

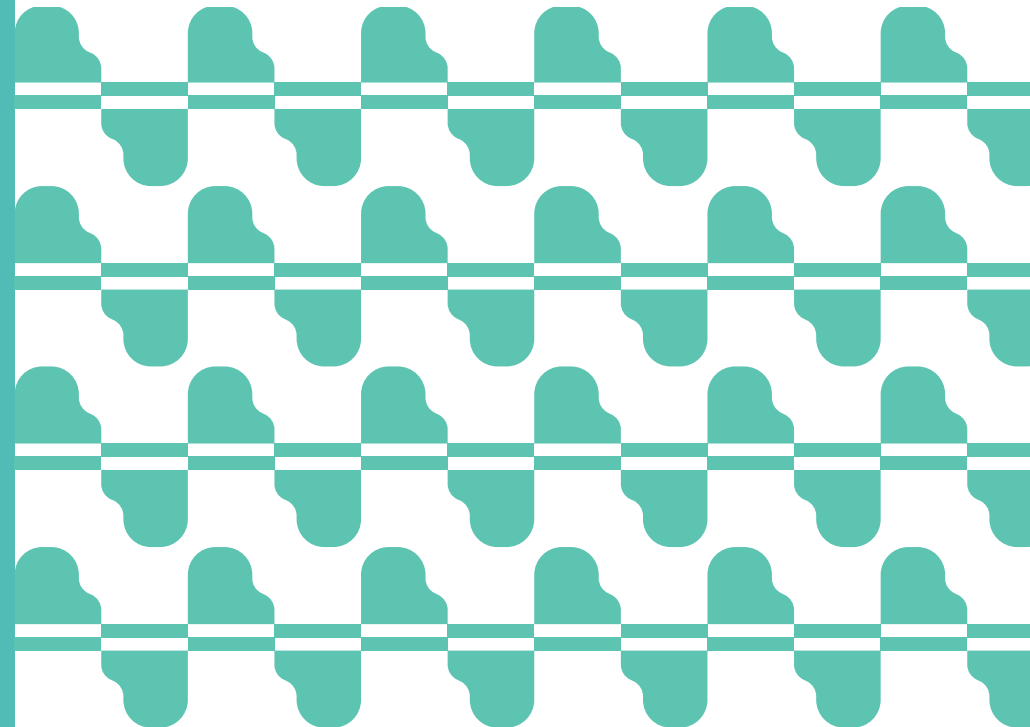
Hankeinfo

Myllytie-Valtuustonkatu- korttelin kehittämishanke

Kaupunkikehitys 1.12.2020

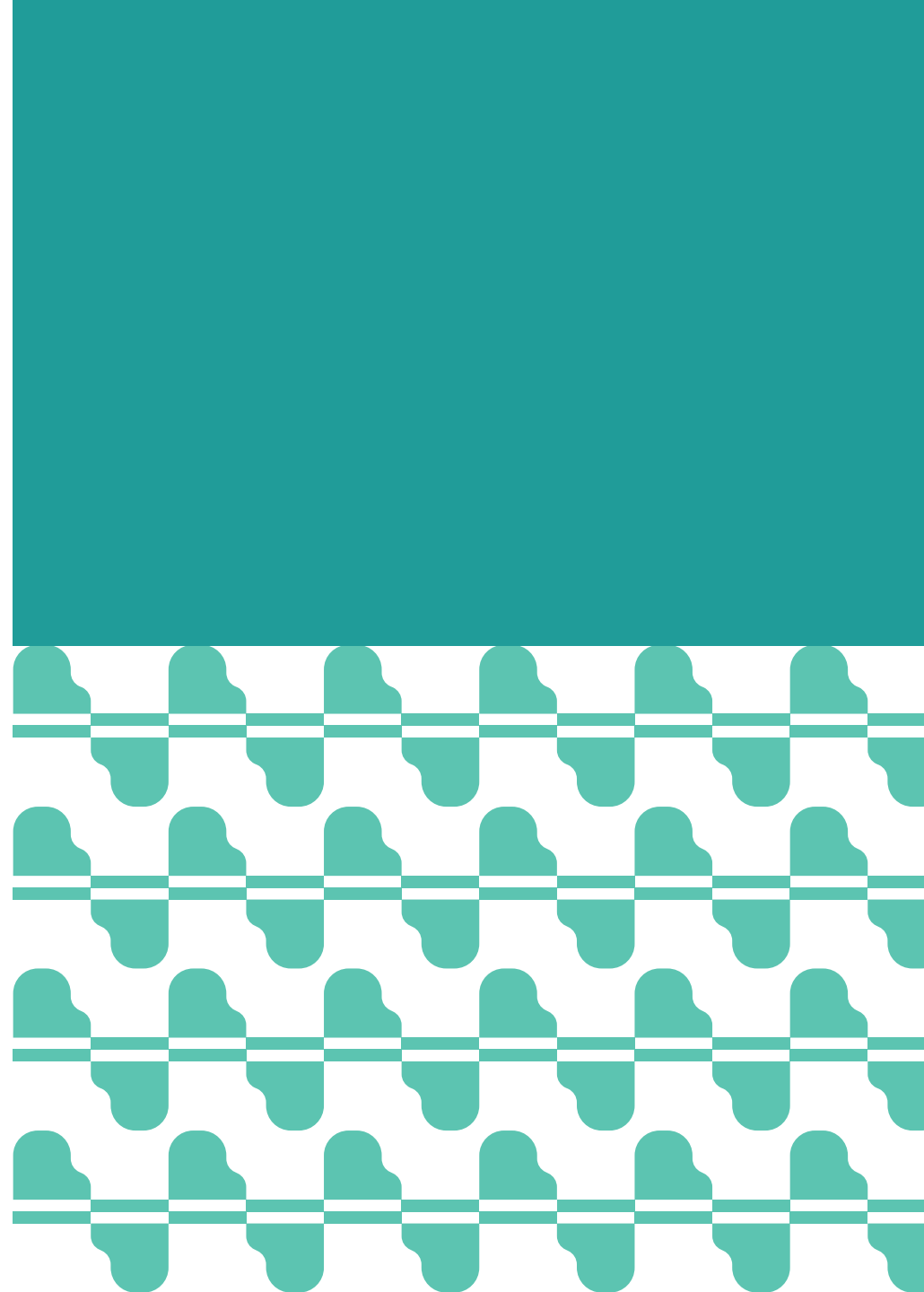


Järvenpää



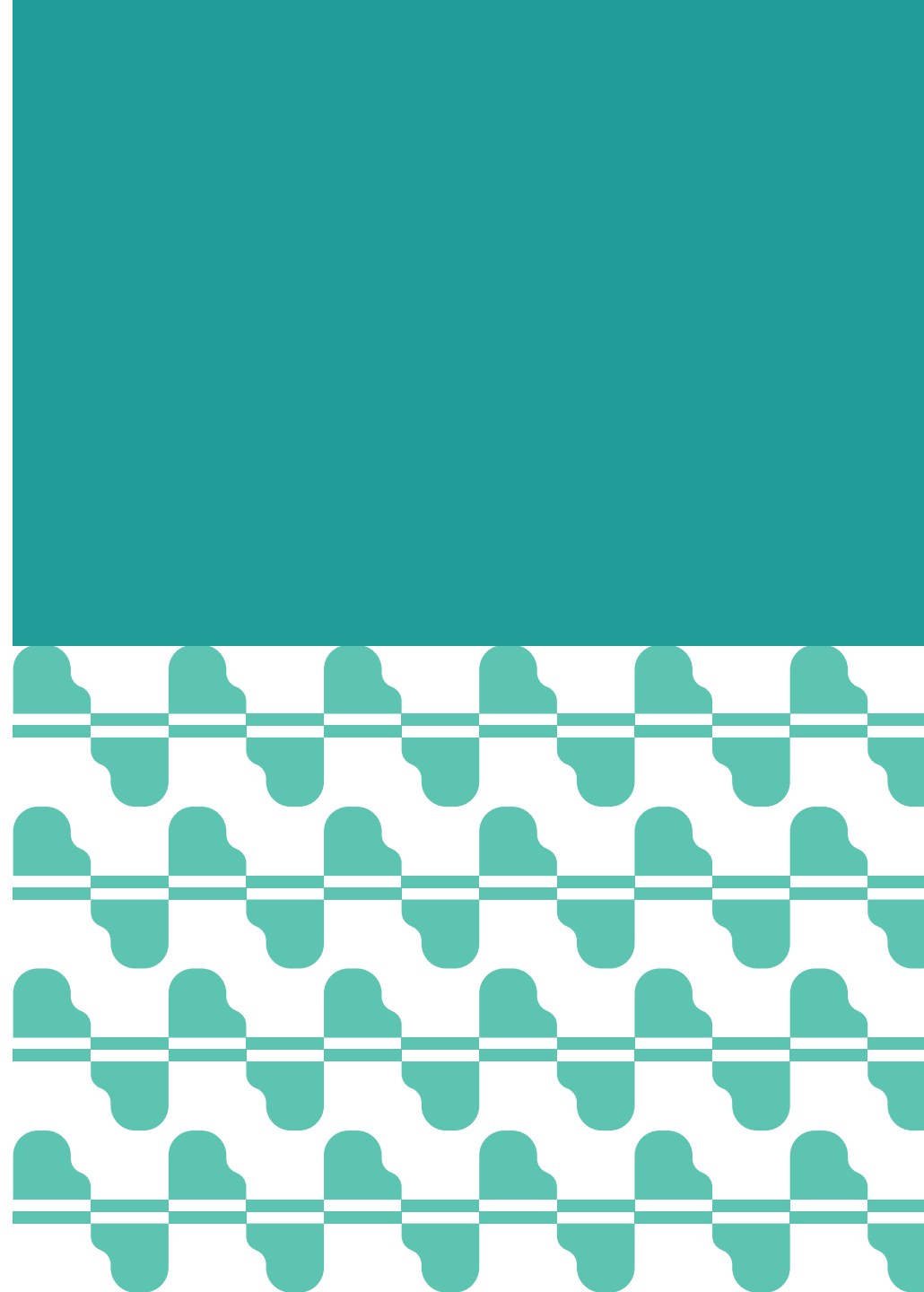
Infon agenda

- Yleisesti hankkeesta / Maankäytönjohtaja Juhana Hiironen
- Asemakaavaluonnos / Kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen
- Konseptin esittely / Hankepäälikkö Antti Leinonen
- Arkkitehdin esittely /Arkkitehti Mikko Kämäräinen
- Kysymyksiä



