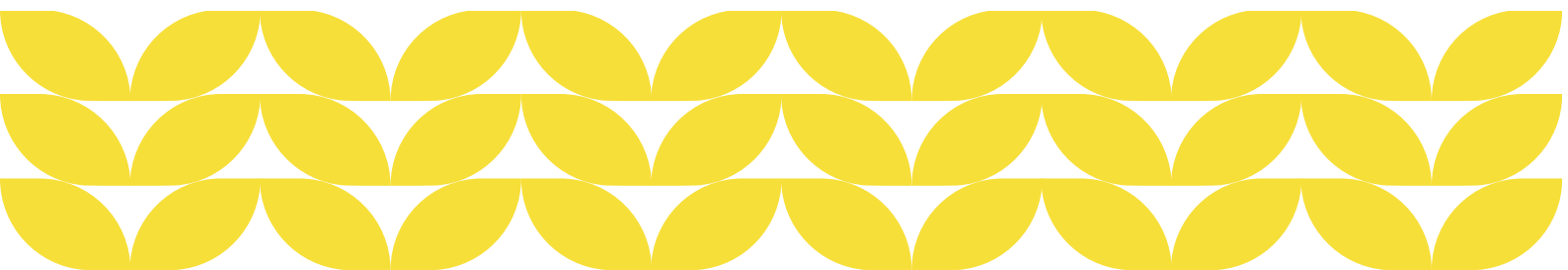


Pajalantie 19, osa korttelista 712

Asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2018-4307
Kaavatunnus 070058



Vireilletulosta ilmoittaminen	20.3.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.3.2019
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	28.8.-10.9.2019
Kaupunkikehityslautakunta	24.10.2019 § 71
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	13.11. – 12.12.2019
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

1 PERUS- JA TUNNISETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pajalantie 19

Asemakaavan muutos

JARDno-2018-4307

Kaavatunnus 070058

Asemakaavan muutos koskee: 7. eli Pajalan kaupunginosan kiinteistöjä 186-7-712-8, 186-7-712-11, 186-7-9908-1 ja 186-7-712-19 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 7. eli Pajalan kaupunginosan kortteliin 712 asuinkerrostalojen korttelialue, asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, liikerakennusten korttelialue ja autopaikkojen korttelialue.

Asemakaavan muutoksella poistuu: 7. eli Pajalan kaupunginosan korttelin 712 liikerakennusten korttelialue ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.

Laatija: Arkkitehdit Soini & Horto Oy

Yhteyshenkilö: Arkkitehti Arno Stenbäck, p. 050 3826055

Sähköposti etunimi.sukunimi@soinihorto.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee radan koillispuolella Pajalantien ja Seutulantien välissä. Alue rajautuu korttelin 712 pohjoisosassa asuinkerrostalojen ja jäähallin tontteihin. Etelässä suunnittelualue rajautuu Kaskitiehen. Alueen pohjoispuolella on Pietolan pienteollisuusalue ja länsipuolella Järvenpään lukio ja ammattioppilaitos. Suunnittelualue sijaitsee noin 700 m etäisyydellä Järvenpään keskustasta ja rautatieasemasta.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti violetilla rajattuna.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pajalantie 19

Asemakaavan muutos mahdollistaa vajaakäyttöisen liikerakennusten korttelialueen muuttamisen keskustamaisen asumisen ja päivittäistavarakaupan yhdistäväksi alueeksi keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaan. Tontti sijaitsee keskeisesti kaupunkirakenteessa. Sen kehittäminen liittyy luontevasti Pajalan alueen yleiseen kehitykseen monipuoliseksi ja kestäväksi kaupunkiympäristöksi. Osana alueen kehittämistä vahvistetaan kevyen liikenteen reitistöä, mikä vähentää yksityisautoilua.

Nykyisen tontin pinta-ala on 16.160 m². Asemakaavan muutoksessa kaukolämmön varavoimalan tontti ja osa Seutulantalon tontista liitetään yhteen suunnittelutontin (186-7-712-8) kanssa. Muodostuvan alueen kokonaispinta-ala on 20.560 m². Alue jaetaan asuinkerrostalojen, asumista palvelevan yhteiskäyttöisen alueen, liikerakennuksen ja pysäköintilaitoksen tonteiksi.

Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu asumista 10.000 k-m² ja liikerakentamista 4.500 + 250 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta $e=0,72$.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
	SISÄLLYSLUETTELO	5
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.5	Tausta-aineistot	7
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
	Alueen yleiskuvaus	8
	Luonnonympäristö	8
	Rakennettu ympäristö	9
	Maanomistus	9
	Ympäristön häiriötekijät	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	14
	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	14
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	14
	Osalliset	14
	Vireilletulo	15
	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
	Viranomaisyhteistyö	15
4.3	Asemakaavan tavoitteet	15
	Lähtökohta-aineiston tavoitteet	15
	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	16
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	18
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	18
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1 Kaavan rakenne	18
Mitoitus	18
Palvelut	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.3 Aluevaraukset	19
Korttelialueet	19
5.4 Kaavan vaikutukset	22
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
Vaikutukset liikenteeseen	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	23
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	23
5.7 Nimistö.....	23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
6.2 Toteuttamisen ajoitus	24
6.3 Toteutuksen seuranta.....	24



1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset
Liite 3. Viitesuunnitelma (Arkkitehdit Soini & Horto Oy), sisältää rakentamistapaohjeen
Liite 4. Lyhennelmä lausunnoista ja vastineet
Liite 5. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)
- Järvenpään yleiskaava 2020 (kv 9.8.2004 § 64)
- Järvenpään yleiskaava 2040. Yleiskaavaehdotus, nähtävillä 11.3. – 22.4.2020.
- Keskustan osayleiskaava (kv 21.9.2015 § 50)
- Hulevesiselvitys kaavamutosta varten. Sitowise 2019
- Pajalantie 19, liikennemeluselvitys. Sitowise 2019
- Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti. Sitowise 2020.

2 TIIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	20.3.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.3.2019
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	28.8. – 10.9.2019
Kaupunkikehityslautakunta	24.11.2019 § 71
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	12.11. – 12.12.2019
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Vanhan liikerakennusten korttelialueen ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen pääkäyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), asu-
mista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH), liikerakennusten korttelialueeksi (KL)
sekä autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Liikerakennuksen tontilla sijaitseva vanha päivittäistava-
rakaupan rakennus ja teknisen keskuksen tontilla sijaitseva kaukolämpökeskus puretaan. Alueelle
rakennetaan neljä asuinkerrostaloa (10.000 k-m²), päivittäistavarakaupan rakennus (4.500 k-m²)
sekä pysäköintilaitos (250 k-m²).

Voimassa olevassa asemakaavassa liikerakennuksen tontilla on rakennusala 2-kerroksiselle raken-
nukselle. Uusien asuinkerrostalojen kerrosluku on VIII. Uuden liikerakennuksen ja pysäköintilaitok-
sen kerrosluku on II. Pysäköinti sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle pysäköintilaitokseen.



Asuinkerrostaloihin tulee noin 190 asuntoa ja niiden koot vaihtelevat yhden huoneen asunnoista neljän huoneen asuntoihin. Alueelle tulee uusia asukkaita arviolta noin 209 asukasta (Tilastokeskus: asunnon pinta-ala keskimäärin 40,5 m² /asukas, 2017).

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Liikerakennuksen ja asuinkerrostalojen toteuttaminen on mahdollista aloittaa heti asemakaavan saatua lainvoiman ja kun tarpeelliset kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu. Alue on tarkoitettu toteuttaa vaiheittain vuodesta 2020 alkaen. Alueen itäosan kehittämistarpeita tutkitaan lähivuosina erikseen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustan tuntumassa, radan koillispuolella Pajalantien ja Seutulantien välissä. Alue on osa Pajalan teollisuusaluetta, jolla teollinen toiminta on vähitellen loppunut. Alue sijaitsee radan pohjoispuolella Pajalantien ja Seutulantien välissä. Suunnittelualue rajautuu kortteliin 712 pohjoisosassa asuinkerrostalojen ja jäähallin tontteihin. Etelässä suunnittelualue rajautuu Kaskitiehen. Alueen pohjoispuolella on Pietolan pienteollisuusalue ja länsipuolella Järvenpään lukio ja ammattioppilaitos. Suunnittelualue sijaitsee noin 700 m etäisyydellä Järvenpään keskustasta ja rautatieasemasta.

Keskustan pohjoisilla alueilla maankäyttöä on tarkoitettu tehostaa ja kaupunkirakennetta tiivistää. Keskustan osayleiskaavassa kortteli on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusaluetta palveleville sekoittuneille ydinkeskustatoiminnoille.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue muodostuu vanhasta liikerakennusten korttelialueesta, yleisten rakennusten korttelialueesta, asumista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta.

Liikerakennuksen tontti on ollut kokonaan rakennettu, eikä siellä ole luontoarvojen kannalta merkittävää kasvillisuutta. Pääosa tontista on läpäisemätöntä kivettyä pintaa. Tontin reuna-alueella on ollut nurmikkoa ja muutama puu-/ pensasistutus. Tontin kasvillisuus tullaan uusimaan rakentamisen yhteydessä. **Tontti on suhteellisen tasainen, maanpinnan korkeusasema on välillä +45,0 ... +46,2 mpy.** Tontin pinta-ala on 16.160 m².

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue on ollut pääosin lämpökeskuksen käytössä, eikä siellä ole merkittävää kasvillisuutta. Tontin kasvillisuus tullaan uusimaan rakentamisen yhteydessä. Suunnittelualan muilla korttelialueilla asemakaavanmuutos ei aiheuta ympäristöön merkittävästi vaikuttavia toimenpiteitä. Tontin maaperästä tullaan tekemään selvitys.

Rakennettu ympäristö

Rakennukset ja piha

Suunnittelualueella sijaitsee liikerakennusten korttelialueella päivittäistavarakaupan käytössä oleva, purettava 2-kerroksinen rakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1987. Liikerakennuksen tontin tehokkuus on $e=0,4$. Rakennus sijoittuu tontin keskiosaan ja sen ympärillä on pysäköinnin ja tavarahuollon alueita. Rakennus ei muodosta juurikaan katutilaa. Piha on asvaltoitu.

Liikerakennuksen tonttiin kaavamuutoksen yhteydessä liitettävällä teknisen keskuksen tontilla sijaitsee purettava kaukolämpökeskus. Seutulantalon tontilla sijaitsee varikon ja korjaamon toimitiloja sekä Seutulantalo, joka on asemakaavassa suojeltu. Sähkölaitoksen toimitaloksi 1980-luvun puolivälissä valmistunut Seutulantalo on nykyisin Järvenpään kaupungin omistuksessa ja teknisen toimen toimistokäytössä. Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa Seutulantaloa luonnehditaan arkkitehtonisesti edustavaksi ja kaupunkikuvallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Seutulantalo säilyy kaavamuutoksen yhteydessä ennallaan, muut tontin rakennukset tullaan tulevaisuudessa purkamaan.

Palvelut

Suunnittelualueen lounaispuolella lähikorttelissa sijaitsee huoltoasema. Tontin läheisyydessä sijaitsee erilaisia oppilaitoksia alakouluista toisen asteen oppilaitoksiin. Lähiseudulla on lisäksi jäähalli sekä ulkoliikuntakenttiä koulujen yhteydessä.

Liikenne

Suunnittelualueen moottoriajoneuvoliikenne liittyy tällä hetkellä kaupungin katuverkkoon Kaskitielle ja yhdestä tonttiliittymästä pääkatuna toimivalle Pajalantielle.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat suunnittelualueella melko hyvät. Joukkoliikenteen palvelutaso on erittäin hyvä, sillä kaupungin sisäistä busseista linjat 22, 23 ja 25 kulkevat Pajalantien kautta. Etäisyys lähimmille linja-autopysäkeille on alle 100 metriä, ja rautatieasemalle on alle kilometrin matka.

Tekninen huolto

Tontilla on rakennuksia palveleva kunnallistekniikka, joka tullaan korvaamaan uudella uudisrakentamisen myötä.

Hulevedet

Tontin pohjoispuolella olevalla tontilla on kunnallinen hulevesiputki, jonka uudelleen linjaamisen ja säilyttämisen tarpeen on Sitowise selvittänyt.

Maanomistus

Tontin 712-8 omistaa Kiinteistö Oy Pajalantie 19. Ympäröivät katualueet ja korttelin 712 itäpuoliset tontit omistaa kaupunki. Korttelin 712 pohjoispuoliset asuinkerrostalojen ja niitä palvelevan yhteiskäyttöisen alueen tontit ovat yksityisomistuksessa.

Ympäristön häiriötekijät

Pajalantien liikennemäärät lisääntyvät tulevaisuudessa. Meluhaittojen torjuminen on otettu huomioon rakennusten massoittelessa ja piha-alueiden suojauksessa. Alueelta on tehty meluselvitys.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. Vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) suunnittelualue on esitetty tiivistettäväksi alueeksi. Kaavaselostuksessa on täsmennetty, että asukas- ja työpaikkamäärien kasvu suunnataan ensisijaisesti nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä tiivistäen ja täydentäen.

