu autopaikkojen korttelialueelle LPA, jolle ajo tapahtuu liikerakennuksen tontin kautta. Liikerakennuksen huoltoalue sijoittuu tontin itäiseen osaan.



Kuva 1 kaupunkitilat ja opastus

### 4. VAIHEISTUS

Rakentaminen toteutetaan vaiheittain siten, että päivittäistavarakaupan toimintaedellytykset säilyvät koko ajan. Vaiheistuksesta tehdään oma suunnitelma. Alustavasti vaiheittaisuus on ajateltu toteutuvan seuraavasti:

- nykyisen päivittäistavarakaupan eteläosa puretaan ja siten saadaan tilaa uudelle liikerakennukselle
- uusi liikerakennus rakennetaan vanhan toimiessa. Korttelin pysäköinti on maantasossa
- vanha liikerakennus puretaan ja rakennetaan uusi pysäköintilaitos
- rakennetaan uudet asuintalot

### 5. PIHA-ALUE

Piha jakautuu käytön ja kulun kannalta alueisiin. Pihan itäpuolelle pysäköintilaitoksen sivulle sijoittuu yleisen jalankulun mahdollistava reitti, jota kautta pääsee liikerakennukseen pohjoisen suunnasta. Jalankulkureitin varrella on alueen eri toimijoiden yhteinen leikki- ja oleskelualue. Muu osa piha-alueita suunnitellaan asuinrakennusten käyttöön ja rajataan rakenteilla ja istutuksilla omaksi koettavaksi pihaksi. Pihaa ei aidata osiin.

Piha-alue on jaettu tilallisesti osiin puistomaisilla saarekkeilla, joiden muotomaailma on pehmeä. Puistomaisiin saarekkeisiin on sijoitettu pihatointoja ja ulkoiluvälinevarastoja. Piha-alue muodostaa korttelille yhteisen puistomaisen suurpihan ja pihasuunnitelman tulee tukea puistomaista kokonaisvaikutelmaa suosimalla puuryhmiä ja paikallisia maastonmuotoiluja, jotka tukevat myös pintavesien ohjausta ja hulevesien käsittelyä.

Korttelin pohjoispuolelle toteutetaan yleisen jalankulun yhteys itä- länsisuuntaisesti. Kortteli liittyy koilliskulmasta myöhemmin toteutuvaan alueelliseen viheryhteyteen.

Suunnitelmassa on varauduttu liikerakennuksen vesikaton käyttöön toiminnallisena kattona esimerkiksi viljelykäyttöön. Viljely tapahtuu istutuslaatikoissa sekä viherhuoneissa, joiden toteutus on kaavassa mahdollistettu.

### 6. PELASTUSTIET JA TOIMINTAPAIKAT

Asuinrakennuksen pelastustie Pajalantien puolella kulkee kevyen liikenteen väylää pitkin. Toimintapaikat sijoittuvat katualueelle sekä etelässä liikerakennuksen korttelialueen edusaukiolle. Asuinkerrostalojen sisäpihanpuoleisten asuntojen pelastautuminen voi tapahtua parvekevyöhykkeiden pelastautumisluukkujen/-kuilujen kautta. Suunnitelmassa on mahdollistettu pelastustien rakentaminen myös pihan puolelle, kulkuyhteys tälle reitille on tontin pohjoisreunan jalankulku- ja pyöräily-yhteyden kautta.

### 7. LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Asuin- ja liikerakennusten pysäköinti toteutetaan pysäköintilaitoksessa LPA-korttelialueella. LPA-korttelialueelle on oma ajoyhteys Kaskitieltä alueen kaakkoiskulmassa. Pysäköintilaitokseen on esteetön jalankulkyhteyks sisäpihan kautta.

Pelastusajoa varten taloja reunustavat tontin osat rakennetaan kantavina alustoina. Asuinrakennusten kunnossapito- ja huoltoliikenteen reitti on myös tontin pohjoisreunasta, kuten mahdollinen pelastusreitti. Jäte- ja kierrätystilat on sijoitettu liikerakennuksen yhteyteen.

Tontin lounaiskulmassa oleva torialue rauhoitetaan ajoneuvoliikenteeltä. Toritoimintaan liittyvä huoltoajo on mahdollista toteuttaa pelastusajoneuvoille varattua reittiä pitkin.

## 8. MELUSELVITYS

Suunnitellut rakennukset suojaavat suunniteltua piha-aluetta hyvin katu- ja raideliikenteen melulta. Ohjearvot alittuvat päivällä selkeästi koko piha-alueella. Yöllä 45 dB ylittyy pienellä alueella Pajalantie 19 ja 21-23 tonttien rajalla, koska melu leviää pihalle rakennusten välisestä aukosta. Valtaosalla pihaa melutasot ovat alle 45 dB. Erillistä meluntorjuntaa ei tarvita, vaan oleskelualueet voidaan osoittaa pihalta niin, että ohjearvot eivät ylity.

Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat Pajalantien vastaisella julkisivulla, päivällä 66-67 dB ja yöllä 60-61 dB. Kaakon puoleisella lyhyellä julkisivulla suurimmat melutasot ovat päivällä 64 dB ja yöllä 60 dB.

Pajalantien puoleisella seinustalla kaavaan tarvittava äänitasoerovaatimus on 31-32 dB, 31 dB rakennukselle tontilla 1 ja 32 dB rakennuksille tonteilla 2-4. Muilla seinustoilla ei tarvita erityistä äänitasoerovaatimusta, vaan sisämelun ohjearvot täyttyvät normaalein rakentein.

Parvekkeita ei suositeta sijoitettavaksi Pajalantien puolelle, missä julkisivuun kohdistuu yli 65 dB melutaso. Mikäli parvekkeet sijoitetaan Pajalantien puolelle, niiden olisi hyvä olla sisäänvedettyjä ja parvekkeiden toteuttamiskelpoisuus on suositeltavaa tarkistaa suunnittelun alkuvaiheessa akustisella mitoituksella esimerkiksi YM-ohjeen 6/2016 mukaisesti.

Pihan puolella parvekkeet tulisi lasittaa yöajan 45 dB ohjearvon alittamiseksi.

## 9. HULEVESIEN KÄSITTELY

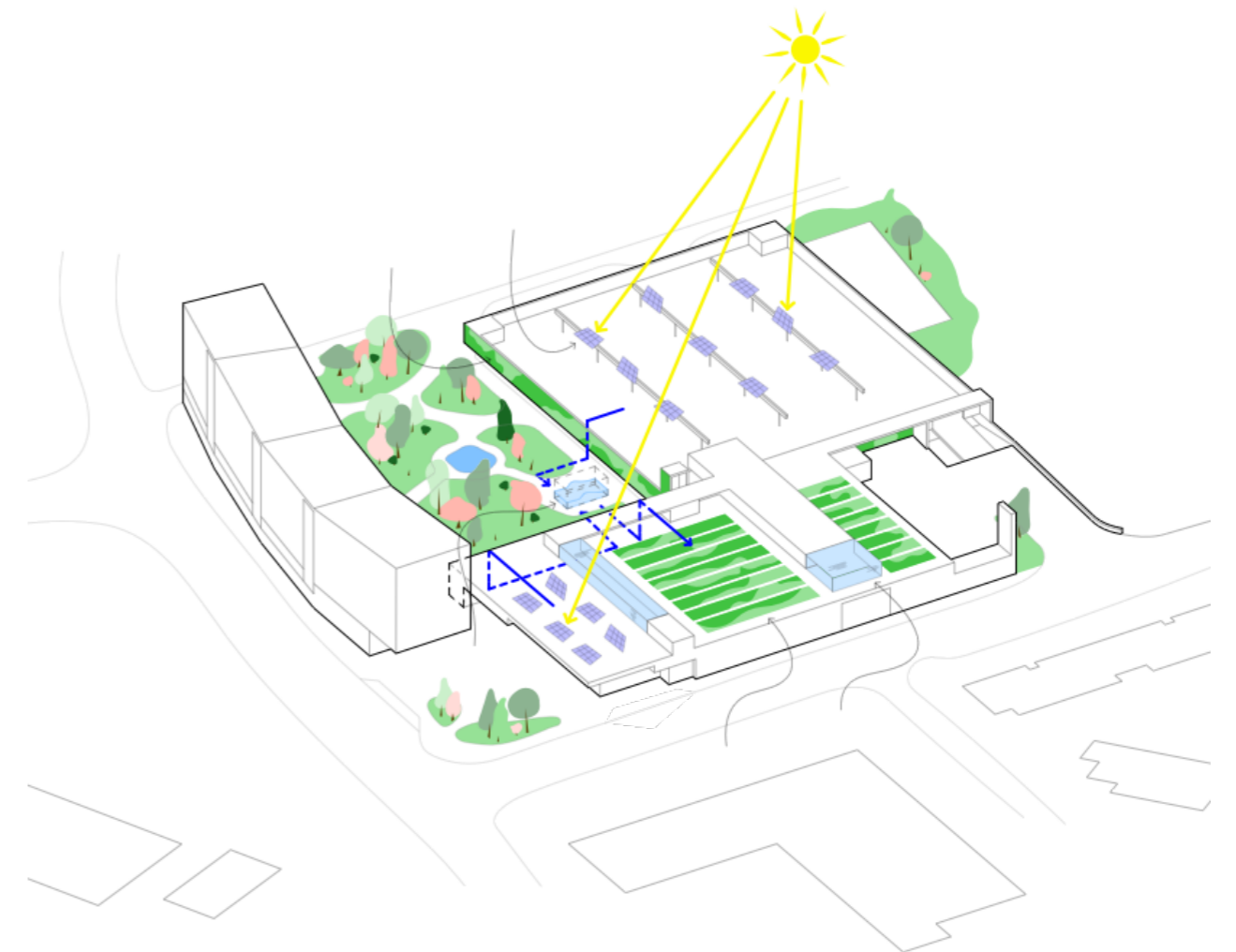
Korttelialueilla suositaan monipuolisesti hulevesiä viivyttäviä ja suodattavia hallintaratkaisuja, kuten erilaisia läpäiseviä pintamateriaaleja (sora, turva-alusta, nurmikivi, nurmi), istutusalueita ja köynnösseiniä sekä avoimia vesialtaita.