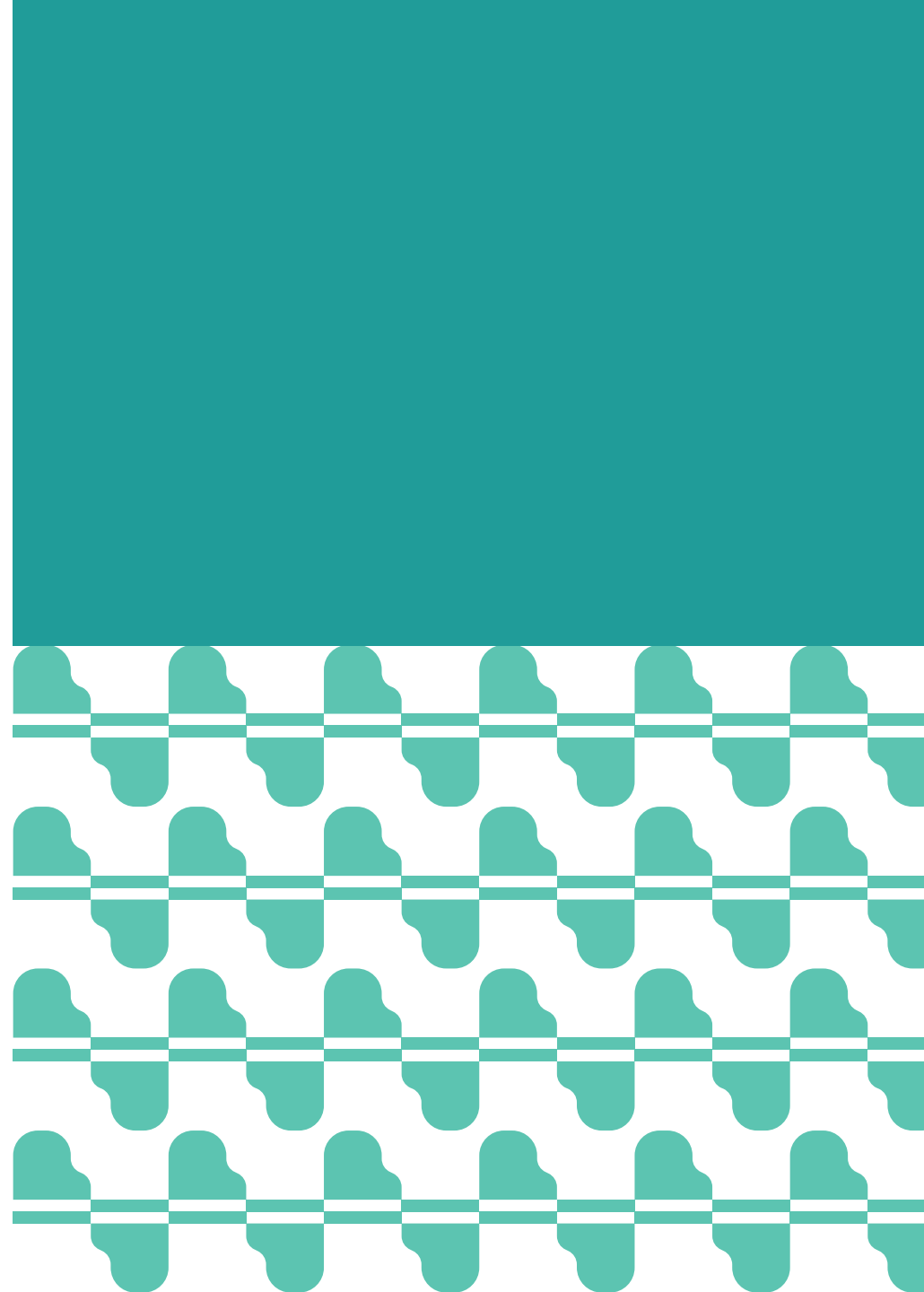
Hankkeen tausta

- Myllytie-Valtuustonkatu-kortteli sijaitsee aivan kaupungin keskustassa, kaikkien palveluiden äärellä.
- Kortteliin tavoitellaan monipuolista, ympäristöön soveltuvaa asuntorakentamista. Erinomainen sijainti mahdollistaa monipuolisen julkisen liikenteen käytön.
- Kaupunki järjesti kumppanuushaun kesä-elokuussa 2020, jossa haettiin yhteistyökumppania korttelin kehittämishankkeen yhteissuunnitteluun ja siinä laadittavan konseptin toteuttajaksi.
 - Tontin hinta oli määritelty ennakoon ja valinta tehtiin 100% laatuun perustuen.
 - Kaupungin sisäinen arviointiryhmä kävi korttelisuunnitelmat läpi.
- Lehto ja LUO Arkkitehtien korttelisuunnitelma valittiin kumppanuushaun voittajaksi. Voittaja julkistettiin 18.9.
 - Voittaja Trä-Trio -ehdotus muodostuu kolmesta Myllytien varteen rakentuvasta puukerrostalosta (7krs).



Hankkeen eteneminen

- Yhteissuunnittelu yhdessä Lehdon ja arkkitehtitoimiston kanssa käynnistyi lokakuussa.
 - Tontilla sijainneet Squash-halli ja Keltasirkun rakennukset on purettu kesän ja syksyn aikana.
 - Kirjastokatu 4:n päiväkotitoiminta tulee siirtymään Hyvinvointikampukselle.
- Osana yhteissuunnittelua, valmistellaan korttelin asemakaavamuutos.
- Tavoitteena on, että kaava on hyväksymiskäsittelyssä kevättalvella 2021 ja kaupunginvaltuuston hyväksyttävänä ennen kesää 2021. Tavoiteaikataulun puitteissa rakentaminen voisi alkaa syksyllä 2021.