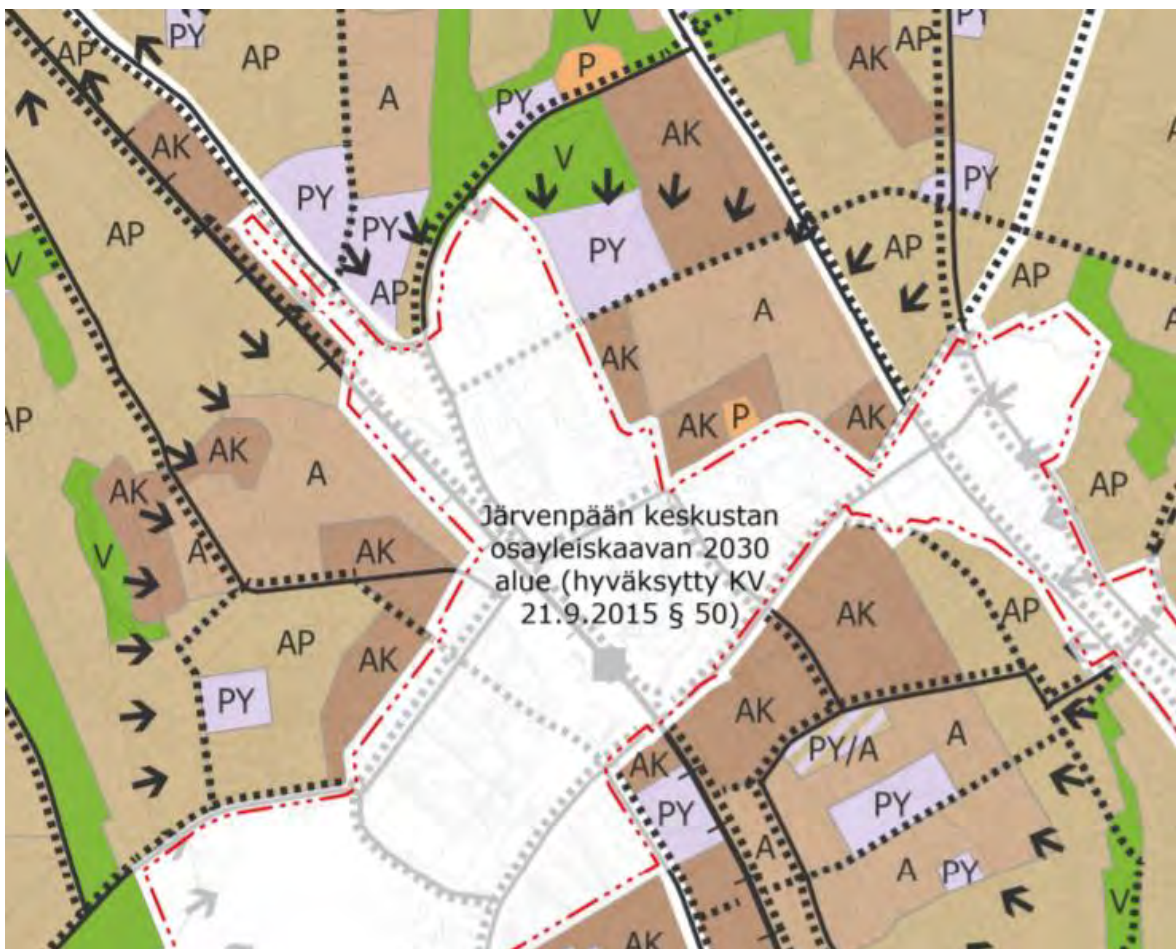
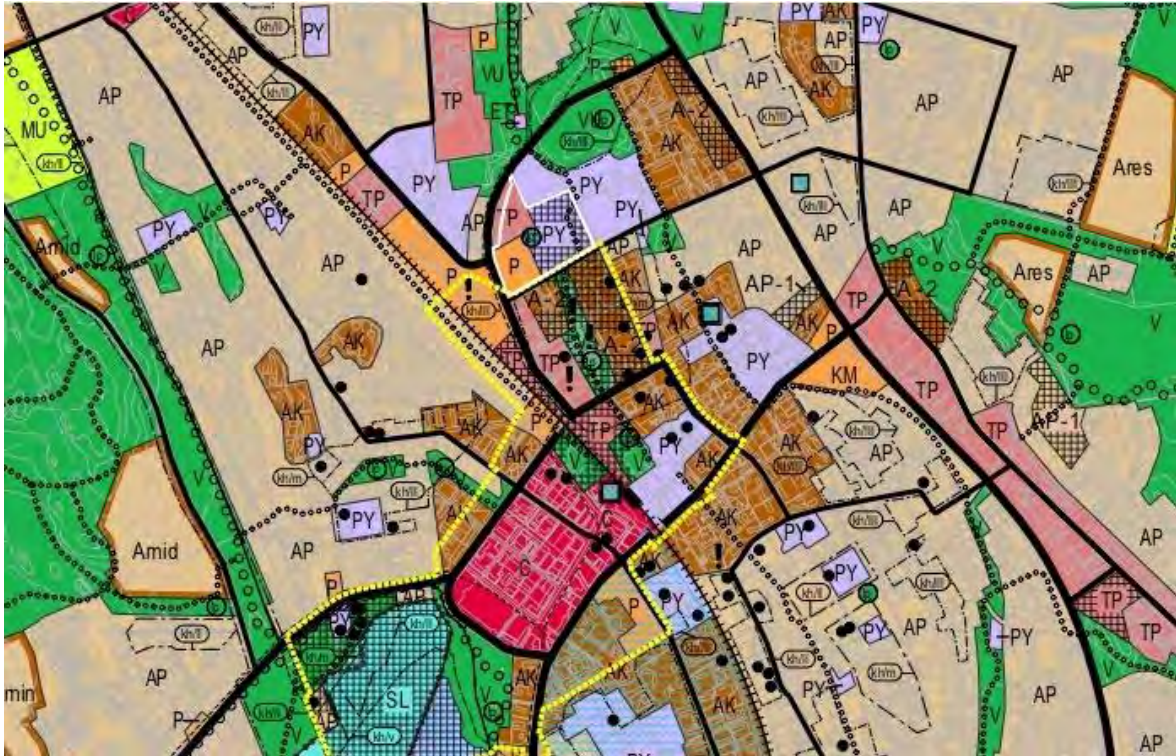


Kuva 2. Ote maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty violetilla ympyrällä.

Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2020 (Kv 9.8.2004 § 64) suunnittelualue on merkitty palvelurakennusten alueeksi (P). Alueelle saa sijoittaa myös asumista.

Järvenpään kaupungin yleiskaavaehdotuksessa 2040 (Kauke 27.2.2020 § 14, nähtävillä 11.3. – 22.4.2020) suunnittelualue sisältyy tiivistyvään keskustan asemansseudun alueeseen. Kaavamuu-
tosalue sisältyy voimassa olevan keskustan osayleiskaavan alueeseen, joka on yleiskaavan 2040 ulkopuolella.



Kuvat 3 ja 4. Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020 (kv 9.8.2004 § 64). Kaava-alueen likimääräinen sijainti rajattu valkoisella (ylhäällä). Ote Järvenpään yleiskaavaehdotuksesta 2040 (alhaalla).

Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavassa 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C2). Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutus- aluetta palveleville sekoittuneille ydinkeskustatoiminnoille.

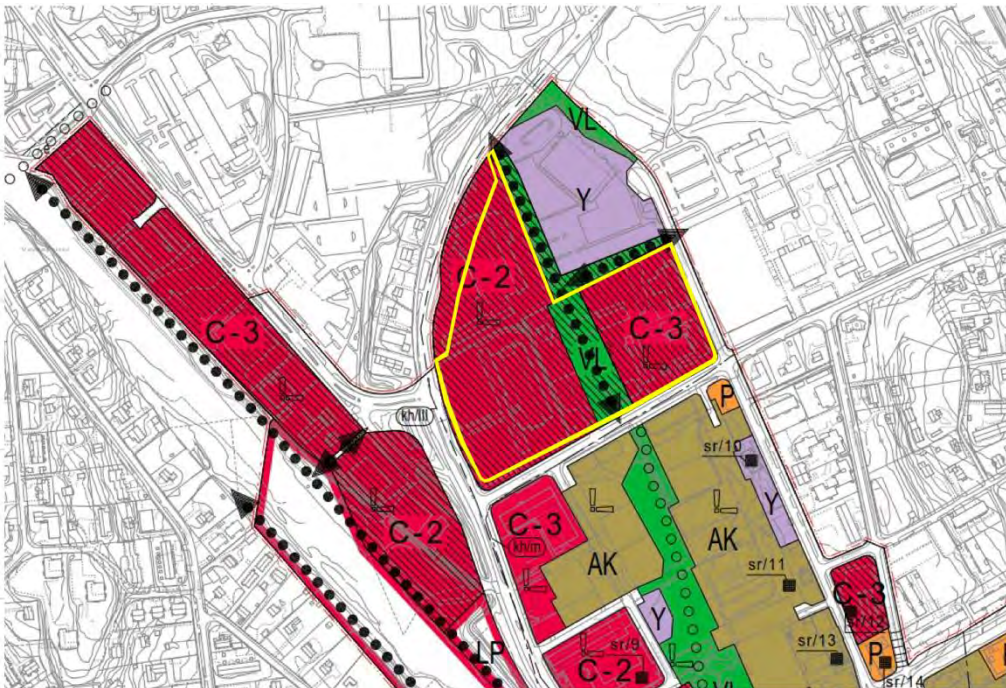
Aluetta koskevat yleiskaavamääräykset eriteltynä:

C-2: 0260002

Alueen pääkäyttötarkoitus on sekoittunut kaupan, asumisen, julkisten ja yksityisten palveluiden, hallinnon, koulutuksen, toimistojen sekä muiden keskusta sopivien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sijoittuminen. 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 paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,5$.

2155000

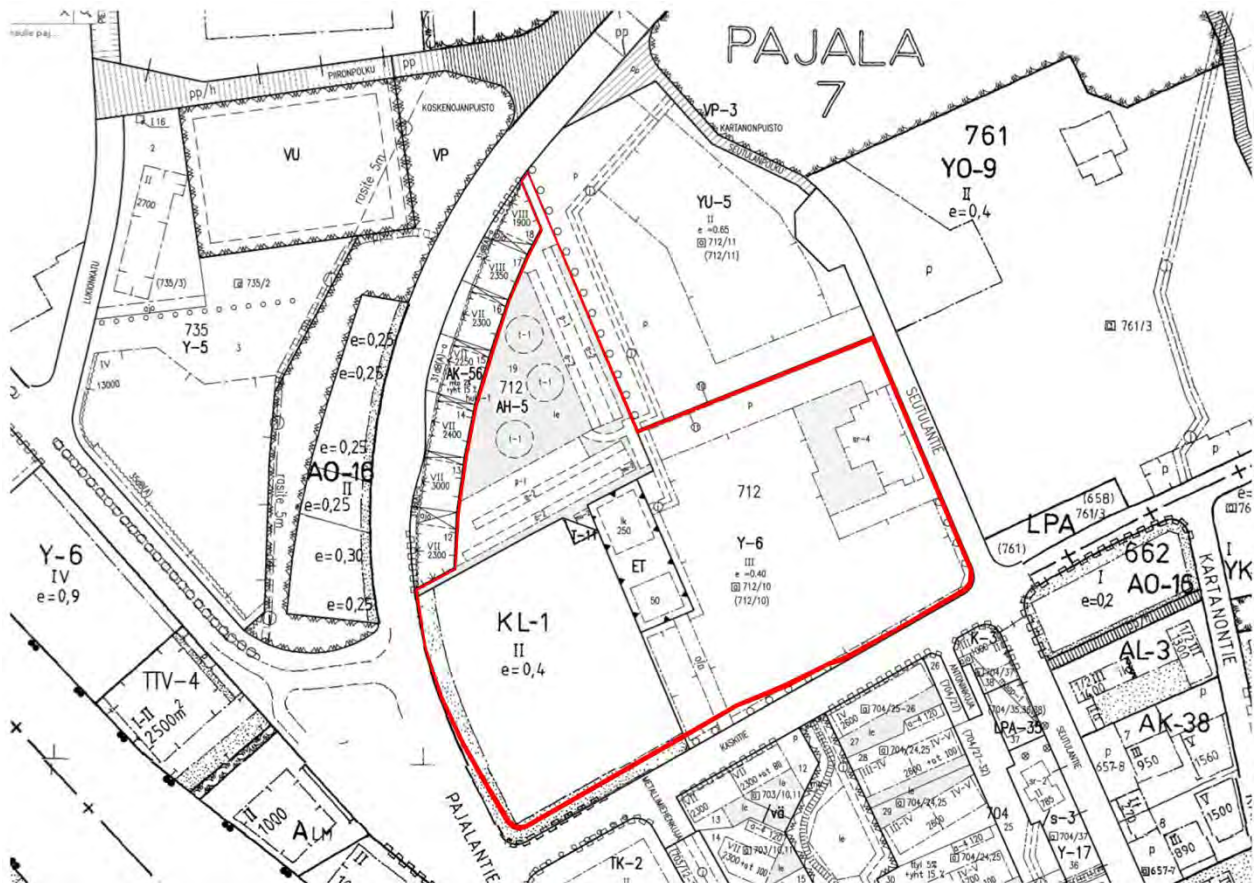
Alue, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi. Asemakaavanmuutoksilla pyritään merkittäviin käyttötarkoitusten ja rakentamistavan muutoksiin nykyiseen asemakaavaan ja käyttöön verrattuna.



Kuva 5. Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50). Kaava-alueen likimääräinen sijainti keltaisella rajattuna.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1981. Asemakaavassa tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Tontin rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e = 0,4$. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala kaksikerroksiselle rakennukselle.



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Seutulan alueen kaavoituksen pohjaksi on laadittu vuonna 2017 selvitys, jossa tarkennetaan liikenne-ennusteita ja tehdään pääkatuverkon liikenteellinen toimivuustarkastelu. Muita Pajalan alueella vireillä olevia tai käynnistytviä kaavoitushankkeita:

Seutulantalon alue

Tontin 712-11 muuttamista asuinrakentamiseen tutkitaan, jos teknisen keskuksen toiminnot siirtyvät muualle.

Wärtsilänkatu, korttelit 730 tontit 1, 2 ja 17

Wärtsilänkadun ja Pajalantien risteyksen eteläpuoli on keskustan osayleiskaavaehdotuksessa keskustatoimintojen aluetta. Alueelle suunnitellaan tehokasta asuinrakentamista.

Pajalanpiha

Pohjoisväylän varren rakentamattoman pientaloalueen tehostamista tutkitaan.

Kaskitie 1, tontti 711-11

Liikerakennusten tontti on tarkoitus muuttaa asuinkerrostalorakentamiseen.

Pajalantien kauppa ja Iltapuisto

Liikerakennuksen rakentaminen Pajalantien varteen.