Rakenteiden mitoitustilavuus määritetään rankkasadetilanteen muodostaman maanpäällisen tai maanalaisen varastotilavuuden mukaisesti (1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden). Läpäisevien päällysteiden osalta tulee suosia vettäläpäisevän pohjarakenteen päälle toteutettavia päällysteitä. Köynnösistutuksia sijoitetaan viherseiniksi pysäköintilaitoksen yhteyteen. Kaikkien hulevesirakenteiden läpäisemättömiä vesialtaita lukuun ottamatta tulisi olla salaojitettuja.

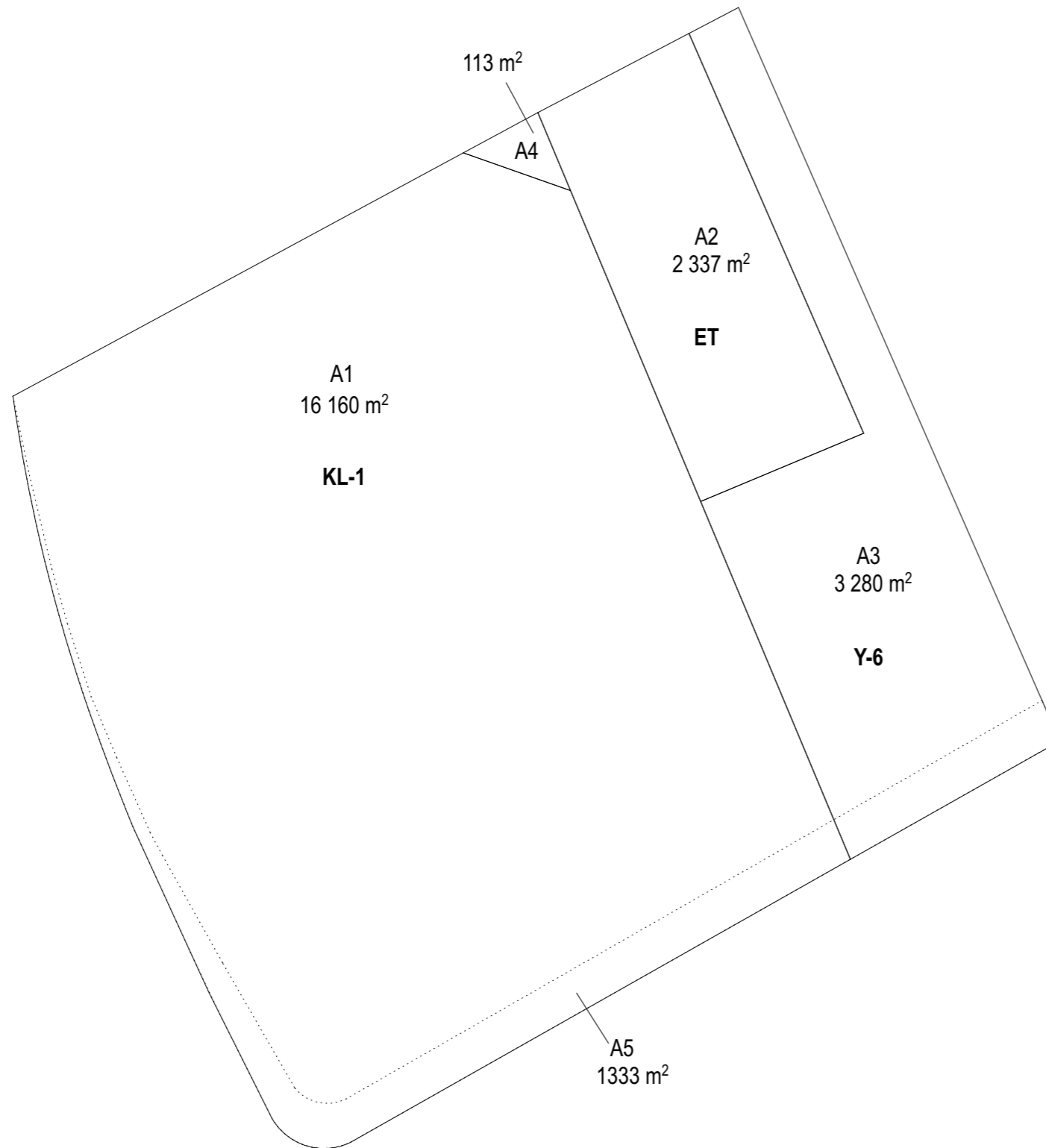
Rakennusmassan kattojen lappeet kallistetaan pihalle päin. Muodostuvat kattovedet kootaan syöksytorvilla ja pinta-kuivatusratkaisuilla tai salaojilla köynnös- ja kasvillisuusalueisiin. Yhteenlasketun mitoitustilavuuden tulee vastata koko korttelialueelta muodostuvaa viivytystarvetta. Kasvillisuusalueet, köynnöspainanteet ja viherkatot lisäävät piha-alueen vehreää kokonaisvaikutelmaa ja muodostavat pihalle maisemallisesti korkeatasoisen yhtenäisen teeman.