12/2/2020

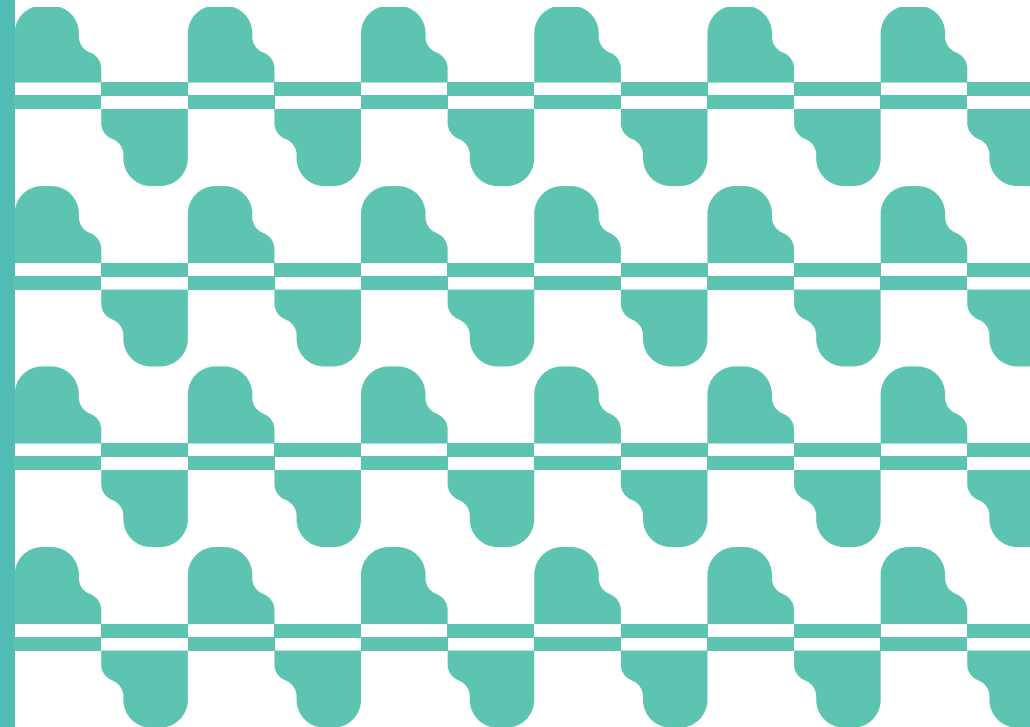
Myllytien kortteli 634

Asemakaavan muutos

Myllytie-Valtuustonkatu -hankkeen infotilaisuus 1.12.2020



Järvenpää

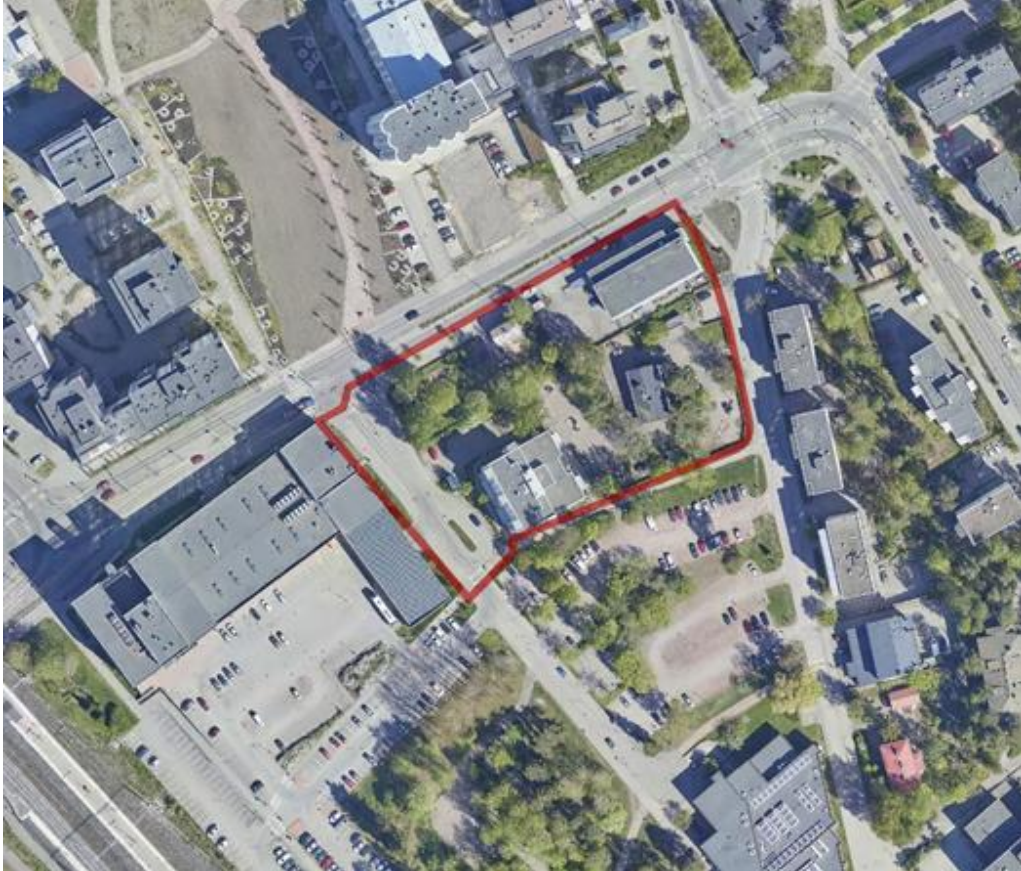


Suunnittelualan sijainti



Ote opaskartasta

Kaavasuunnittelun aloitusvaiheen tavoitteita

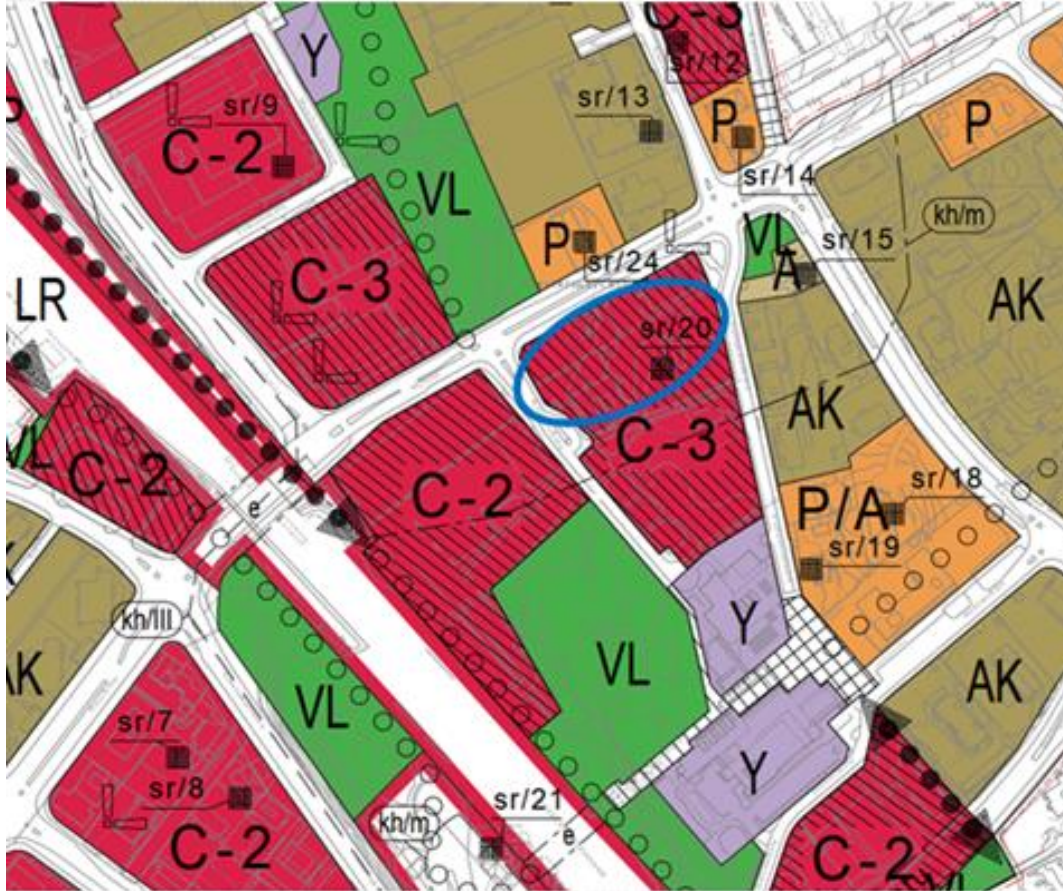


Ote ortoilmakuvasta

- tutkia Myllytien varressa olevien tonttien alue (Myllytie 1b ja 3) nykyistä tehollisempaan asuinkerrostalorakentamiseen Keskustan osayleiskaavan 2030 tavoitteiden mukaisesti
- mahdollistaa Myllytien puolella liiketoimintaa rakennusten kivijalkaan
- osoittaa Kumitehtaan johtajan talo edelleen säilytettävänä kohteena, osana maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä
- Kaupungin myytävien kiinteistöjen ja toimitilojen osalta on tarkoitus tutkia tonttien käyttötarkoituksia ja ulottuvuuksia (pihankäyttöoikeus, sisäänkäyntikatokset)
- Suunnittelun tavoitteena on edistää Keskustan osayleiskaavan mukaisen jalankulkuliikenteen laatukäytävän ja viheryhteyden toteuttamista korttelissa (Pajalan alue-Westermarckinpuisto-asema-keskusta)

Yleiskaavatilanne

Keskustan osayleiskaava 2030 (KV 21.9.2015 § 50)



C-3-alueelle pyritään sijoittamaan tiivistä ja ekotehokasta rakentamista, jonka tulisi pääsääntöisesti jäädä alle yhdeksän kerroksen.