Rakennusjärjestys

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.1.2019.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset. Pohja-karttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä muuttamaan korttelialueen asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksymän Keskustan osayleiskaavan mukaiseksi. Asemakaava laaditaan konsulttikaaavana yhteistyössä Järvenpään kaupungin asemakaavoituksen kanssa. Työ sisältyy Järvenpään vuoden 2019 kaavoitussuunnitelmaan (kh 14.1.2019 § 5).

Asemakaavanmuutos on tullut vireille kiinteistönomistajan aloitteesta. Järvenpään kaupungin ja Kiinteistö Oy Pajalantie 19:n välinen puitesopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.10.2018. Asemakaavan muutoksesta tehdään maankäyttösopimus, joka valmistellaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ennen asemakaavan hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksella edistetään monipuolisen ja kestävästä kaupunkiasumisesta ja kaupallisten palvelujen parantamista. Alueen sijainti keskustan lähellä mahdollistaa useiden palvelujen käytön jalan ja pyöräillen, mikä vähentää yksityisautoilua.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta 24.10. § 71, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävällepanosta ja lausuntopyyntö
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen
- Kaupunginhallitus pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen
- Kaupunginvaltuusto pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Uudenmaan liitto
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu

- Järvenpään Vesi
- Fortum Power & Heat
- Elisa Networks Oy
- Caruna

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 20.3.2019 sekä kirjeellä asianosaisille ja naapurikiinteistöjen omistajille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 4.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Elisa Oyj
- Fortum Power and Heat Oy
- Caruna

Luonnoksesta saatiin kuusi lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty. Nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan tarkistettiin korttelialueiden rajausta ja rakennusalamerkintöjä tukemaan Westermarckinpuiston tulevaa viheryhteyttä Y-6 -korttelialueella.

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävänä Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan on lisätty mahdollisesti pilaantuneiden maiden tutkimista ja puhdistamista koskeva merkintä ja täydennetty AK-58 kaavamääräystä.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan luonnosvaiheessa ei ole pidetty MRL:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua. Viranomaisilta on pyydetty tarvittavat lausunnot luonnosvaiheessa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Alueen suunnittelun tavoitteena on eheyttää ja tiivistää kaupunkirakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti sekä mahdollistaa asuntorakentamisen määrän lisääminen Järvenpään keskustassa.

Asemakaavalla vanha liikerakennusten korttelialue sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue muutetaan keskustamaisen asumisen ja päivittäistavarakaupan käyttöön yleiskaavan tavoitteiden mukaan. Vanha liikerakennuksen tontti, teknisen keskuksen tontti sekä osa Seutulantalon tontista yhdistetään ja jaetaan neljään korttelialueeseen: asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK-2), asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH), liikerakennusten korttelialueeseen (KL) ja autopaikkojen korttelialueeseen (LPA). Asuinkerrostalojen korttelialue jaetaan neljään tonttiin. Asuinrakennukset muodostavat kaupunkikuvallisesti yhden kokonaisuuden. Pysäköintipaikat sijoitetaan LPA-kortteliin pysäköintilaitokseen. AH-kortteliin sijoitetaan asuintalojen yhteinen korttelipiha, joka suunnitellaan ja toteutetaan yhtenä kokonaisuutena.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Uudet asuinkerrostalot on sijoitettu yhdeksi rivistöksi Pajalantien varteen, millä on saatu aikaan kaupunkimainen katutila sekä suuri yhtenäinen piha-alue. Yhtenäinen piha-alue on suunniteltu siten, että hulevesien viivästys ja laadullinen parantaminen on osa pihan toiminnallisuutta ja maisemaa. Uusi päivittäistavarakaupan rakennus on sijoitettu Kaskitien varteen siten, että se muodostaa Pajalantien puolelle torimaisen aukion. Pysäköintilaitos on piilotettu päivittäistavarakaupan rakennuksen taakse. Uusi rakentaminen on suunnitelmassa haluttu vaiheistaa siten, että päivittäistavarakaupan toiminta ei keskeydy rakentamistöiden aikana.

Suunnitelmassa parannetaan jalankulkuympäristön toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä. Korttelin keski-osaan itä-länsisuuntaisesti on sijoitettu uusi kevyen liikenteen yhteys parantamaan yhteyttä Pajalantielta Seutulalan alueelle. Pajalantien ja Kaskitien risteykseen on sijoitettu uusi kaupunkiaukio lisäämään alueen vetovoimaisuutta. Korttelin itäosan kaava mahdollistaa tulevaisuudessa suunniteltavan viheryhdyden Kaskitieltä pohjoiseen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu erillisiä tontinkäyttösuunnitelmia, joista yhteistyössä Järvenpään kaupungin sekä maanomistajan muodostaman ohjausryhmän kanssa on valikoitunut kaavaehdotuksen suunnitelma.

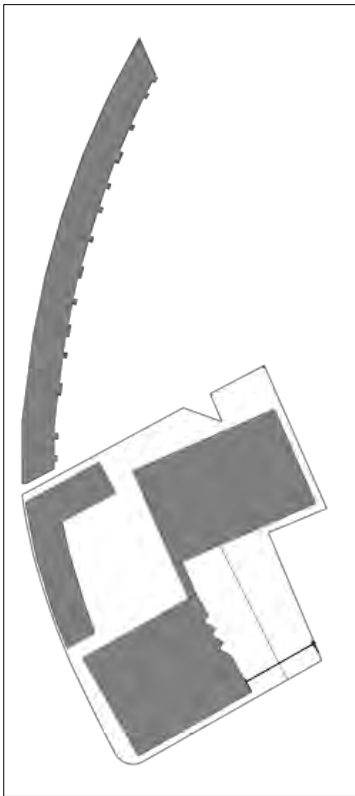
Suunnitelmien lähtökohtana oli asuinrakentamisen sijoittaminen Pajalantien varteen. Suunnittelussa päädyttiin ratkaisuun, jossa liikerakennuksen eteen muodostuu torimainen aukio. Ratkaisussa liikerakennus ja pysäköintilaitos ovat kiinni toisissaan. Suunnitelmalla on saatu aikaan kaupunkimainen katutila ja toriaukio sekä suuri yhtenäinen piha-alue (kuva 7).

Luonnostelun alkuvaiheessa suunnittelutontti oli pienempi, sillä Seutulantalon tonttijaosta ei ollut varmuutta. Lähtökohtana kaikissa vaihtoehdoissa oli asuinrakentamisen sijoittaminen Pajalantien varteen. Luonnostelun yhteydessä kokeiltiin liikerakennuksen sijoittamista Pajalantien ja Kaskitien kulmaan (kuva 8). Tässä vaihtoehdossa asuinrakentaminen siirtyy ja taittuu osittain tontin pohjoisrajan suuntaiseksi massaksi. Toisessa luonnosvaihtoehdossa liikerakennus sijoittuu siten, että sen eteen jää tilaa aukiolle (kuva 9). Kummassakin luonnosvaihtoehdoissa liikerakennus ja pysäköintilaitos ovat erillään ja ne yhdistyvät toisiinsa kapealla massalla.

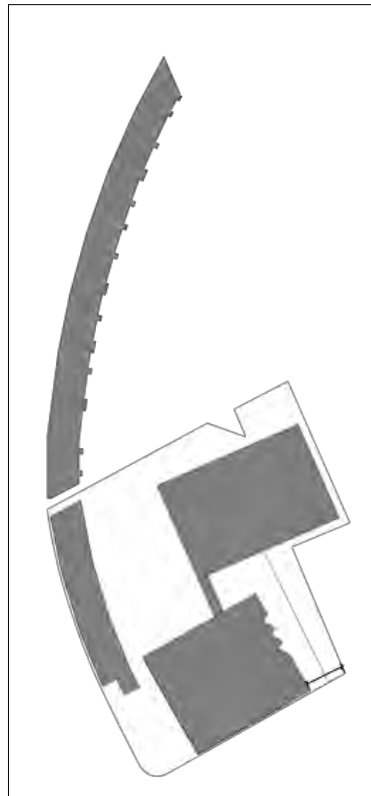




Kuva 7.



Kuva 8.



Kuva 9.

Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillistä arviointiselvitystä. Ase-makaavan liikenteellisiä, sosiaalisia, ympäristöllisiä ja yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia on arvioitu Kes-kustan osayleiskaavatyön tuloksena.

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun valinnassa painotettiin kaupunkimaisen katutilan sekä hyvän asuinkorttelipi-han muodostumista. Suuri korttelipiha koettiin asumisviihtyvyyttä lisäävänä arvona ja sen suunnit-teluun on kiinnitetty erityistä huomiota. Korttelin kadunpuoleinen massoittelu tukee kadun kaare-vaan linjausta ja jatkaa alueen pohjoispuolella sijaitsevien asuinrakennusten massaa. Kokonaisuuden sitoo visuaalisesti rakennukset toisiinsa yhdistävä veistoksellinen katto.

Asemakaavan muutoksessa tontille osoitetaan asumiselle rakennusoikeutta 10.000 k-m². Raken-nusoikeus jakautuu neljään asuintaloyhtiöön, jotka liittyvät toisiinsa joko suoraan tai vesikaton yh-distämänä. Asuinrakennusten kerrosluku on VIII. Lisäksi tontille osoitetaan rakennusoikeutta liike-rakentamiselle 4.500 k-m² ja pysäköintilaitokselle 250 k-m². Liikerakennuksen ja pysäköintilaitok-sen kerrosluku on II.

Teknisen keskuksen ja Seutulantalon tontti on sisällytetty suunnittelualueeseen kiinteistörajojen muutoksen takia, mutta tämän tontin asemakaava on jätetty suurelta osin ennalleen. Alueen kehittä-misvaihtoehtoja ja pohjois-eteläsuuntaisen viheryhteyden rakentamis-periaatteita tutkitaan tar-kemmin lähivuosina.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu neljästä korttelialueesta; asuinkerrostalojen korttelialueesta AK-2, asu-mista palvelevasta yhteiskäyttöisestä korttelialueesta AH, liikerakennusten korttelialueesta (KL) ja autopaikkojen korttelialueesta (LPA). Asuinkortteli on jaettu rakennuskohtaisiin tontteihin, jotta to-teutus olisi mahdollista osissa. Tonttien rajat on sijoitettu siten, että rakennukset voidaan toteuttaa talo kerrallaan.

Asuntotonttien leikki ja ulko-oleskelualueet sekä osa asumisen apupalveluista, kuten ulkoiluväli-nevarastot ja polkupyöräpysäköinti, on sijoitettu yhteiskäyttöiselle asumista palvelevalle korttelialu-eelle AH.

Uusien korttelialueiden pysäköinti toteutetaan pysäköintilaitoksessa LPA-alueella, johon on ajoyh-teys KL-korttelialueen kautta alueen kaakkoiskulmasta.

Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueella (AK-2) on rakennusoikeutta yhteensä 10.000 k-m². Kaavassa on eritelty tonttien rakennusoikeudet tontikohtaisesti (neljä tonttia). Liikerakennusten korttelialueella (KL) on rakennusoikeutta yhteensä 4500 k-m². Autopaikkojen korttelialueella rakennusoikeutta on 250 k-m².



Palvelut

Asuinrakennusten pohjakerrokseen tulee sijoittaa myymälä- ja toimitiloja vähintään 200 m². Tiloihin on käynti suoraan kadulta. Uuden päivittäistavarakaupan tiloihin on tehty varaus erikoisliikkeiden toimintaa varten.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja toteuttaa Keskustan osayleiskaavan tavoitteita tiivistää kaupunkirakennetta. Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakennusoikeuden kasvattamisen ja asuntojen määrän lisäämisen.

Tontin hulevedet käsitellään tontilla viivytämällä, jonka jälkeen ne johdetaan kaupungin hulevesiviemäriverkkoon rakennusluvan yhteydessä esitettävän suunnitelman mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (AK-58)

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja ja hotelli- ja majoituspalvelutiloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa liike-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja myös kerrokseen
- porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikuilut sekä teknisiä tiloja, niiden kuilut ja hormit ja varastoja myös kerrokseen, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta
- väestönsuojatiloja.

Asuinrakennukset saa rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan ilman palomuuria.

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, joiden julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tonteille on varattava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sijoitetaan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH).

Tonteille sijoitettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50dB(A). Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A). Parvekkeet on lasitettava.

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.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys yhteiskäyttöiselle leikki- ja ulko-oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Tontteja ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi

tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tonttien autopaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA).

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan tontilla tai asumista palvelevalla yhteiskäyttöisellä korttelialueella sijaitsevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava **vähintään**:

- 1 autopaikka / 85 k-m² asuintilaa

Tai:

- 0,6 autopaikkaa / 1-2 h asunto

- **0,8 autopaikkaa / \geq 3 h asunto**

- 1 autopaikka / 85 k-m² julkisten lähipalveluiden tilaa

- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa

- 1 autopaikka / 200 k-m² hotelli- ja majoitustilaa

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

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinkorttelin AK-2 tonttien 1-4 leikki- ja ulko-oleskelualueita, osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulevesijärjestelmään kuuluvia osia ja jätehuollon tiloja.

AH-alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia varastoja. Leikki- ja oleskelualueetta ei saa käyttää toimistoihin tai liiketiloihin liittyvään avovarastointiin.

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

Tonttia ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi 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.

Tontille saa sijoittaa korttelialueiden KL ja LPA hulevesien hidastamiseen ja laadulliseen käsittelyyn kuuluvia rakenteita.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH-5)

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinkorttelin AK-56 tonttien 12-18 leikki- ja ulko-oleskelualueita, pysäköintipaikkoja, osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulevesijärjestelmään kuuluvia osia ja jätehuollon tiloja.

AH-alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia autokatoksia ja varastoja. Leikki- ja oleskelualueetta ei saa käyttää toimistoihin tai liiketiloihin liittyvään avovarastointiin.

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

Tonttia ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi 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.

Autopaikat on erotettava istutusten avulla katu-, puisto- ja piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääkkunoita.

