



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

YIT

ARCO ARCHITECTURE
COMPANY

21.02.2023

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 keskustaan 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 V – 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 20-kerroksisen asunrakennuksen kanssa Kävelykatu Jannen pohjoispäähän porttiaihe.

Kävelykatu Jannen varteen sijoittuvat asuintalot ovat muodonannoiltaan 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 kadunvarsiiin 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 porttikongi, joka tarjoaa uuden elementin Kävelykadun katumiljööseen. Porttikongi mahdollistaa myös Järvenpään keskustaan halkovan poikittaisen kevyen liikenteen Postikadulta Venny Soldaninraittia myöten Kävelykatu Jannelle, ja siitä Ahomaanraittia 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 PORTTIKONGIN LÄPI VENNY SOLDANINRAITILLE



NÄKYMÄ KÄVELYKADULTA KAAVA-ALUEESEEN POHJOISEN SUUNTAAN

3. JULKISIVUJEN KÄSITTELY

Kaava-alueen asuinrakennusten katutason kaupallisessa kivijalassa tulee pyrkiä selkeisiin kokonaisuuksiin aukottamalla julkisivua suurilla lasipinnoilla ja rytmittämällä julkisivua umpinaisilla osilla. Kivijalan ikkunaosat tulee pitää pääosin avoimina. Vähäiset ikkunamainokset voidaan sallia erillisen suunnitelman mukaan. Umpiosan materiaalit esim. jalankulkureitteihin liittyvissä katutason seinäpinnoissa voivat vaihdella esimerkiksi laatta- tai metallikasettipinnasta esim. graafiseen betonipintaan. Asuinrakennusten sisäänkäyntien yhteydessä voidaan tehosteosina käyttää esim. puupintoja pintamateriaaleja koskevien palomääräysten puitteissa.

Julkisivut toteutetaan pääosin kiviainespintaisina. Myös julkisivukäsittelyjen toteutuksessa ja materiaalivalinnoissa tulee huomioida pyrkimys hiilijalanjäljen minimoimiseen.

Perusratkaisu asuntorakennusten julkisivujen osalta tulee olla selkeä ja samalla dynaaminen. Korkeita asuinrakennuksia pyritään jakamaan vaakasuuntaisesti materiaalivaihtelulla pienempiin kokonaisuuksiin, mm. alimpien kerrosten kivijalkamaisella käsittelyllä. Julkisivupintoja voidaan lisäksi elävöittää esim. maalatuilla tehosteosilla, tai harkituilla selkeästi päämateriaalipinnalle alisteisilla materiaalitehostekentillä.

Asuinrakennuksissa voidaan käyttää erilaisia parvekeratkaisuja huomioiden mm. asuntojakauman ja asuntojen suuntaukset. Pääosin rungon ulkopuoliset parvekeratkaisut muodostavat julkisivuihin selkeitä kenttäisiä 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 kappalemäinen muoto.



4. VALAISTUS JULKISIVUISSA

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

Ympäröiviin 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 asuntoiin. 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.



ILTANÄKYMÄ VENNY SOLDANINRAITILTA

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. Kattopiha 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 kasvualustat.



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 jätepisteiden 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 rasiitteiden edellyttämän tonttijoliikenteen.