C-3

0260003

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusalueita palveleville asumiseen painottuville ydinkeskustatoiminnoille.

Alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaista seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä.

Alueelle voi sijoittaa sekoittumisperiaatteella tiloja myös kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, koulutukselle, toimistoille sekä muille keskustaan sopiville ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta niin rakenteellisesti sekä toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikkumismuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen parkoitus tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta.

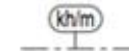
Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,0$.



2155000

ALUE, JONKA PÄÄASIALLINEN KÄYTTÖTARKOITUS MUUTTUU MERKITTÄVÄSTI.

Asemakaavanmuutoksilla pyritään merkittäviin käyttötarkoitusten ja rakentamistavan muutoksiin nykyiseen asemakaavaan ja käyttöön verrattuna.



2120300

MAAKUNNALLINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖALUE, JONKA ARVOKKAAT PIIRTEET SÄILYTETÄÄN ASEMAKAAVOITUKSELLE TAI MUILLA TOIMENPITEILLÄ.

Kohde kuvattu selostuksessa.

sr/1-24

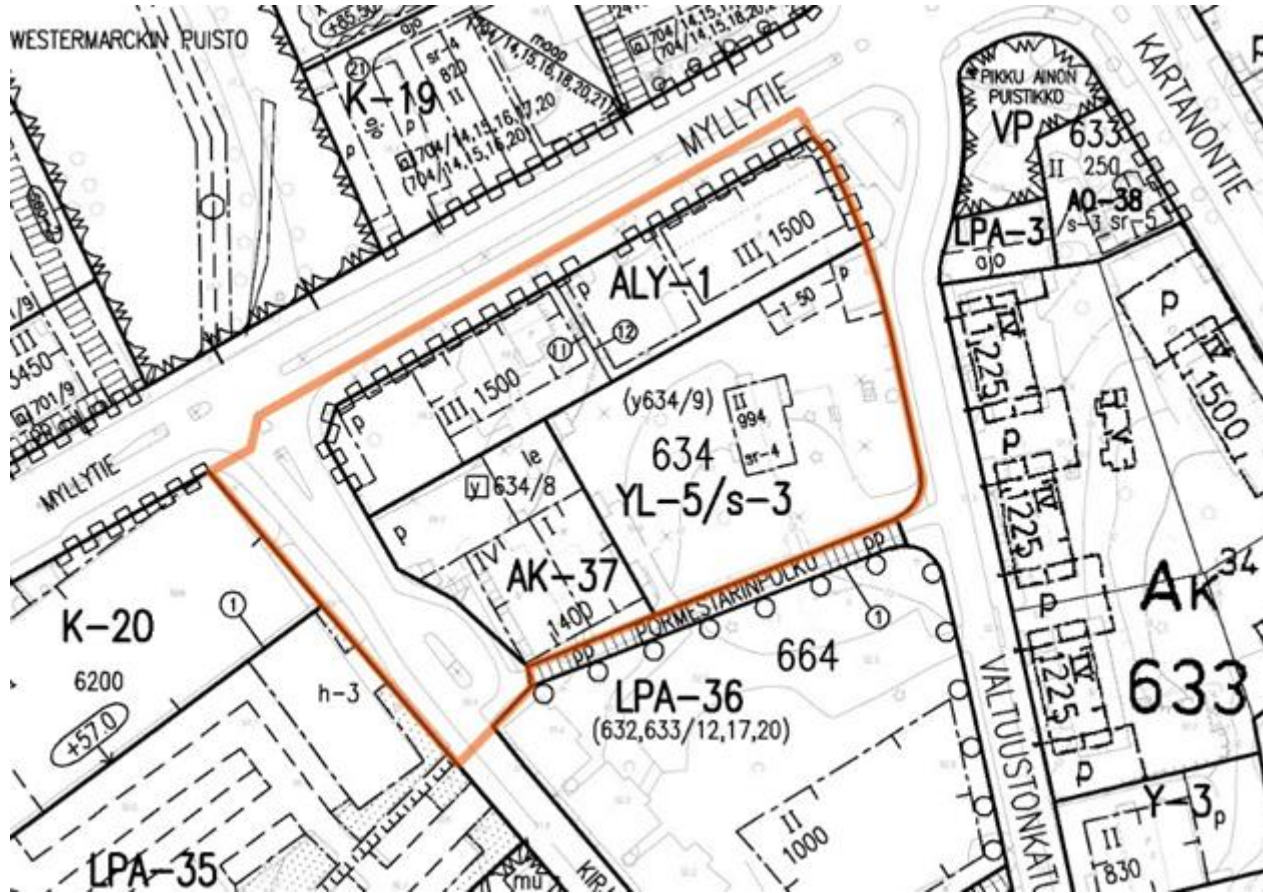
PAIKALLINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖKOHDE.

Kohde on suojeltu asemakaavalla / kohde on tarkoitettu säilytettäväksi asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä. Numero viittaa määräysosassa olevaan kulttuuriympäristön 1- ja 2-luokan kohteiden luetteloon. Kohteet kuvattu selostuksessa.

20. 07.006 Entinen Kumitehtaan johtajan talo, lastentarha

Asemakaavatilanne

Myllytien-Valtuustonkadun alueen asemakaava (KV 12.4.2010 § 33)



Voimassa olevat asemakaavamääräykset:

ALY-1

0105501

ASUIN-, LIIKE- JA JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa asuintilaa, toimisto- ja liiketilaa sekä julkisten lähipalveluiden tilaa.

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Asuintilojen leikki- ja oleskelualueet tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A).

Tontilla tulee olla vähintään

- 1 ap/ 85 m² asuintilaa
- 1 ap/ 100 m² julkisten lähipalveluiden tilaa ja
- 1 ap/ 50 m² toimisto- ja liiketilaa.

AK-37

0101137

ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Sallitusta rakennusoikeudesta enintään 50 % saadaan käyttää julkisia palvelutiloja, kuten päivähoitotiloja ym. varten.