Liikerakennusten korttelialue (KL-10)

Korttelialueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja liiketiloja sekä yhteiskäyttöisiä tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- kasvihuoneita
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja sekä jätetiloja kellariin ja ullakolle
- hissi- ja tekniikkakuilut
- väestönsuojatiloja
- katoksilla rajattuja ulkotiloja.

Korttelialueelle saa sijoittaa asuinkorttelin AK-2 jäte- ja kierrätystiloja.

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi kasvihuoneita, ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun. Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman sallitun kellarin lattiataso liikimääräinen korkeusasema on +42.6.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Liikerakennuksen huoltoalue on järjestettävä siten, ettei ympäristölle aiheudu toiminnasta meluhaittaa. Liike- ja myymälätilojen julkisivut toriaukion puolella tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi. Julkisivut Kaskitien puolella tulee jaksottaa vaihtelevaksi. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

- sisäänkäyntikatoksia, markiiseja ja valomainoksia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
- liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia
- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen
- istutuksia ja viherseiniä

Rakennuksiin saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita, joiden tilat saa toteuttaa tontin rakennusoikeuden lisäksi.

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 70 k-m2 toimisto- ja työtilaa,
- 1 autopaikka / 70 k-m2 myymälä- ja liiketilaa

Jos korttelin pysäköintipaikat osoitetaan keskitetystä pysäköintilaitoksesta, jonka pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispaikkamäärää vähentää 20 %. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelialueelle saa rakentaa katettuja autopaikkoja kahteen tasoon. Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman sallitun kellarin lattiataso liikimääräinen korkeusasema on +44.3.

Tontille saa rakentaa korttelialueen käyttötarkoitukseen kiinteästi liittyviä toimintoja, kuten esimerkiksi autopesutiloja. Tontille saa rakentaa yhteiskäyttöisiä liikunta-alueita le-merkitylle alueelle.

Pysäköintitalon kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennuksen suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön.

Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkeilla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Korttelialueelle saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja liikehuoneistoa palvelevan saattoalueen.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto tulee suunnitella siten, että se ei aiheuta haittaa viereiselle asuin-korttelialueelle. Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita.

Autopaikkojen kerrosala ei aiheuta väestösuojan rakentamisvelvoitetta.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-6)

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Yksi autopaikka kerrosalan 85 k-m² kohti.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vanhan liikerakennuksen tontin ja teknisen keskuksen tontin käyttötarkoitus muuttuu nykyisestä liikerakennusten korttelialueesta KL-1 ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta ET asuinrakennusten korttelialueeksi (AK-2), asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi (AH), liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Tontin rakennusoikeus kasvaa nykyisestä tonttitehokkuudesta $e = 0,4$ tonttitehokkuudeksi $e = 0,72$.

Nykyisessä kaavassa liikerakennuksen tontin kerrosluku on II. Asemakaavan muutoksella asuinrakennukset tulevat olemaan 8-kerroksisia.

Nykyinen liikerakennus sijaitsee tontilla keskeisesti ja se suuntautuu tontin itäreunan mukaisesti. Rakennus ei ota kantaa katuun eikä tue katutilan muodostumista. Uudet asuinrakennukset sijoittuvat Pajalantien varteen tukien kadun kaarevaa linjausta, jolloin katutilasta tulee kaupunkimainen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota hulevesien hidastamiseen ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Suunnitelmassa piha-alueesta on muodostettu yhtenäinen korttelipiha, joka jakautuu istutuksilla, maastonmuotoiluilla ja apurakennuksilla osiin. Läpäiseviä pintamateriaaleja käytetään laajalti. Apurakennuksissa suositetaan viherkattoja ja pysäköintilaitoksessa viherseiniä. Korttelin sisäosien kokonaisilme on vihreä.

Kiinteistö 186-7-712-11 on mukana kaava-alueessa tontin muutosten vuoksi. Alueelle tullaan suunnittelemaan pohjois-eteläsuuntainen puistoyhteys yleiskaavan mukaisesti.

Vaikutukset liikenteeseen

Alue tulee liittymään olemassa olevaan katuverkkoon Kaskitielle yhden tonttiliittymän välityksellä tontin kaakkoisosasta. Tontille on tulossa asumista ja liikerakentamista palvelemaan noin 358 autopaikkaa.

Asemakaavan vaikutukset jalankulku- ja pyöräliikenteelle ovat positiiviset, sillä suunnittelualueen pohjoisosaan tulee uusi kevyen liikenteen yhteys Seutulan alueelle.

Kerrosalan lisäksi rakennettavia asukkaiden yhteistiloja tai varastoja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Autopaikkamitoituksessa on sovellettu keskustan osayleiskaavan laskentatapaa.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen uudelleen rakennettavasta osasta on tehty alustava pilaantuneiden maa-ainesten kartoitus. Kartoitusta ei ole voitu ulottaa koko alueelle olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden vuoksi. Kartoituksessa alueelta on löytynyt pitoisuuksia, mutta ne eivät estä alueen käyttöä. Alueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennus- tai kaivuuluvan myöntämistä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset löytyvät kaavakartasta (liite 2).

5.7 Nimistö

Kaavamutoksella ei muuteta alueen nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu viitesuunnitelmat sekä tarpeellinen määrä havainnekuvia. Viitesuunnitelma sisältää rakennustapaohjeen, joka sisältää myös maisemaosuuden ja kuvauksen hulevesien käsittelystä. Lisäksi käytössä on ifc-malli, jonka avulla suunnitelman istuvuutta ympäristöön on havainnollista tarkastella. Suunnitelman ifc-malli voidaan istuttaa Järvenpään kaupungin kokonaismalliin.

Asemakaavan lisäksi toteuttamista ohjaavat MRL ja Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan mukainen rakentaminen on tarkoitus käynnistää heti, kun asemakaavan muutos saa lainvoiman. Kokonaisuuden on suunniteltu rakentuvan vaiheittain siten, että kokonaisuus on valmis kolmen vuoden kuluttua rakentamisen aloittamisesta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat mm. kerrosalan toteutuminen, autopaikat.

Helsingissä 28.8.2019, täydennetty **26.3.2020**

Arno Stenbäck

arkkitehti YKS 403, Arkkitehdit Soini & Horto Oy

Juhana Hiironen, vs. kaavoitusjohtaja



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

TONTTI 7-712-8, PAJALANTIE 19
ASEMAKAAVAN MUUTOS



SISÄLLYSLUETTELO

1	Mitä tapahtuu ja missä?.....	1
2	Mitä on suunnitteilla?.....	2
3	Suunnittelun lähtötiedot.....	2
4	Osalliset	4
5	Miten ja milloin voi osallistua?	5
6	Kaavan vaikutusten arviointi.....	6
7	Aikatauluarvio.....	7
8	Mielipiteet aloitusvaiheessa	7
9	Yhteystiedot	7

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- *Mitä kaavoitus koskee*
- *Mihin sillä pyritään*
- *Mitä vaikutuksia kaavalla on*
- *Miten vaikutukset arvioidaan*
- *Ketkä ovat osallisia*
- *Miten ja milloin voi osallistua*
- *Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan*
- *Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa*

1 MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?

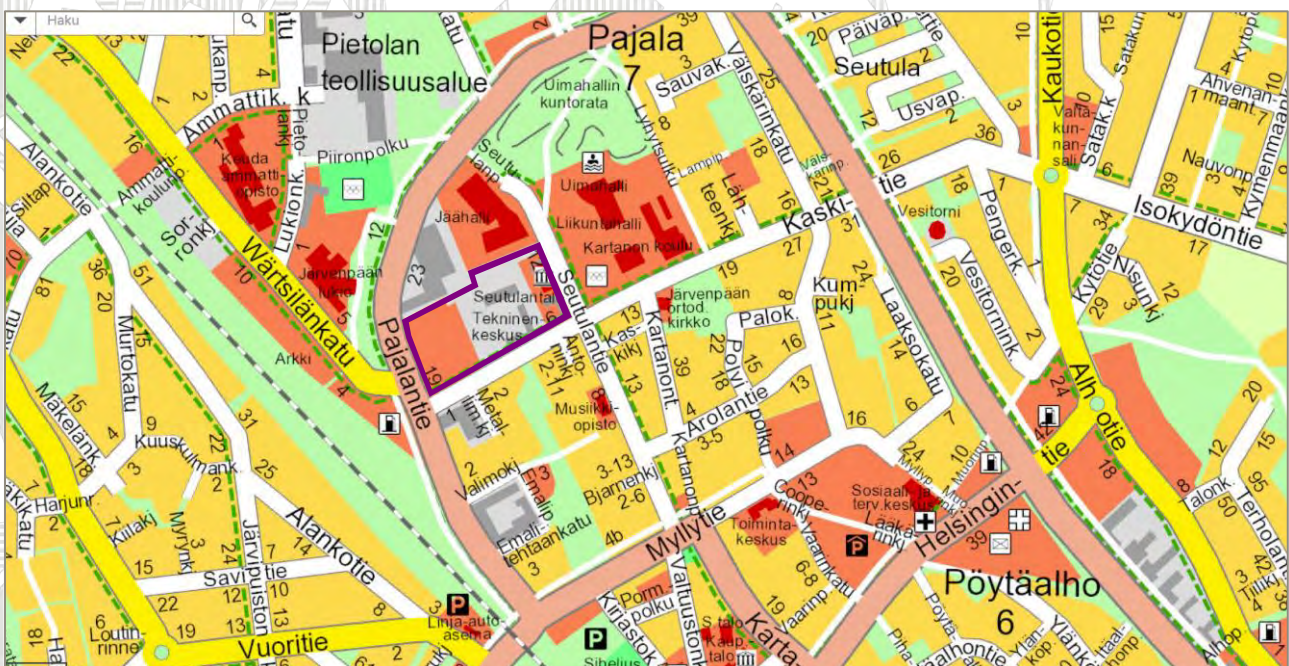
Järvenpään 7. kaupunginosan eli Pajala alueella on alkamassa asemakaavahanke liikerakennusten (KL-1) korttelialueen muuttamiseksi keskustamaiseen asuinkerrostalojen sekä modernin päivittäistavarakaupan rakentamiseen. Kaupunki ja maanomistaja pyrkivät yhdessä muuttamaan korttelialueen asemakaavaa kaupunginvaltuuston hyväksymän Keskustan osayleiskaavan mukaiseksi. Asemakaava laaditaan konsulttikaavana yhteistyössä Järvenpään kaupungin asemakaavoituksen kanssa.

Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

1.1 SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos käsittää tonttia 7-712-8, jonka omistaa Kiinteistö Oy Pajalantie 19. Tontilla sijaitsee vanha kaksikerroksinen päivittäistavarakaupan käytössä oleva rakennus. Punavalkoinen liikerakennus on valmistunut vuonna 1987. Nykyisen tontin pinta-ala on 16.170 m². Tontti on suhteellisen tasainen, maanpinnan korkeusasema on välillä +45,0 ... +46,2 mpy. Perustamisolosuhteet kartoitetaan syksyllä 2019.

Suunnittelualue sijaitsee radan koillispuolella Pajalantien ja Seutulantien välissä. Alue rajautuu korttelin 712 pohjoisosassa asuinkerrostalojen ja niitä palvelevan yhteisalueen tontteihin. Itäosassa suunnittelualue rajautuu teknisen keskuksen tonttiin (186-7-9908-1) sekä Seutulantalons tonttiin (186-7-712-11). Asemakaavan muutoksessa osa teknisen keskuksen tontista liitetään yhteen suunnittelutontin (186-7-712-8) kanssa siten, että muodostuu uusi tontti, jonka pinta-ala on 21 300 m². Alueen pohjoispuolella on Pietolan pienteollisuusalue ja länsipuolella Järvenpään lukio ja ammattioppilaitos. Suunnittelualue sijaitsee noin 700 m etäisyydellä Järvenpään keskustasta ja rautatieasemasta.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti violetilla rajattuna.

1.2 ALOITE TAI HAKIJA

Asemakaavanmuutos on tullut vireille kiinteistönomistajan aloitteesta. Järvenpään kaupungin ja Kiinteistö Oy Pajalantie 19:n välinen puitesopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 8.10.2018 § 250. Asemakaavan

muutoksesta tehdään maankäyttösojimus, joka valmistellaan kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ennen asemakaavan hyväksymistä.

2 MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Kaavasuunnittelulla tutkitaan mahdollisuutta muuttaa liikerakennusten korttelialueen tontti keskustamaisen asumisen sekä modernin päivittäistavarakaupan käyttöön yleiskaavan tavoitteiden mukaan. Lisäksi esitetään tavoitteita Pajalantien ja Kaskitien katutilasta ja rakennusten liittymisestä katualueeseen. Asemakaavan muutoksen myötä liikennejärjestelyt muuttuvat Wärtsilänkadun ja Pajalantien risteyksessä, kun kääntyvien kaista päivittäistavarakaupan tontille poistuu. Kaavasuunnitelmassa tonttiliittymää esitetään Kaskitien puolelle. Suunnittelualueen pohjoisosaan esitetään kaavasuunnitelmassa reittiä kevyelle liikenteelle.

Asemakaavan muutoksella edistetään monipuolisen ja kestävän kaupunkiasumisen syntymistä. Alueen sijainti keskustan lähellä mahdollistaa useiden palvelujen käytön jalan ja pyöräillen, mikä vähentää yksityisautoilua.

Tontin omistaja on teettänyt kaavatyön pohjaksi alustavia tontinkäyttöluonnoksia, joissa on tutkittu korttelin tehokkuutta, kaupunkitilallista massoitteia ja pysäköintiä (Arkkitehdit Soini & Horto). Esityksessä tontin tehokkuus nousisi nykyisestä $e=0,4$ tonttitehokkuuteen $e=0.7$ tai enemmän. Tontinkäyttöluonnosten lähtökohdalla on ollut rakentamisen vaiheistuksen mahdollistaminen niin, että päivittäistavarakaupan toiminta pysyisi katkeamattomana rakennustöiden ajan. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

3.1 MAANOMISTUS

Tontin 712-8 omistaa Kiinteistö Oy Pajalantie 19. Ympäröivät katualueet ja tontin 712-8 itäpuoliset korttelialueet omistaa kaupunki. Asuinkerrostalokorttelialueen (AK-56) tontit sekä niitä palveleva yhteiskäyttöinen tontti ovat yksityisomistuksessa.