Hulevesien hallintarakenteiden purkuvedet johdetaan tontin itälaidalla avo-ojaan tai viheryhteysuomaan, tontin etelälaidalla hulevesiviemäriin ja tontin länsireunalla katualueelle. Asuinrakennuksen kattovedet johdetaan piha-alueelle. Hallintarakenteiden ylivuodot johdetaan tulvareittejä pitkin.

Alueen rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisen kuormituksen ehkäisemiseksi Loutinojaan. Rakennustöiden aikana tulee myös varoa suodattavien rakenneratkaisujen tiivistymistä erityisesti kasvillisuuspeitteisten suodatusrakenteiden osalta.



Kuva 2 ympäristö ja energia



<b>Lähtötilanne</b>	
A1	16 160 m <sup>2</sup>
<b>Liitetään</b>	
A2	2 337 m <sup>2</sup>
A3	3 280 m <sup>2</sup>
A4	113 m <sup>2</sup>
<b>Vähennetään katualuetta</b>	
A5	1333 m <sup>2</sup>
<b>Uusi tontti</b>	<b>20 557 m<sup>2</sup></b>



PYSÄKÖINTILAITOS II  
 9 800 br-m<sup>2</sup>  
 1.krs +44,300  
 2.krs +47,300

UVV 2 I  
 141 m<sup>2</sup>

LE 199,0 m<sup>2</sup>

LE 107,5 m<sup>2</sup>

LE 107,5 m<sup>2</sup>

UVV 1 I  
 220 m<sup>2</sup>

PERGOLA  
 LE 304,5 m<sup>2</sup>

RAK1 VIII  
 2450kem<sup>2</sup>

RAK2 VIII  
 2450kem<sup>2</sup>

RAK3 VIII  
 2450kem<sup>2</sup>

RAK4 VIII  
 2650kem<sup>2</sup>

IVKH II  
 324kem<sup>2</sup>

LIIKETILA I  
 4 365kem<sup>2</sup>

VIILJELÄSTÄ KÄDÖLLÄ

KASVIHUONE

VASTOTTO

KASKITIE

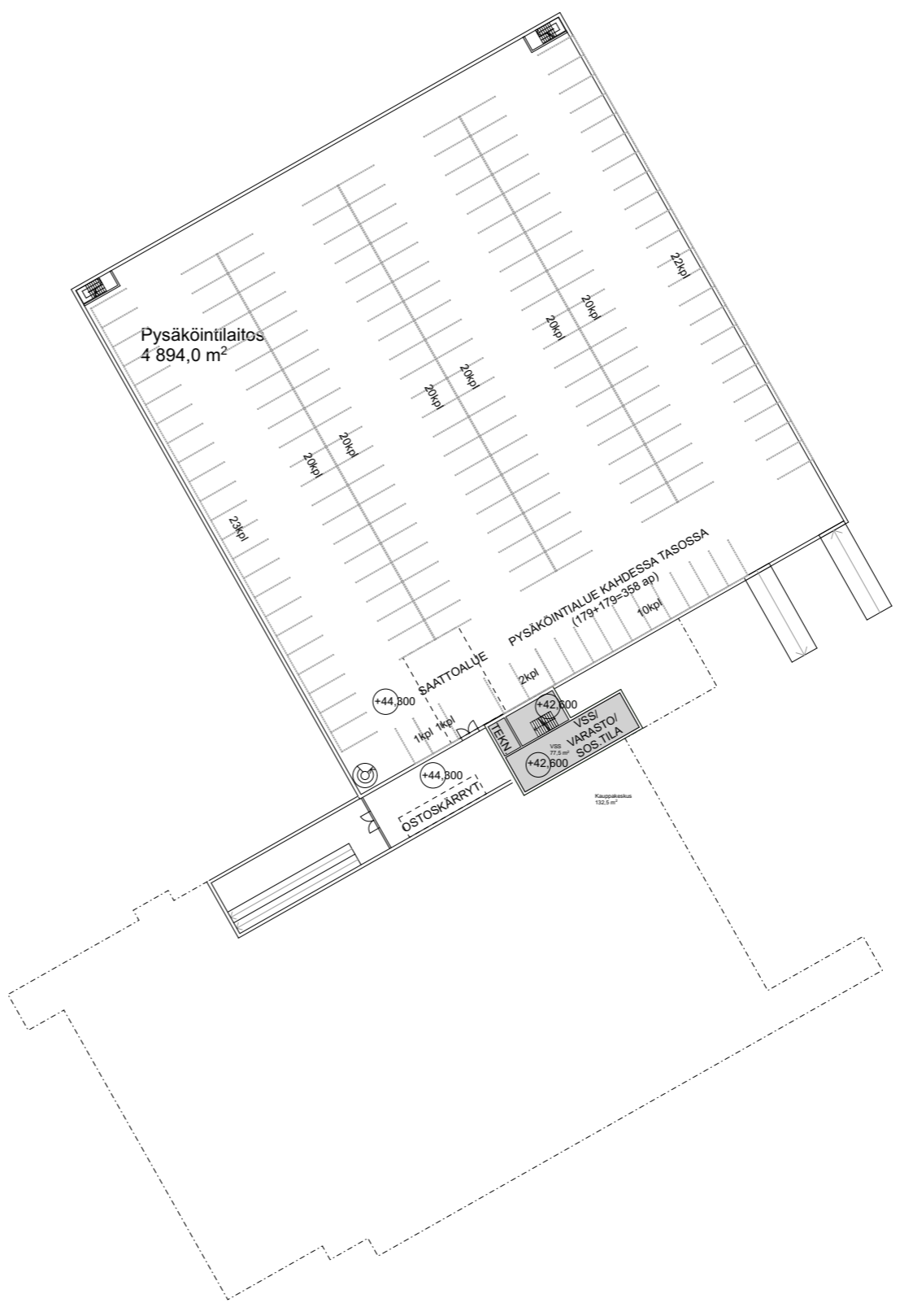
Metallimiehenkuja



730

711

703



Pysäköintilaitos  
4 894,0 m<sup>2</sup>

PYSÄKÖINTIALUE KAHDESSA TASOSSA  
(179+179=358 ap)