Tontille on järjestettävä asuntoa kohti vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-alueita.

Tontinosat, joita ei käytetä paikoitusalueiksi eikä kulkuväyliksi, on istutettava.

Pihalla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin 100 m² pihaneliometriä kohti.

Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

Autopaikkoja on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin:

- 95 asuntokerrosneliometriä kohti
- 3 työntekijää kohti.

YL-5

0202005

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Asuintiloja saa tontille sijoittaa kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Jokaista aikavaa 100 k-m² kohti tulee tontilla olla vähintään yksi autopaikka.

Alue on aidattava katualueisiin rajoittuvilta osiltaan.

/s-3

1271003

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja pihapiirin ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

634/8

1241020

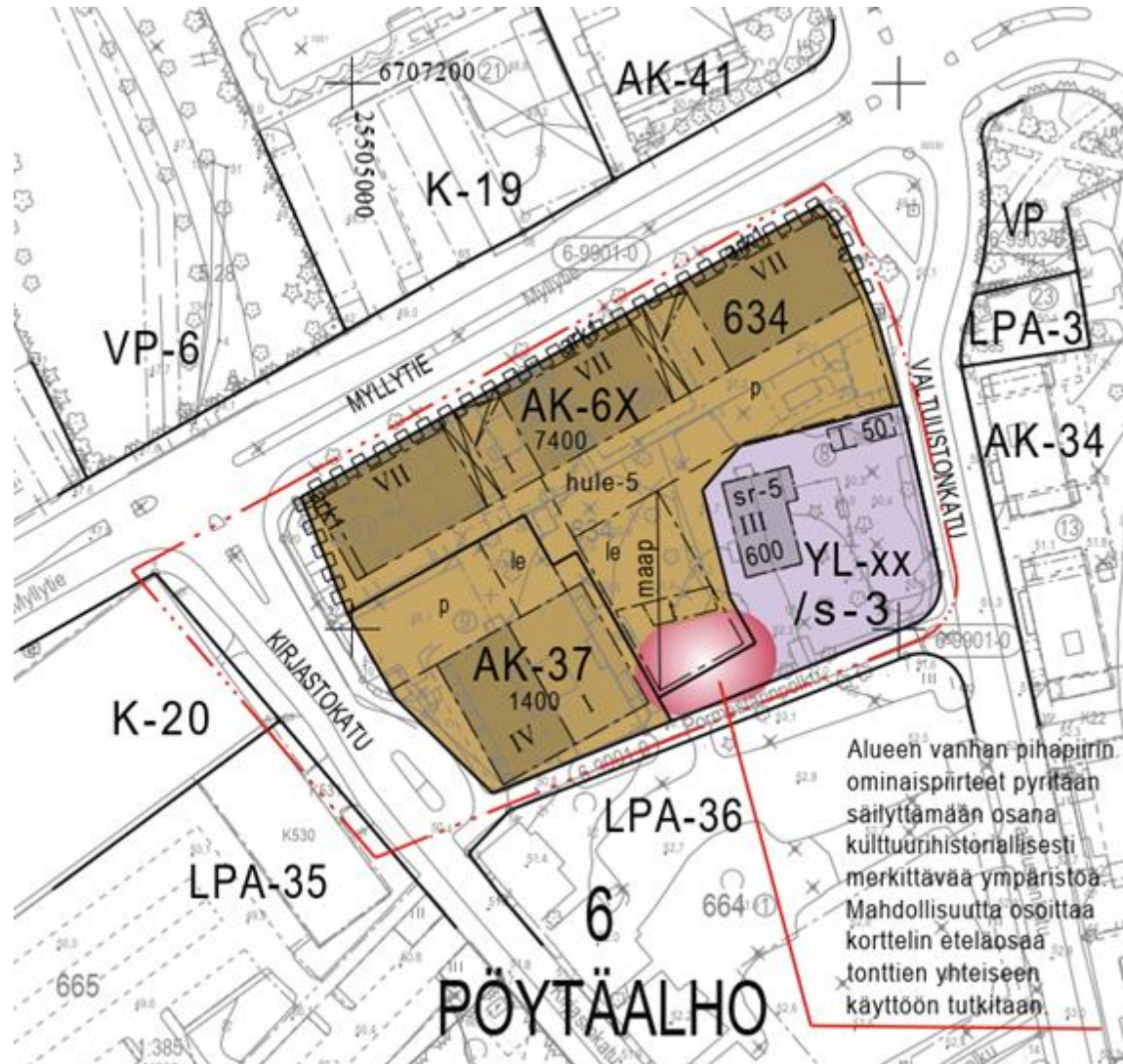
Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu leikki- ja oleskelupaikkoja merkinnän osoittamalta tontilta.

(y634/9)

1241021

Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, jonka leikki- ja oleskelupaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Asemakaavan muutosluonnos



LUONNOS / määräykset (pääkäyttötarkoitukset):

AK-6X

0101xxx

ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE ...

AK-37

0101137

ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Sallitusta rakennusoikeudesta enintään 50 % saadaan käyttää julkisia palvelutiloja, kuten päivähoitotiloja ym. varten.

Tontille on järjestettävä asuntoa kohti vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-alueita.

Tontinosat, joita ei käytetä paikoitusalueiksi eikä kulkuväyliksi, on istutettava.

Pihalla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin 100 m² pihaneliometriä kohti.

Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

Autopaikkoja on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin:

- 95 asuntokerrosneliometriä kohti

- 3 työntekijää kohti.

YL-XX

02020xx

JULKISTEN LÄHIPALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa julkisia ja julkisluontoisia palvelurakennuksia sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa yksityisiä palvelutiloja, liike-, toimisto-, työ-, harraste- majoitus- yms. tiloja. Asuintiloja saa tontille sijoittaa kiinteistössä toimivaa henkilökuntaa varten.

Tontti on aidattava katualueisiin rajoittuvilta osiltaan.

Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tontilla hulevesiä viivytämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

Tontille on rakennettava vähintään 1 autopaikka/ 100 k-m²

AK-6X alustavat määräykset

AK-6X

0101xxx

ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa liike-, toimisto- ja työtiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja myös kerroksiin, porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikuilut sekä teknisiä tiloja, niiden kuilut ja hormit ja varastoja myös kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta, sekä väestönsuojatiloja.