3.2 MAAKUNTAKAAVA

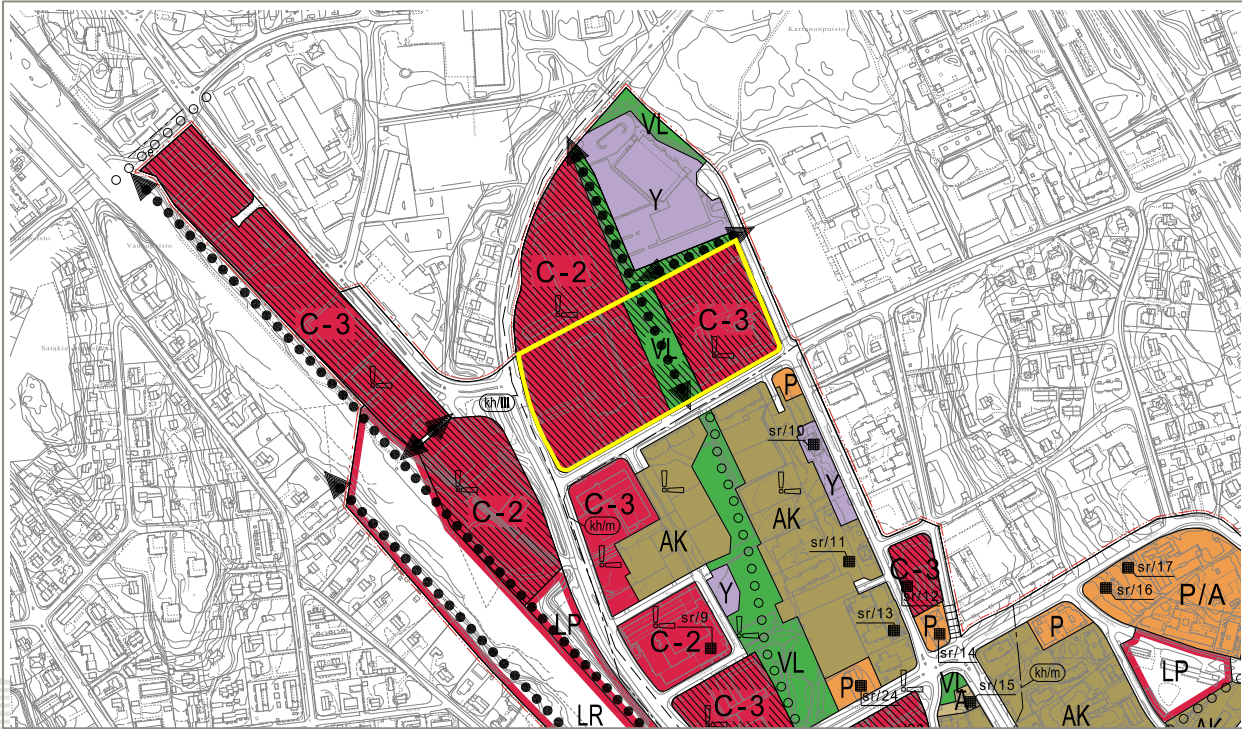
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. Vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) suunnittelualue on esitetty tiivistettäväksi alueeksi. Kaavaselostuksessa on täsmennetty, että asukas- ja työpaikkamäärien kasvu suunnataan ensisijaisesti nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä tiivistäen ja täydentäen.

3.3 YLEISKAAVA

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2020 (Kv 9.8.2004 § 64) suunnittelualue on merkitty palvelurakennusten alueeksi (P). Alueelle saa sijoittaa myös asumista.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C2). Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusalueita palveleville sekoittuneille ydinkeskustatoiminnoille. Alueen pääkäyttötarkoitus on sekoittunut kaupan, asumisen, julkisten ja yksityisten palveluiden, hallinnon, koulutuksen, toimistojen sekä muiden keskustaan sopivien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sijoittuminen. 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 paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintitarkoituksia ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,5$.

Suunnittelualue on merkitty myös alueeksi, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi. Asemakaavanmuutoksilla pyritään merkittäviin käyttötarkoitusten ja rakentamistavan muutoksiin nykyiseen asemakaavaan ja käyttöön verrattuna.



Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu keltaisella.

3.4 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1981. Asemakaavassa kortteli on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Korttelin rakennusoikeus on määritelty tontitehokkuusluvulla $e = 0,4$. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala kaksikerroksiselle rakennukselle.

Seutulalan alueen kaavoituksen pohjaksi laadittiin vuonna 2017 selvitys, jossa tarkennetaan liikenne-ennusteita ja tehdään pääkatuverkon liikenteellinen toimivuustarkastelu. Muita Pajalan alueella käynnistyviä kaavoitushankkeita:

Seutulantalon alue

Tontin 712-11 muuttamista asuinrakentamiseen tutkitaan, jos teknisen keskuksen toiminnot siirtyvät muualle.

Wärtsilänkatu, korttelit 730 tontit 1, 2 ja 17

Wärtsilänkadun ja Pajalantien risteuksen eteläpuoli on keskustan osayleiskaavaehdotuksessa keskustatoimintojen aluetta. Alueelle suunnitellaan tehokasta asuinrakentamista.

Wärtsilänkatu 8A, tontti 773-16

Järvenpään vapaaseurakunta on pyytänyt yleisten rakennusten tontin muuttamista kaupalliseen toimintaan. Asia tutkitaan viereisen korttelin 730 kaavam muutoksen yhteydessä.

Pajalantie 21-23, tontti 712-9

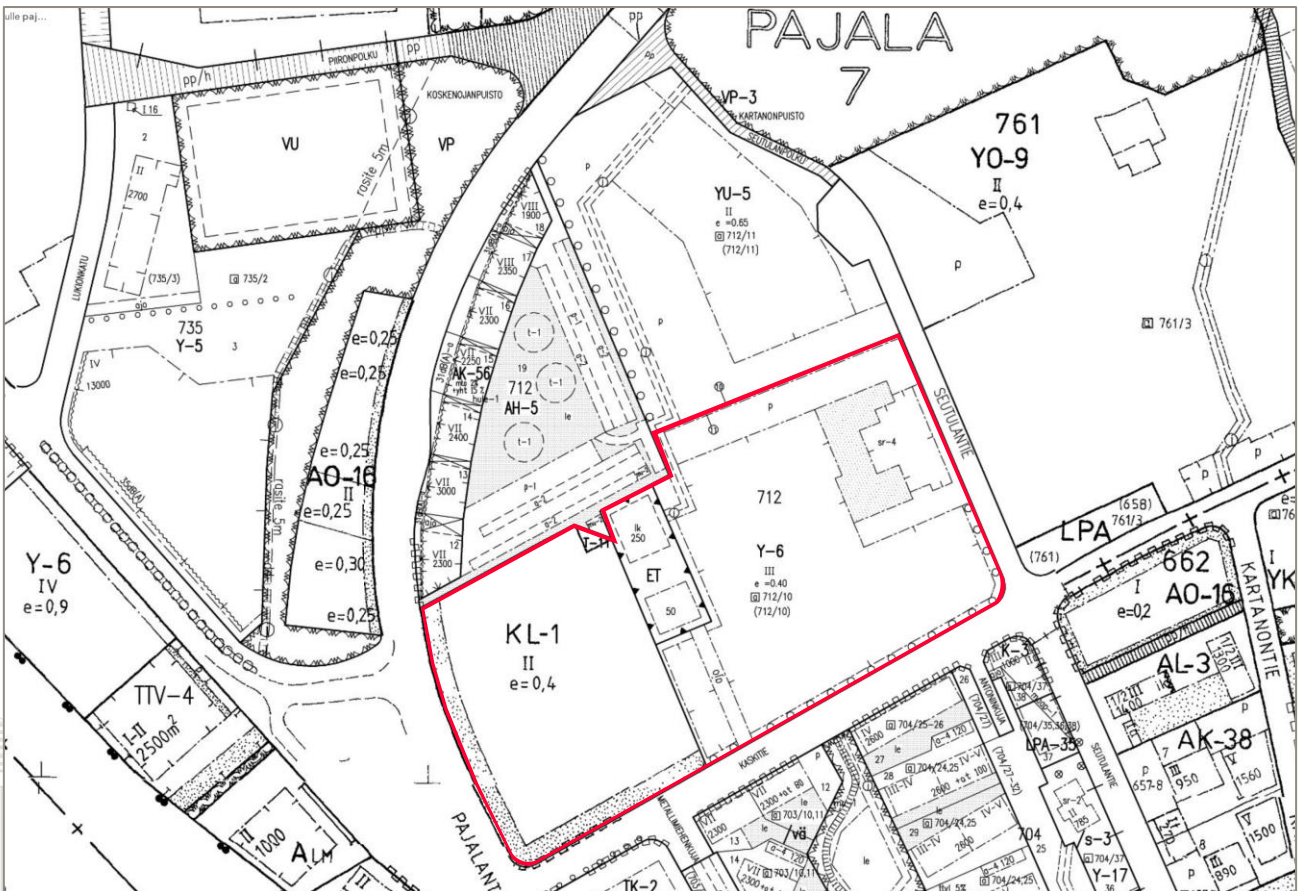
Teollisuustontille suunnitellaan asuinrakentamista. Asemakaavan muutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018.

Pajalanpiha

Pohjoisväylän varren rakentamattoman pientaloalueen tehostamista tutkitaan.

Kaskitie 1, tontti 711-11

Liikerakennusten tontti on tarkoitus muuttaa asuinkerrostalorakentamiseen.



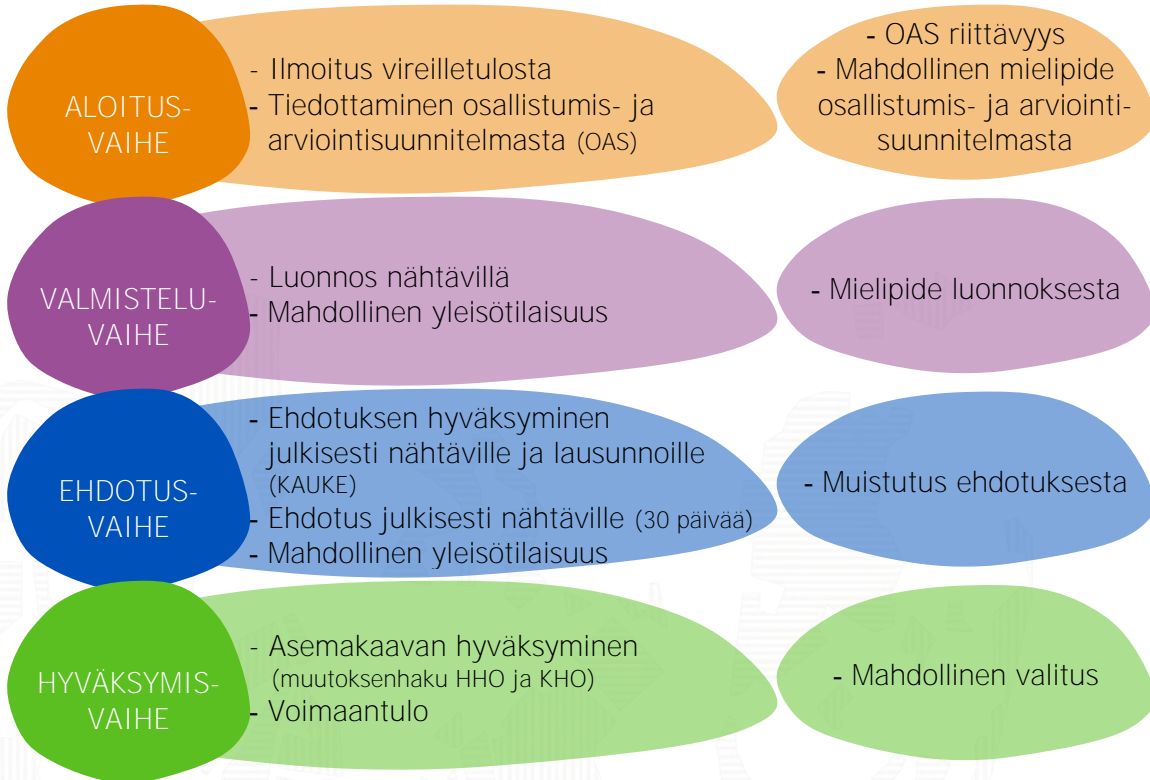
Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

4 OSALLISET

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5 MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?

5.1 ASEMAKAAVAN LAATIMISVAIHEET JA OSALLISTUMINEN



5.2 TIEDOTTAMINEN

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin internet-sivuilla, virallisella ilmoitustaululla ja Viikkouutisissa sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

5.3 ALOITUSVAIHE

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtävillä.

5.4 VALMISTELUVAIHE

Asemakaavojen muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalon palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin internet-sivuille.

Kaavamutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Järvenpää-Seura ry

Jos jokin taho katsoo, ettei heitä tarvitse pitää osallisina tässä hankkeessa, asiasta voi ilmoittaa kaavasunnittelijalle kirjallisesti.

5.5 EHDOTUSVAIHE

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantalon palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin internet-sivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy kaavoituksen laatimat vastineet kaavamutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamutosehdotusta joudutaan muuttamaan olenaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

5.6 HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista. Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

6 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan

kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueella käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

7 AIKATAULUARVIO

- Asemakaavatyö käynnistyy helmikuussa 2019
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä huhtikuussa 2019 (MRL 62 § ja MRA 30, 14 vrk)
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi elo-syyskuussa 2019 (MRL 65 § ja MRA 27 §, 30 vrk)
- Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan joulukuussa 2019.