SAATTOALUE  
2kpl

VSSI/  
VARASTO/  
SOS.TILA  
77,5 m<sup>2</sup>

OSTOSKÄRRYI  
1kpl

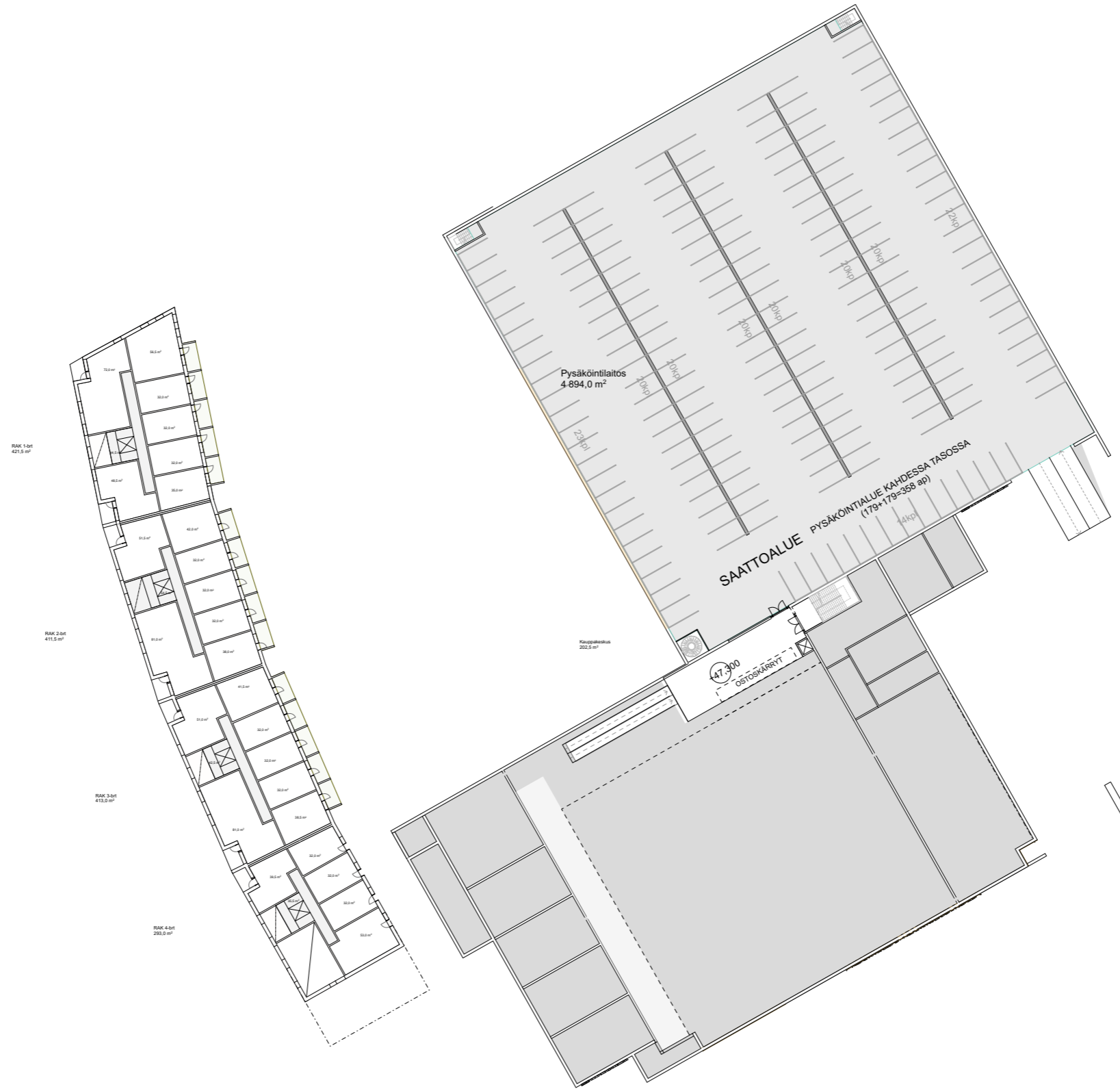
Kaupparetkä  
132,0 m<sup>2</sup>





Järvenpää Pajalantie 19

1. kerros, 1:750

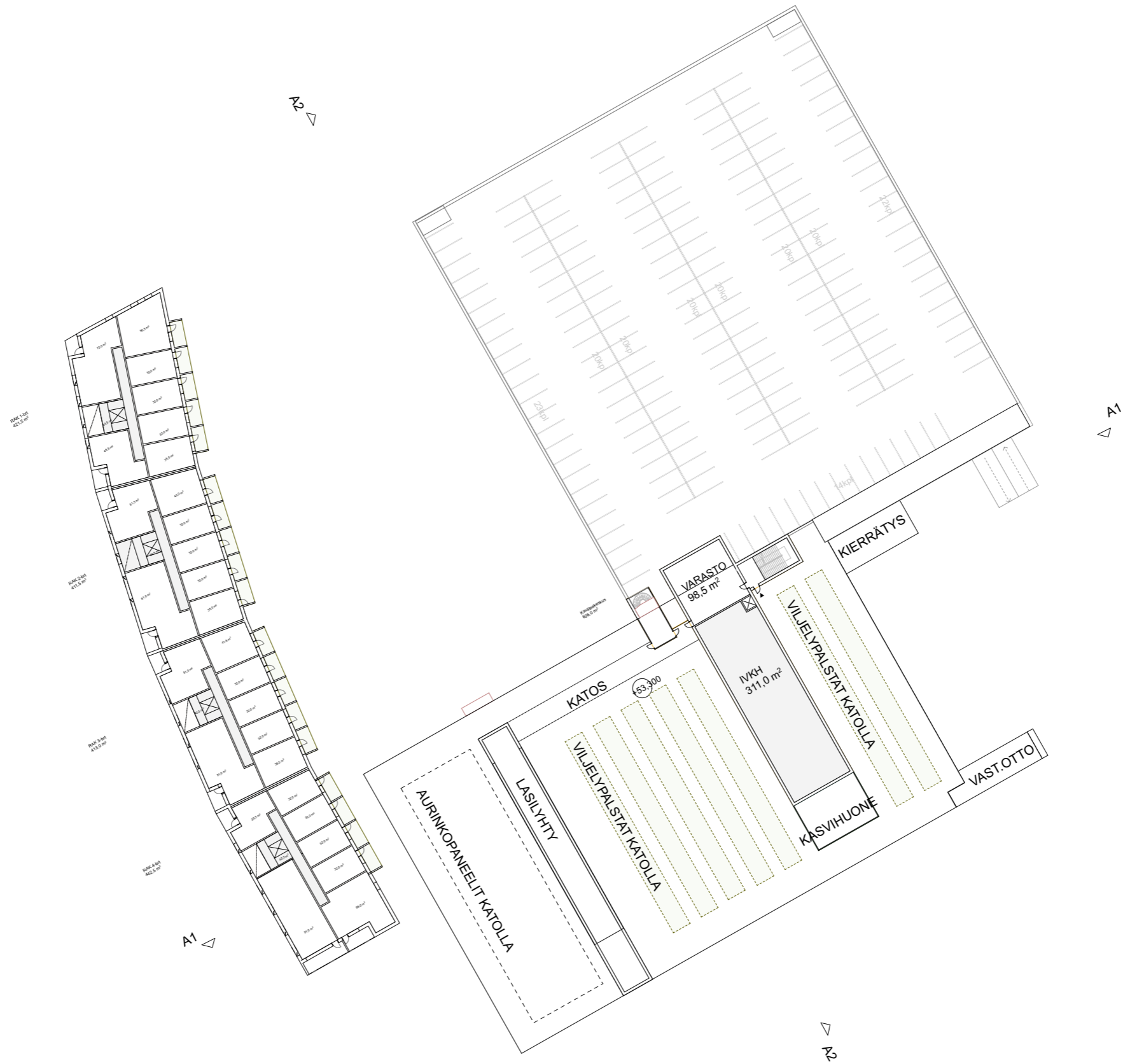




Viljelytelineitä



Laatikkoviljelyä katolla



	BRUTTOALA	KERROSALA
ASUINRAKENNUS	13 300 br-m <sup>2</sup>	10 000 k-m <sup>2</sup>
LIIKERAKENNUS	4 900 br-m <sup>2</sup>	4 230 k-m <sup>2</sup>
PYSÄKÖINTILAITOS	9 800 br-m <sup>2</sup>	
	<b>28 000 br-m<sup>2</sup></b>	<b>14 230 k-m<sup>2</sup></b>