Korttelialueella tulee asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta rakentaa yhteensä vähintään 325 k-m² liiketiloina. Liiketiloja tulee osoittaa korttelialueen jokaiseen asuinrakennukseen kadun puolelle maantasokerrokseen. Liiketiloista tulee olla avoin ja esteetön yhteys katualueelle.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla. Rakennusten maantasokerroksen julkisivu kadun puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Aukotettua julkisivua rakennusten maantasokerroksen kadunpuoleisella julkisivulla tulee olla vähintään 70%.

Tonteille sijoitettava leikki- ja oleskelualue sekä asunnon oleskeluparveke tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A). Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Asuinhuoneistojen makuu- sekä olohuoneissa yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB L_{max}. Parvekkeet on lasitettava.

Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen raide- tai muun liikenteen aiheuttama ääriä. Ääriä tai siitä aiheutuva runkoääni ei rakennusten sisätiloissa saa ylittää voimassa olevia suositus- ja enimmäisohjearvoja.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakentamattomat tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, paikoitusalueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/ 30 k-m².

Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille on rakennettava vähintään:

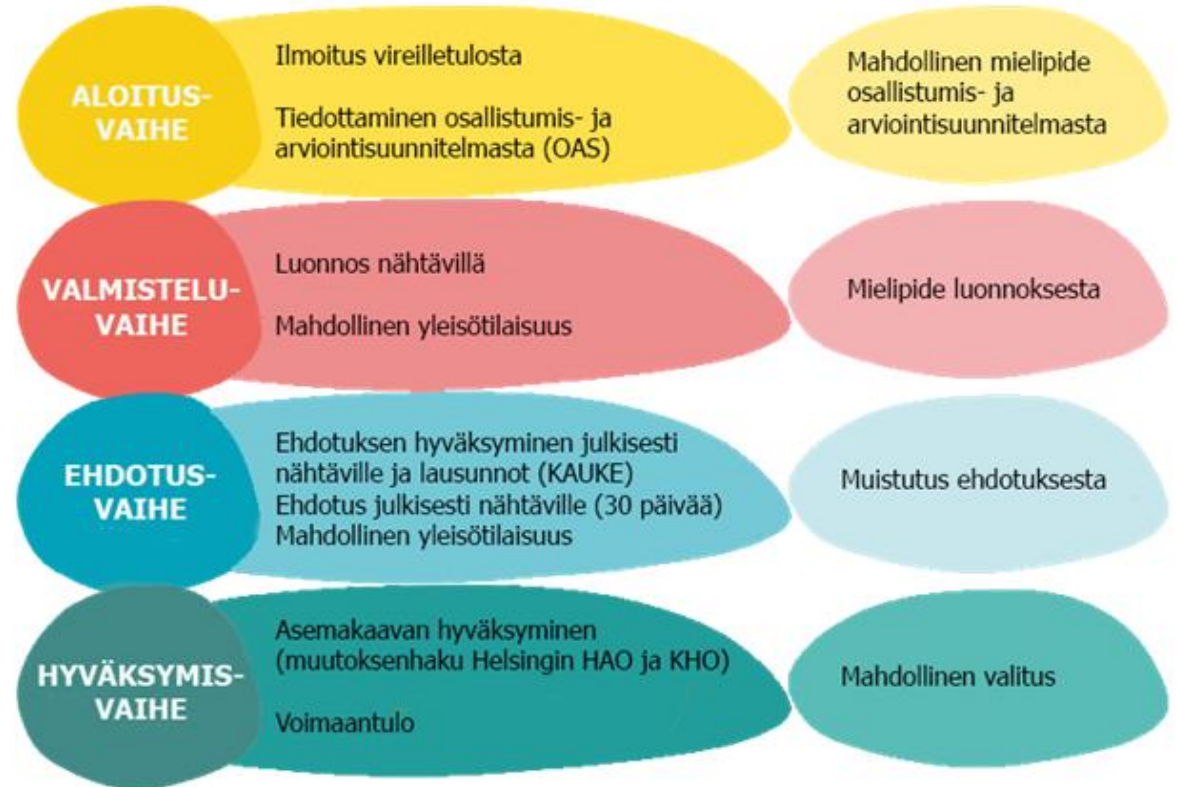
- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa tai 0.5 autopaikkaa/ asunto
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Kaavoituksen suunniteltu aikataulu

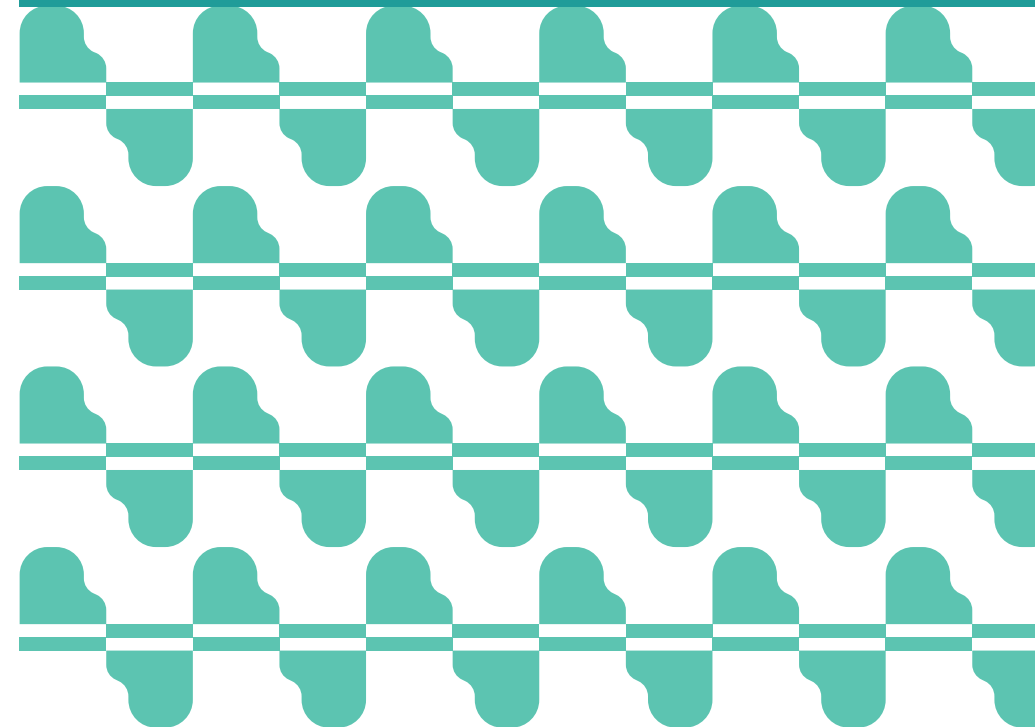
- Vireille toukokuussa 2020
- **Luonnos nähtävillä 25.11.-18.12.2020**
 - mahdolliset mielipiteet ja lausunnot 18.12.2020 mennessä Seutulantalon palvelupisteeseen
- Ehdotus nähtäville alkuvuodesta 2021
- Hyväksymiskäsittelyyn kevään aikana 2021
- **Kaavoitusta voi seurata kaupungin internetsivuilla www.jarvenpaa.fi: Asuminen ja ympäristö > Maankäyttö ja kaavoitus > Asemakaavoitus > Vireillä olevat asemakaavat > **Myllytien kortteli 634****
- Kaavoituksesta lisätietoa:
kaavasunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, 040 315 2985
kaavoitusinsinööri Åsa Graeffe, 040 315 2723
kaupunkikuva-arkkitehti Maria Suutari-Jääskö, 040 315 2445
vs. kaavoitusjohtaja Juhana Hiironen, 040 315 2447