8 MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA

Ovatko osallistumis- ja arviointitavat riittäviä? Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

9 YHTEYSTIEDOT

Järvenpään kaupunki
Kaupunkikehitys, kaavoitus ja liikenne

Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula
Puhelin 040 315 2005

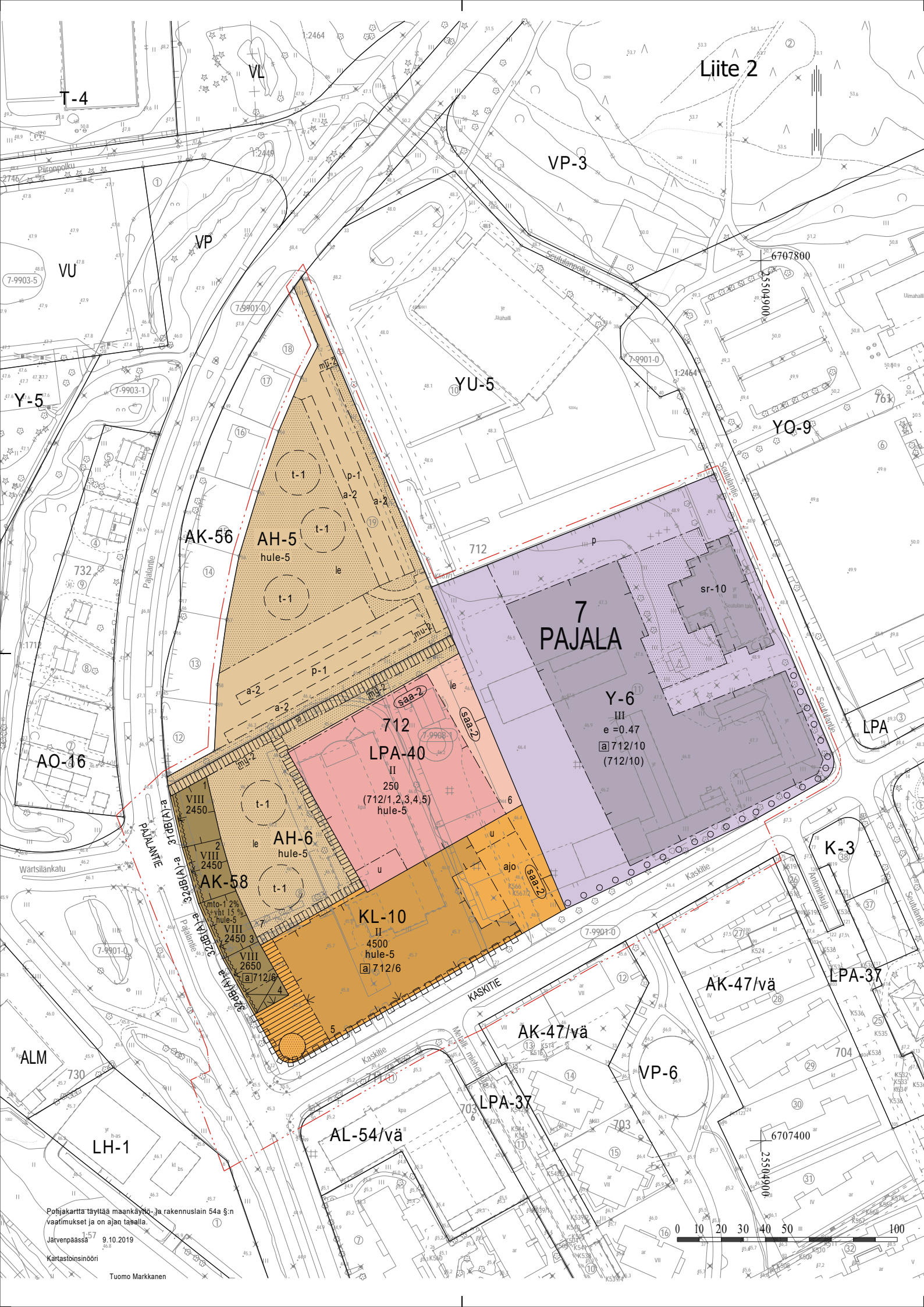
Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio
Puhelin 040 315 2353

Seutulantie 12, PL 41
04401 Järvenpää

Seutulantalon palvelupiste
Seutulantie 12, PL 41
04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi





T-4

VL

VP-3

VU

VP

6707800

Y-5

YU-5

YO-9

AK-56

AH-5

7 PAJALA

Y-6

III

e = 0.47

712/10

(712/10)

AO-16

712

LPA-40

II

250

(712/1,2,3,4,5)

hule-5

AK-58

AH-6

hule-5

KL-10

II

4500

hule-5

712/6

K-3

AK-47/vä

LPA-37

ALM

LH-1

AL-54/vä

AK-47/vä

VP-6

LPA-37

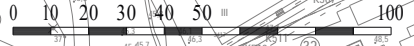
6707400

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä 9.10.2019

Kartastoinsoööri

Tuomo Markkanen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-58

0101058
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Tonteille saa rakentaa asuinkerrostaloja ja hotelli- ja majoituspalvelutiloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa liike-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalveluiden tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja myös kerroksiin
- porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikiuilut sekä teknisiä tiloja, niiden kiulut ja hormit ja varastoja myös kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrossalasta
- väestösuojatiloja

Asuinrakennukset saa rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan ilman palomuuria.

Kaavassa annetun kerrossalun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, joiden julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun. Pajalantien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa suodatettuna riittävän korkealta.

Tonteille on varattava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttien leikki- ja ulko-oleskelualueet sekä osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sijoitetaan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH-6).

Tonteille sijoitettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50dB(A). Rakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A). Parvekkeet on lasitettava.

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 istutuksen huolittavana kunnossa.

Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys yhteiskäyttöiselle leikki- ja ulko-oleskelualueelle. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Tontteja ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tonttien autopaikat sijoitetaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA-40).

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka / 30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatossossa olevaan tontilla tai asumista palvelevalla yhteiskäyttöisellä korttelialueella sijaitsevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 85 k-m² asuintilaa

Tai:

- 0,6 autopaikkaa / 1-2 h asunto
- 0,8 autopaikkaa / 3 h ja sitä suuremmat asunnot
- 1 autopaikka / 85 k-m² julkisten lähipalveluiden tilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² hotelli- ja majoitustilaa

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

AH-5

0106405
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinkorttelin AK-56 tonttien 12-18 leikki- ja ulko-oleskelualueita, pysäköintipaikkoja, osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulevesijärjestelmään kuuluvia osia ja jätehuollon tiloja.

AH-5 -alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia autokatoksia ja varastoja. Leikki- ja oleskelualueita ei saa käyttää toimistoihin tai liiketiloihin liittyvään avovarastointiin.

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

Tonttia ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi 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.

Autopaikat on erotettava istutusten avulla katu-, puisto- ja piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatossossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

AH-6

0106406
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan sijoittaa asuinkorttelin AK-58 tonttien 1-4 leikki- ja ulko-oleskelualueita, osa ulkoiluvälinevarastoista ja polkupyörien säilytystiloista sekä korttelin huollon kannalta tarpeellisia tiloja, kuten hulevesijärjestelmään kuuluvia osia ja jätehuollon tiloja.

AH-6 alueelle saa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia varastoja. Leikki- ja oleskelualueita ei saa käyttää toimistoihin tai liiketiloihin liittyvään avovarastointiin.

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

Tonttia ei saa aidata. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi 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.

Tontille saa sijoittaa korttelialueiden KL-10 ja LPA-40 hulevesien hidastamiseen ja laadulliseen käsittelyyn kuuluvia rakenteita.

Y-6

0200006
YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Yksi autopaikka kerrossalan 85 k-m² kohti.

KL-10

0301010
LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle voidaan sijoittaa myymälä- ja liiketiloja sekä yhteiskäyttöisiä tiloja. Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- kasvihuoneita
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja sekä jätetiloja kellariin ja ullakolle
- hissi- ja tekniikkakiulut
- väestönsuojatiloja
- katoksilla rajattuja ulkotiloja.

Korttelialueelle saa sijoittaa asuinkorttelin AK-58 jäte- ja kierrätystiloja. Kaavassa annetun kerrossalun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi kasvihuoneita, ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun. Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman sallitun kellarin lattiatason likimääräinen korkeusasema on +42.6.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Liikerakennuksen huoltoalue on järjestettävä siten, ettei ympäristölle aiheudu toiminnasta meluhaittaa. Liike- ja myymälätilojen julkisivut toriakion puolella tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi. Julkisivut Kaskinten puolella tulee jaksottaa vaihtelevaksi. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

- sisäänkäyntikatoksia, markiiseja ja valomainoksia, kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
- liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia
- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen
- istutuksia ja viherseinä

Rakennuksiin saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita, joiden tilat saa toteuttaa tontin rakennusoikeuden lisäksi.

Tonteille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa,
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa

Jos korttelin pysäköintipaikat osoitetaan keskitetystä pysäköintilaitoksesta, jonka pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispaikkamäärää vähentää 20 %. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrossalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

LPA-40

0713040
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa rakentaa katettuja autopaikkoja kahteen tasoon. Korttelialueelle saa rakentaa kellarikerroksen. Alimman sallitun kellarin lattiatason likimääräinen korkeusasema on +44.3.

Tontille saa rakentaa korttelialueen käyttötarkoitukseen kiinteästi liittyviä toimintoja, kuten esimerkiksi autopesutiloja. Tontille saa rakentaa yhteiskäyttöisiä liikunta-alueita le-merkityle alueelle.

Pysäköintitalon kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennuksen suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen soveltamiseen ympäristöön.

Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkeilla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Korttelialueelle saa sijoittaa aurinkopaneeleja ja liikehuoneistoa palvelevan saattoalueen.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihto tulee suunnitella siten, että se ei aiheuta haittaa viereiselle asuinkorttelialueelle. Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita.

1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1206000
Ohjeellinen tontin raja.

1208000
Kaupunginosan numero.

1209000
Kaupunginosan nimi.

1210000
Korttelin numero.

1211900
Ohjeellisen tontin numero.

1212100
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1213000
Rakennusoikeus kerrossalaneliömetreinä.

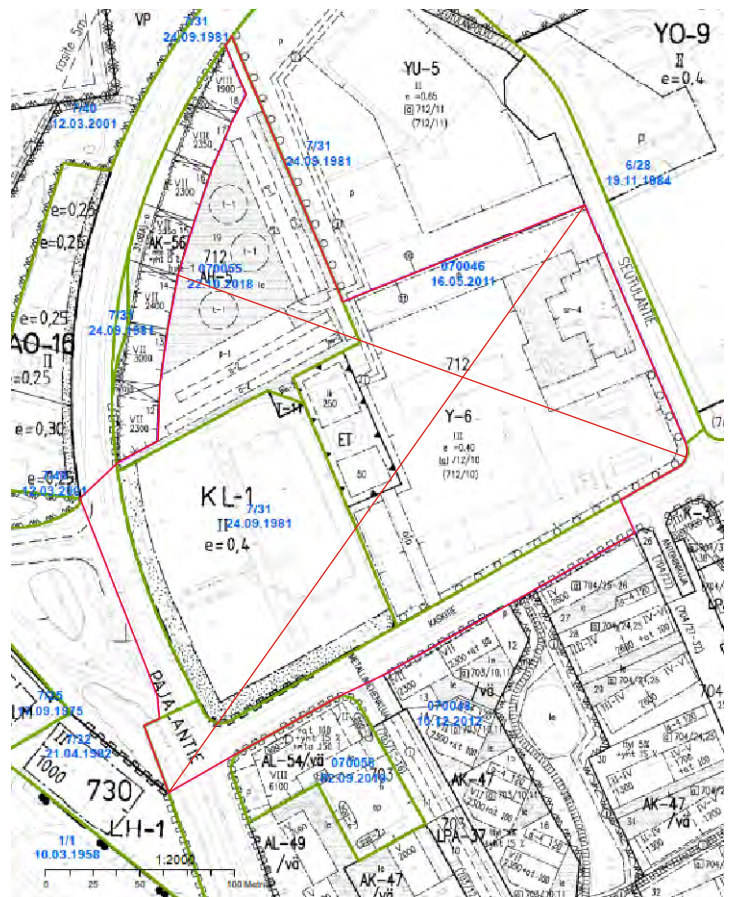
7
PAJ
712

7

PAJALANTI

250

mt-1 2 %	1216012 Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia korttelialueelle sallittua varsinaisesta kerrosalasta tulee käyttää liike-, myymälä- ja toimistotiloja varten.
II	1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+yht 15 %	1219206 Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia kerrosalasta saadaan varsinaisen kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteiseen käyttöön sekä asunokohtaisia asunnon ulkopuolisia varastotiloja varten.
e=0.47	1220000 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	1227000 Rakennusala.
	1231021 Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala. Rakennusallalle saadaan rakentaa ulkoiluvälinevarastoja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.
	1231211 Ohjeellinen muuntamo varten varattu alueen osa. Muuntamo tulee suunnitella ympäristöön istuvaksi. Viereisen tontin suunnittelussa tulee ottaa huomioon muuntamon suojetäisyydet.
	1232904 Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusallalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksien estämättä.
	1234000 Uloke.
	1236000 Rakennukseen jätettävä kulkukaukko.
	1237000 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	1240905 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB(A).
	1240906 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dB(A).
	1241002 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	1242000 Istutettava alueen osa.
	1243100 Säilytettävä/istutettava puurivi.
	1244000 Katu.
	1251100 Ajoyhteys.
	1254004 Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	1254100 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	1255000 Pysäköimispaikka.
	1255001 Merkintä osoittaa, että korttelin tontteja varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköimispaikka merkinnän osoittamalla korttelin tontilla.
	1255007 Pysäköimispaikka, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuvalle tontille.
	1263000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
(712/1,2,	1267001 Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
hule-5	1271415 Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m ³ /100 m ² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-aksiksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.
	1275010 Rakennusala, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
	1404002 Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennus- tai kaivuuluvan myöntämistä.