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

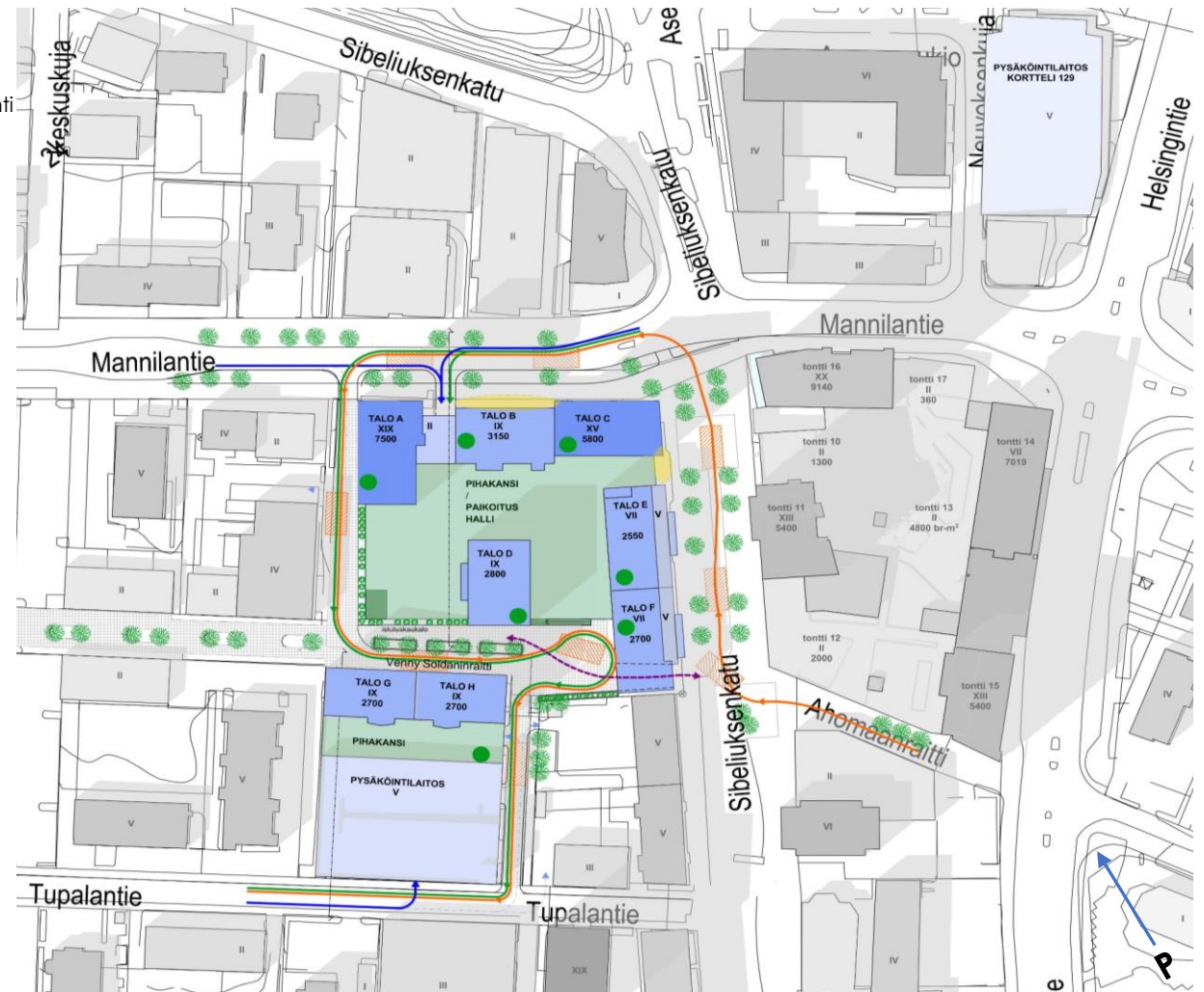
Korttelin kaikkiin katutason liiketiloihin ja asuinrakennuksiin on esteetön jalankulku korttelia ympäröiviltä kaduilta.

Polkupyörien paikoitus korttelissa hoidetaan asuintalojen yhteistiloissa. Asuinrakennusten polkupyörien säilytystilat sijoitetaan pääosin korttelin sisäosiin katettuihin, ja lukittaviin tiloihin.

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

● Kiinteistöhuollon sijoittuminen korttelissa

● Liiketiloja palveleva polkupyörien asiakaspysäköinti



Kaava-alue, kortteliasemapiirustus, liittyminen kaupunkirakenteeseen