#### ASUNNOT

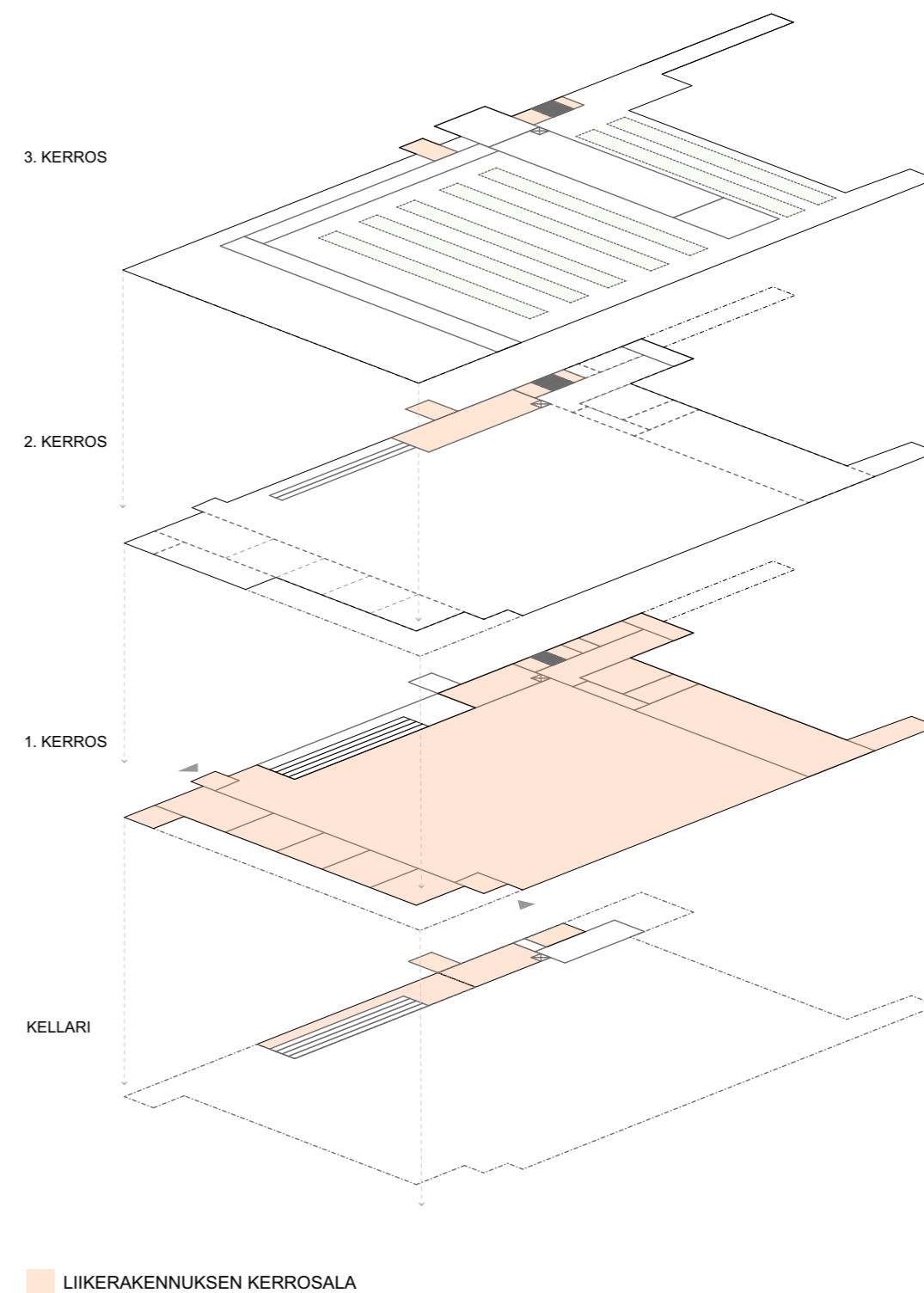
1-2H	157 kpl
3-4H	33 kpl

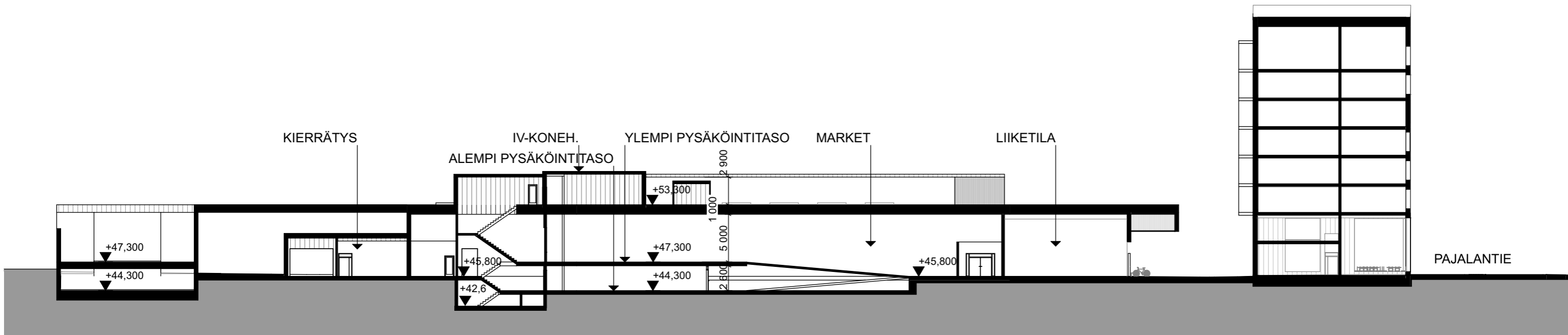
**190 kpl**

#### PYSÄKÖINTI

LIIKERAKENNUS	240 ap
ASUINRAKENNUS	118 ap

**358 ap**





LEIKKAUS A1-A1, 1:400



LEIKKAUS A2-A2, 1:400



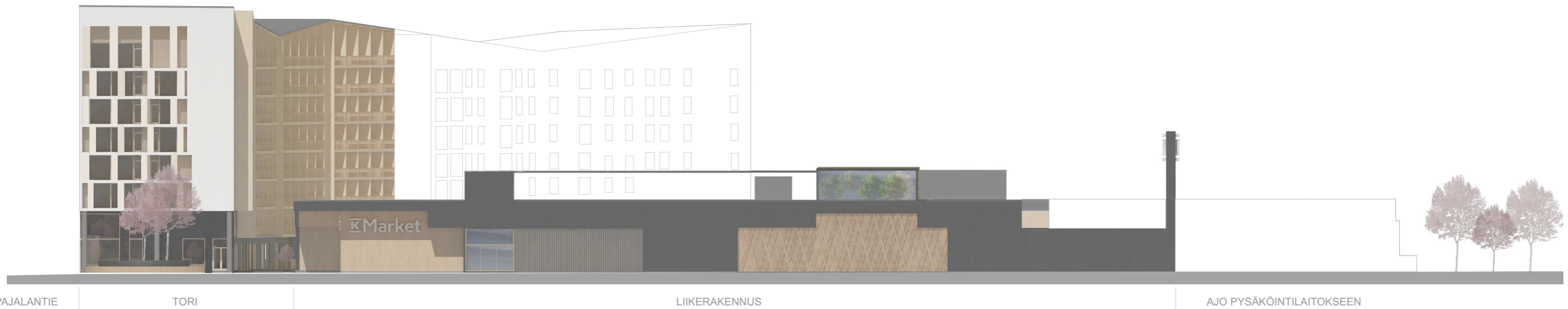
PAJALANTIE 21-23

PAJALANTIE 19

TORI

KASKITIE

JULKISIVU PAJALANTIELLE



PAJALANTIE

TORI

LIIKERAKENNUS

AJO PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

JULKISIVU KASKITIELLE



KASKITIE TORI PAJALANTIE 19 PAJALANTIE 21-23

JULKISIVU SISÄPIHALLE



KASKITIE AJO PYSÄKÖINTILAITOKSEEN PYSÄKÖINTILAITOS PAJALANTIE 21-23

JULKISIVU PUISTOON



Järvenpää Pajalantie 19

Näkymä sisäpihalta,

A S  
& H ARKKITEHDIT SOINI & HORTO OY  
MALMINKATU 30  
00100 HELSINKI

11.10.2019