POISTUVA ASEMAKAAVA. Ote ajantasa-asemakaavasta 17.12.2019.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

PAJALANTIE 19, OSA KORTTELISTA 712

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE: 7. kaupunginosan eli Pajalan, korttelin 712 kiinteistöjä 186-7-712-8, 186-7-712-11, 186-7-9908-1 ja 186-7-712-19 sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU: 7. kaupunginosan eli Pajalan, kortteliin 712 asuinrakennusten korttelialuetta, asumista palveleva yhteiskäyttöistä korttelialuetta, liikennepuiston korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, yleisten rakennusten korttelialuetta ja kortteliin liittyvää katualuetta.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako.

Tähän asemakaavamuutokseen liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
28.8.-10.9.2019
Kaupunkikehitysautakunta 24.10.2019 § 71
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
13.11.-12.12.2019
Kaupunkikehitysautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNTY



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 23.8.2019
Tarkistettu 24.10.2019, 26.3.2020

JARDno JarDnro-2018-4307
Kaavatus 070058
Suunnittelija Arkkitehdit Soini&Horto Oy

Piirtäjä
Tallennusnimi
Mittakaava
Juhana Hiironen
Vs. kaavoitusjohtaja

Arkkitehdit Soini&Horto Oy
Koordinaattorit
ETRS GK 25, N 2000



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 rakentamishojeella 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

Asuin kortteli muodostaa Pajalan alueelle uuden kaupunkimaisen alueen, jolla on oma tunnistettava luonne. Uusi korttelialue sijaitsee Pajalantien eteläisessä kaarteessa ja sen massoiteltu myötäilee kadun linjausta ja tukee näin kaupunkimaisen katutilan muodostumista. Korttelialue on myös rakentamistehokkuudeltaan keskustakorttelimainen ja sen paikoin 8-kerroksinen massoiteltu synnyttää miitakaavallisesti 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 ikkunarytmiykseen sekä ikkuna-aukotuksen viimeisteleviin kehysaiheisiin. Julkisivupinta on yhtenäisen rapattu pinta, jossa ei ole näkyviä elementtisaumoja. Tehostepinnat ovat joko rapattuja kivinaiseja 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 rikastuttiaen.

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

Pihnan 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 värykset vaihtelevat muutaman

kerroksen välein, jolloin julkisivuun saadaan vaihtelevuutta. Horisontaaliset värikennit 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 massoiteltu perustus yksinkertaiseen perusmuotoon, jota on koverrettu poistamalla siitä paloja. Näin syntyvät pienemmät tilat ja leikkauspinnat on käsitelty lämpimällä materiaalilla ja väriyksellä. Liikerakennuksen pitkät julkisivut ovat tummia kevyitä levyverhoituja 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 käsiteltyään muun talon arkkitehtuuria vastaavia.

Autopaikkojen korttelialue LPA

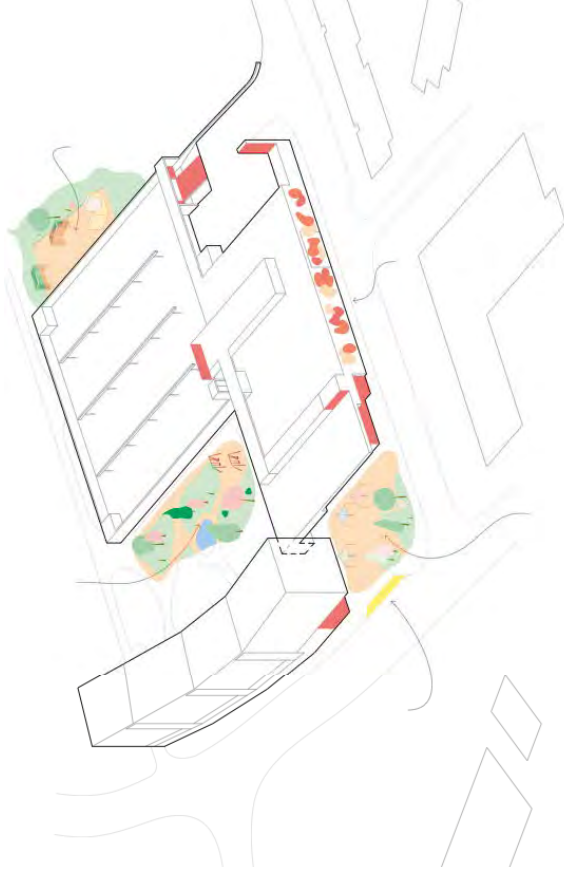
2-kerroksinen osittain maanalainen pysäköintilaitos sijaitsee korttelin keskiosassa liikerakennuksen jatkeena. Ajo pysäköintilaitokseen kulkee liikerakennusten korttelialueen kautta. Pysäköintilaitoksen julkisivu etelään Kaskitien puolella on osa liikerakennuksen julkisivua. Muut julkisivut ovat savunpoiston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

3. TOIMINNALLISUUS

Suunnittelualue jakautuu neljään korttelialueeseen: asuinkerrostalojen korttelialueeseen AK-2, asumista palvelujen 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 pihaa-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 toimissa. 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 pihaa-alueita suunnitellaan asuinrakennusten käyttöön ja rajataan rakenteilla ja istutuksilla omaksi koettavaksi pihaksi. Pihaa ei aidata osiin.

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

Korttelin pohjoisivulle toteutetaan yleisen jalankulun yhteys itä-länsisuuntaisesti. Kortteli liittyy koillisulmasta myöhemmin toteutuvaan alueelliseen viherhyteeseen.

Suunnitelmassa on varauduttu liikerakennuksen vesikatkon 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 edusaukiole. Asuinkerrostalojen sisäpihanpuoleisten asuntojen pelastautuminen voi tapahtua parvekevyöhykkeiden pelastautumislukujen-/kuiilujen 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 Kaskitietä alueen kaakkoiskulmassa. Pysäköintilaitokseen on esteetön jalankulkuyhteys sisäpihan kautta.

Pelastusajoa varten taloja reunustavat tontin osat rakennetaan kantavana alustoina. Asuinrakennusten kunnossapito- ja huoltoilikehteen 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-alueetta hyvin katu- ja raideliikenteen melulta. Ohjearvot alittuvat päivällä selkeästi koko piha-alueella. Yöllä 45 dB ylittyä 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 ylitä.

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 äänitasoeroaattimus on 31-32 dB, 31 dB rakennukselle tonilla 1 ja 32 dB rakennuksille tonilla 2-4. Muilla seinustoilla ei tarvita erityistä äänitasoeroaattimusta, vaan sisämelun ohjearvot täytyvät 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

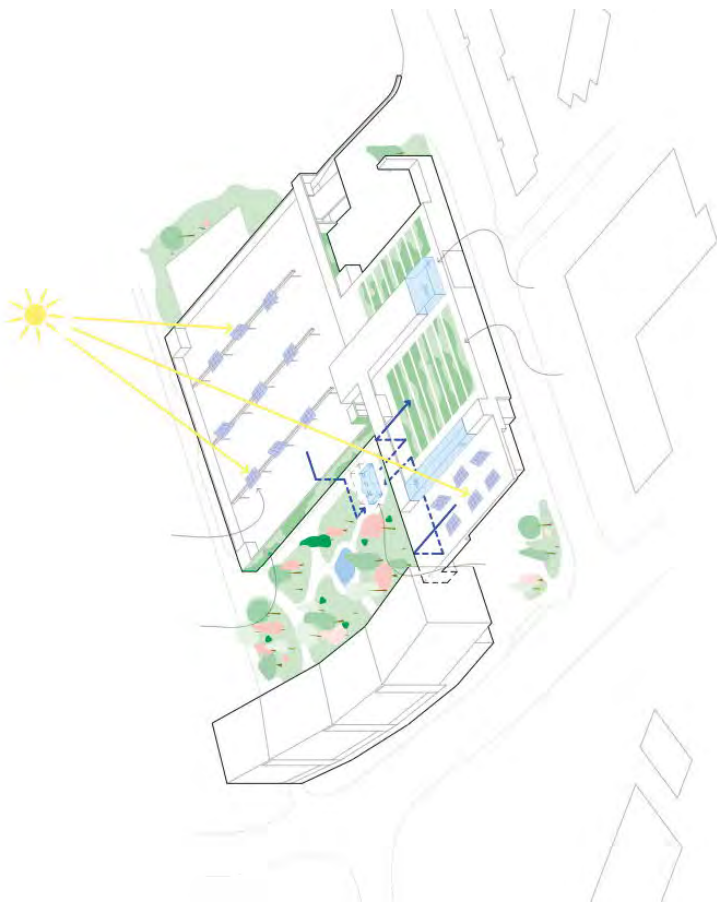
Korttelialueilla suositetaan monipuolisesti hulevesiä viivytäviä ja suodattavia hallintaratkaisuja, kuten erilaisia läpäiseviä pintamateriaaleja (sora, turva-alue, nurmikivi, nurmi), istutusalueita ja köynnösseiniä sekä avoimia vesialtaita.

Rakenteiden mitoituslilavuus määritetään rankkasadetilanteen muodostaman maanpäällisen tai maanalaisen varastotilavuuden mukaisesti (1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden). Läpäisevien päällysteiden osalta tulee suosia vetäjäpaisevän pohjarakenteen päälle toteutettavia päällysteitä. Köynnösistutuksia sijoitetaan viherseiniksi pysäköintilaitoksen yhteyteen. Kaikkien hulevesirakenteiden läpäisemättömiä vesialtaita lukuun ottamatta tulisi olla salaojitettuja.

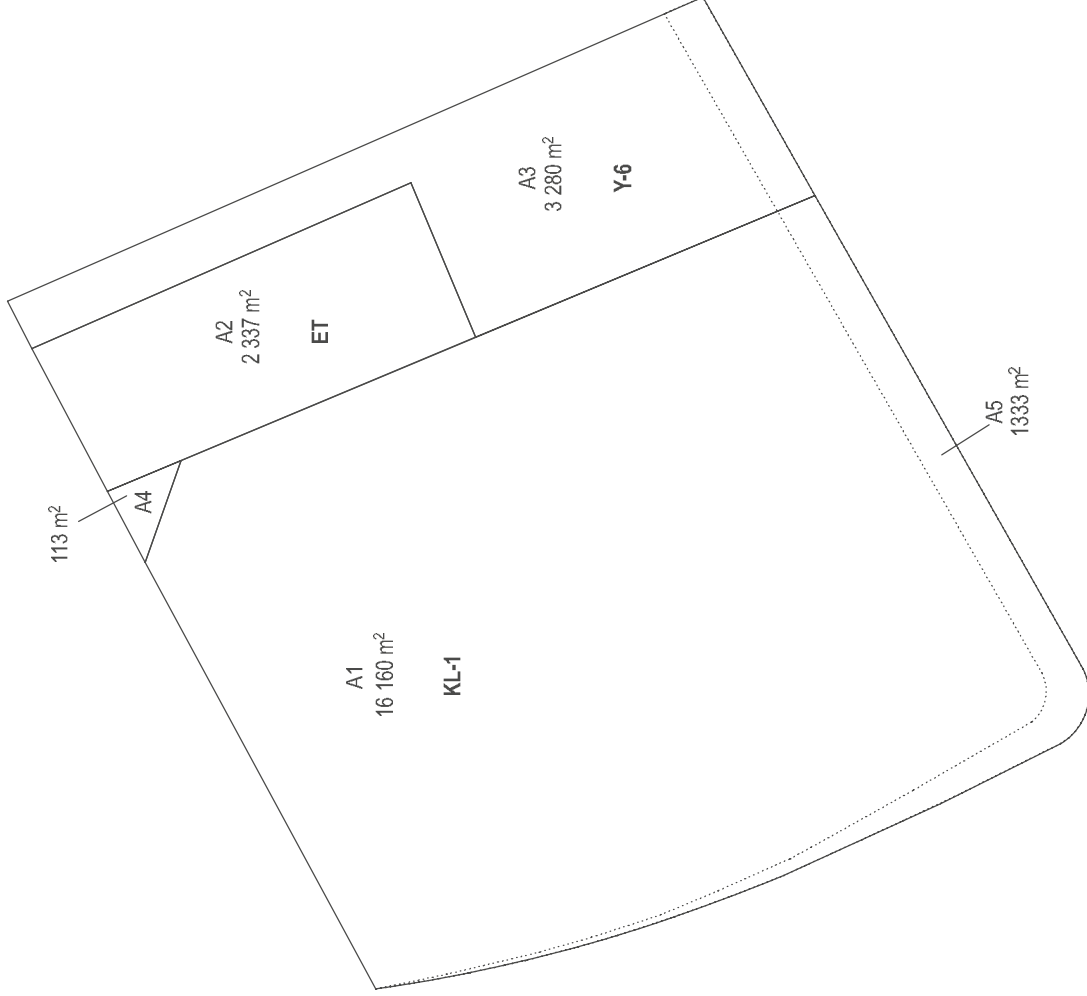
Rakennusmassan kattojen lappeat kallistetaan pihalle päin. Muodostuvat kattovedet kootaan syöksytorvilla ja pinta-kuivatusratkaisulla tai salaojilla köynnös- ja kasvillisuusalueisiin. Yhteenlasketun mitoituslilavuuden tulee vastata koko korttelialueelta muodostuvaa viivytystarvetta. Kasvillisuusalueet, 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 Louinjoaan. Rakennustöiden aikana tulee myös varoa suodattavien rakenneratkaisujen tiivistymistä erityisesti kasvillisuuspeitteisten suodatusrakenteiden osalta.