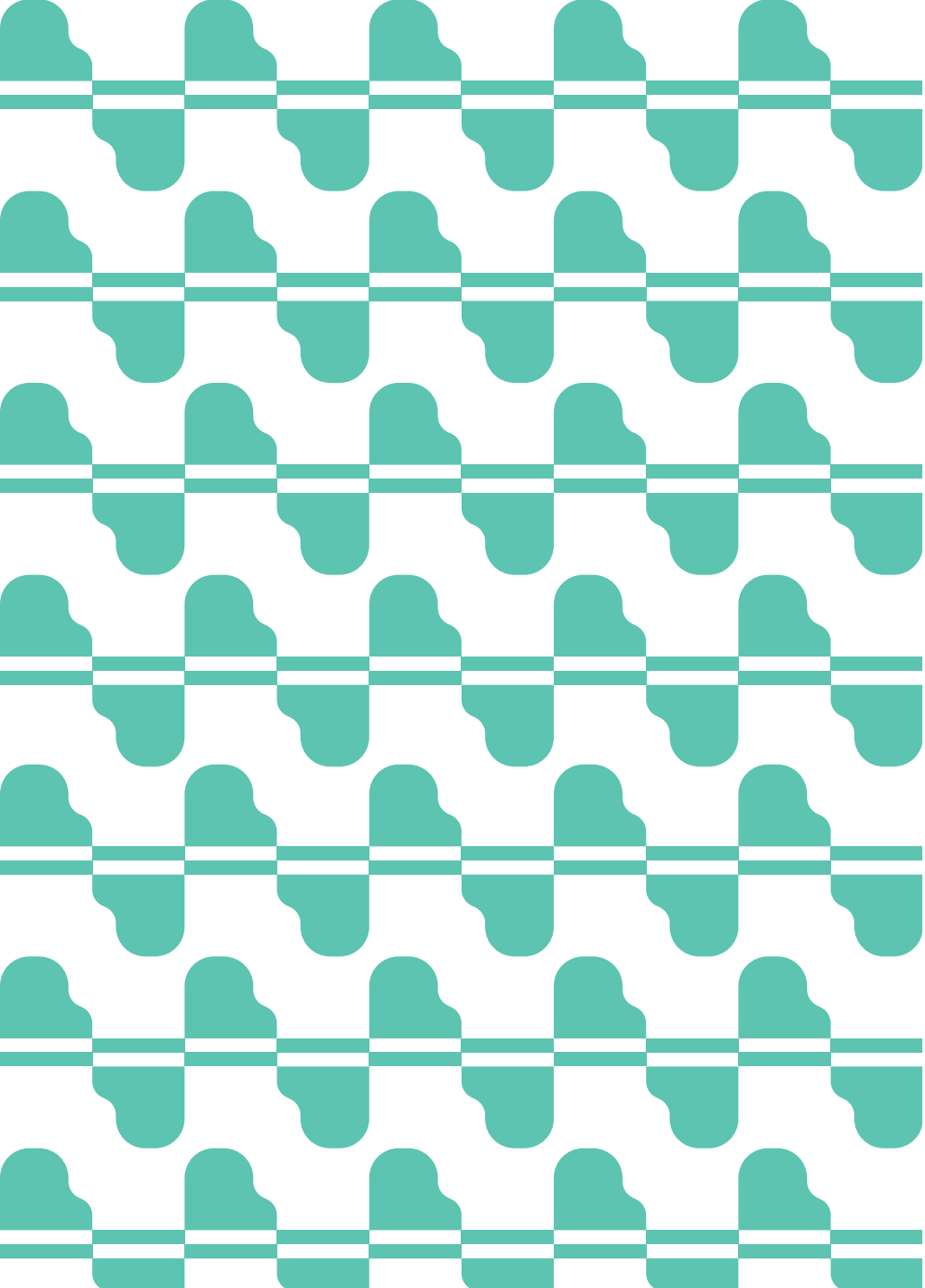
etunimi.sukunimi(at)jarvenpaa.fi



Lehdon Trä-Trio ehdotuksen esittely

- Myllytien varteen suunniteltu 7-kerroksinen puukerrostalokolmikko. Ensimmäisen kerros betonirakenteinen, ylemmät kerrokset rakennetaan Lehdon omassa tehtaassa suomalaisesta puusta. Korttelin yhteisöllinen oleskelupiha sijoittuu keskelle korttelia melulta suojaisalle paikalle. Jokaisessa talossa Myllytiehen rajoittuvia liiketiloja, yläkerroksissa asuntoja.
- Myllytien puolella katutilan rajaus tiiviisti, rytmikkäästi ja selväpiirteisesti. Taloilla on veistoksellinen ja omaleimainen kattomuoto. Katusivun puinen parvekevyöhyke on arkkitehtuuriltaan hillitty, ja sen alla katutasossa säältä suojattu arkadikäytävä. Talojen välit värikkäät, väleistä myös käynti sisäpihalle. Pihan puolella puiset ulokeparvekkeet rytmittävät julkisivua.
- Autojen pysäköinti osin pihalla, osin talojen ja osin pihakannen alla. Pyöräilyä edistetään panostamalla laadukkaaseen pyöräpysäköintiin.
- Suunnitelman alustavat laajuudet:
- Kerrosala n. 7340 m², josta liiketilojen ala 330 m²
- Asuntoja noin 138 kpl, autopaikkoja noin 65 kpl





Kiitos!