Kuva 2 Ympäristö ja energia



Lähiötilanne	16 160 m ²
A1	
Liiteään	2 337 m ²
A2	
A3	3 280 m ²
A4	113 m ²
Vähennetään kaualueita	
A5	1333 m ²
Uusi tontti	20 557 m ²



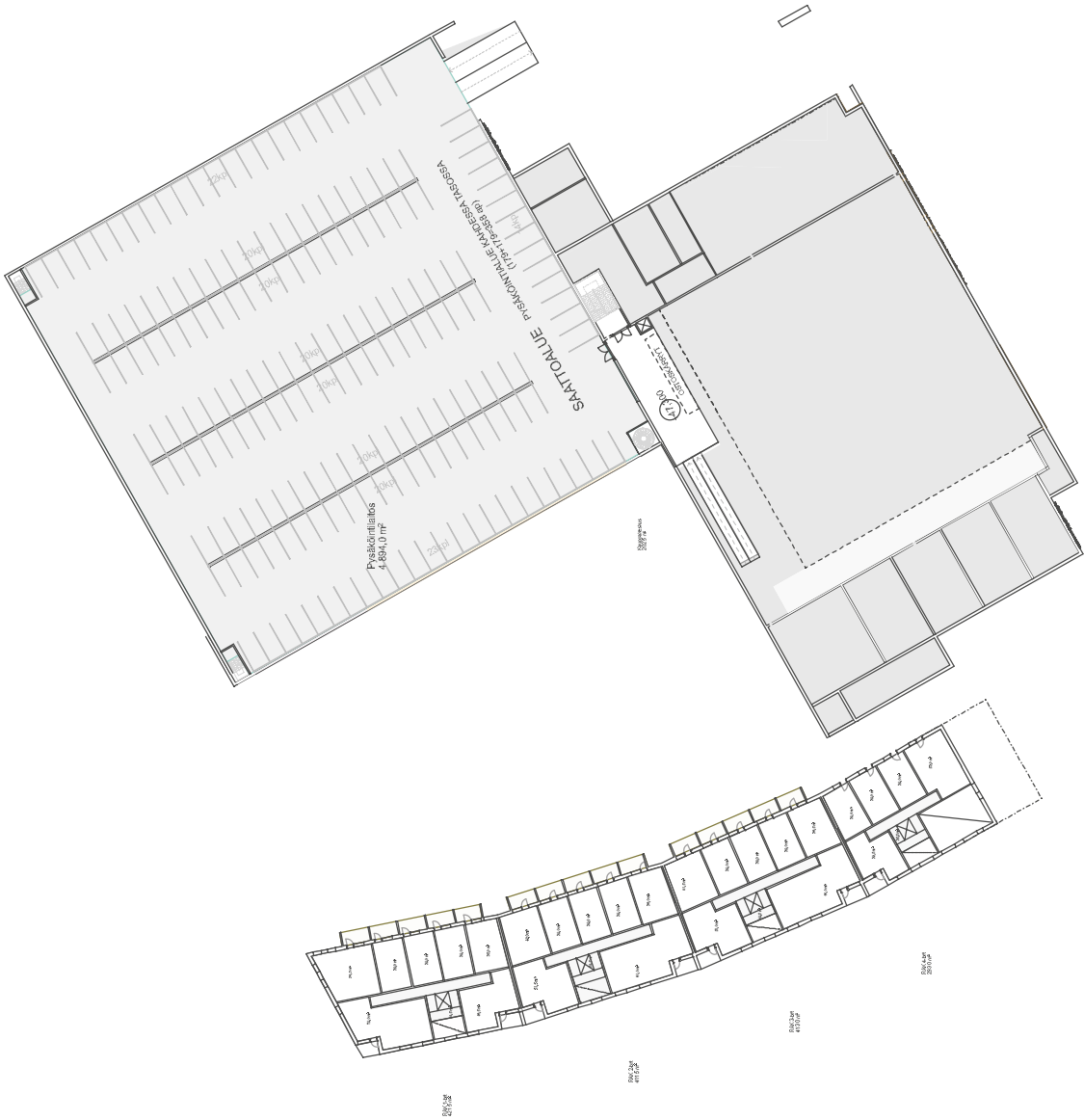
Järvenpää Pajalantie 19

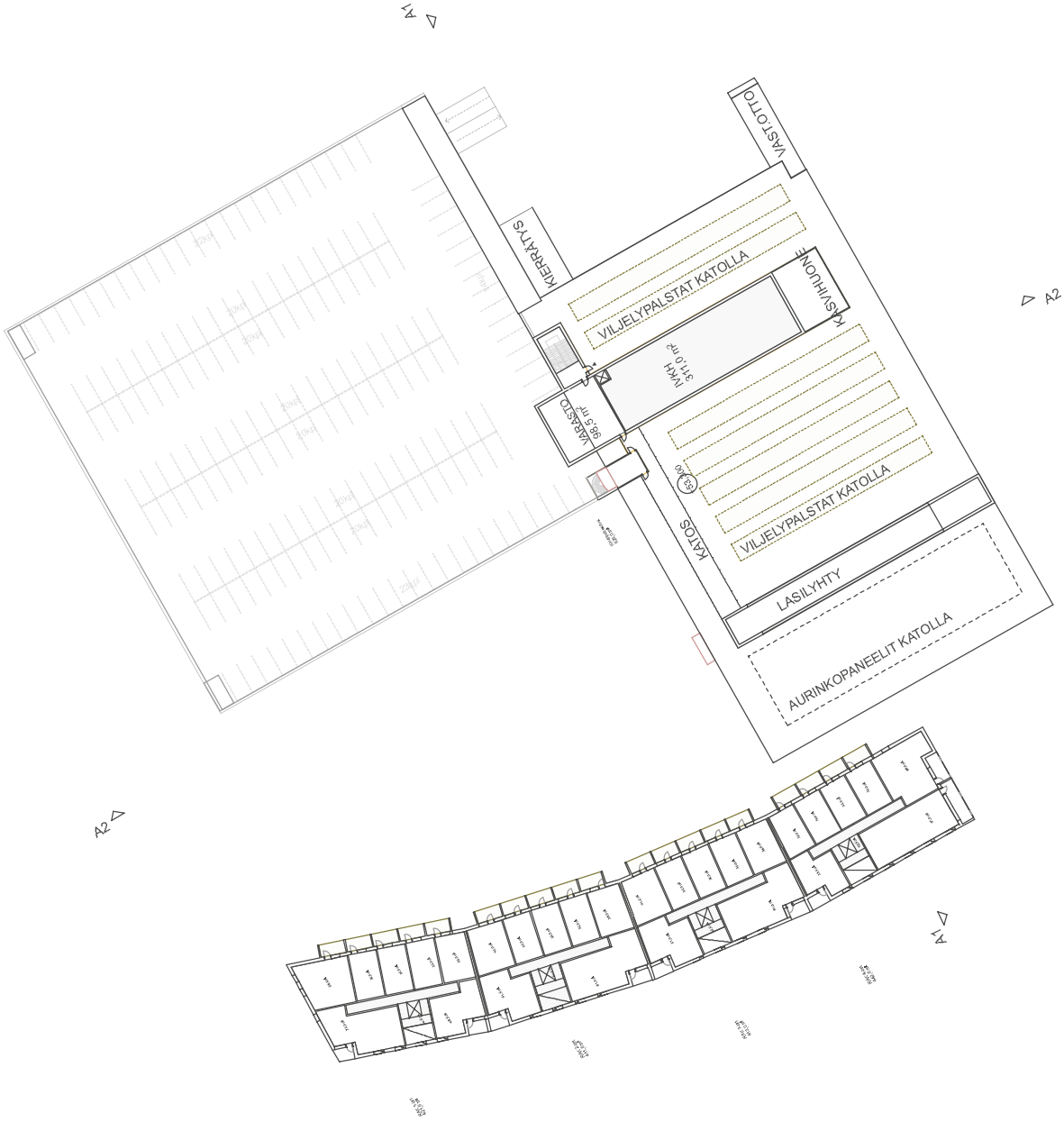
Asemapiirros, 1:1000



Järvenpää Pajalantie 19

1. kerros, 1:750





Viiljelyrelineitä

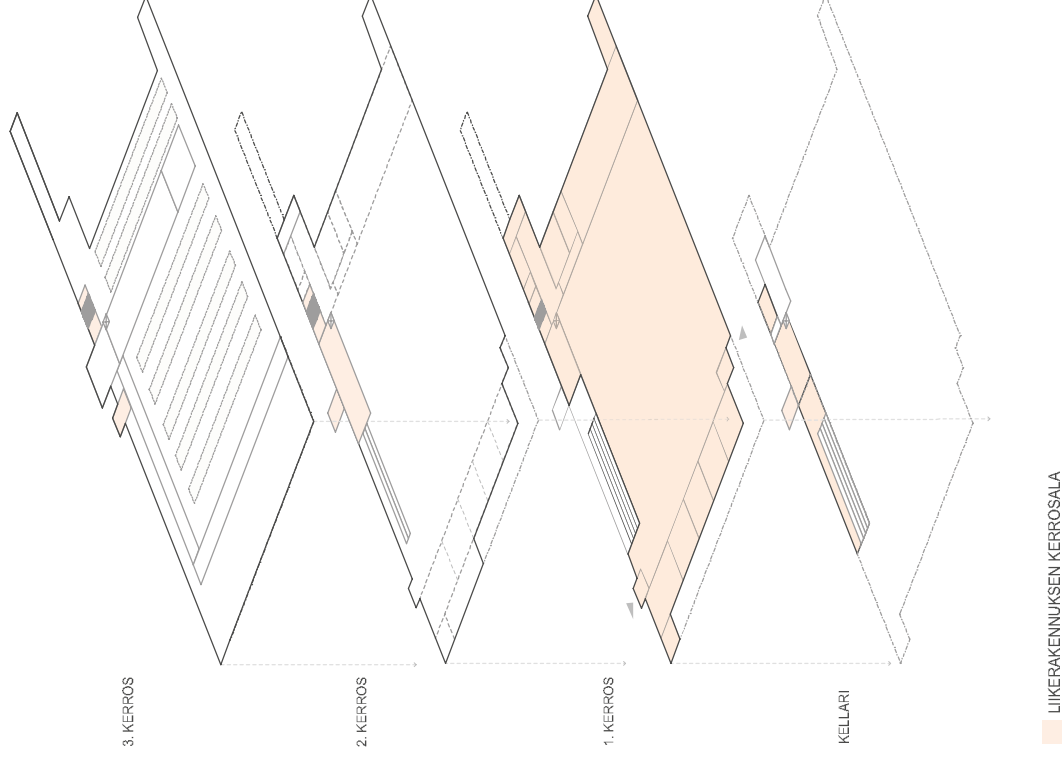


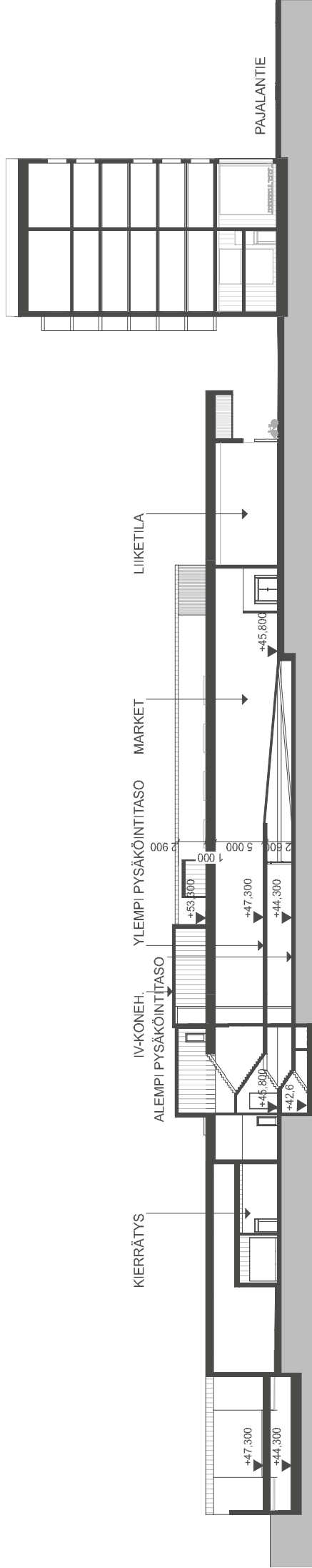
Laatikkoviiljelyä katolla

	BRUTTOALA	KERROSALA
ASUINRAKENNUS	13 300 br-m ²	10 000 k-m ²
LIIKERAKENNUS	4 900 br-m ²	4 230 k-m ²
PYSÄKÖINTILAITOS	9 800 br-m ²	
	28 000 br-m²	14 230 k-m²

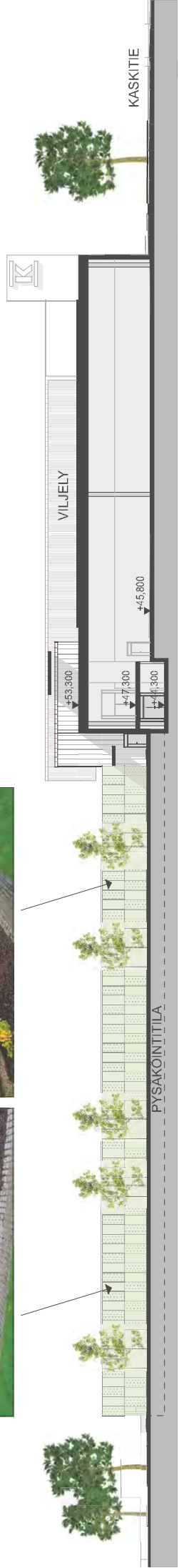
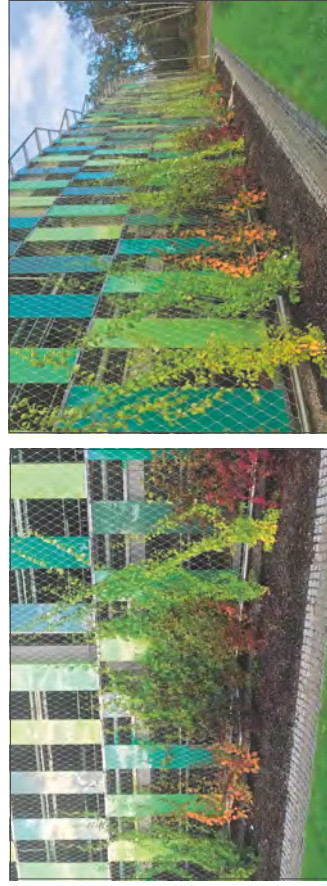
ASUNNOT	
1-2H	157 kpl
3-4H	33 kpl
	190 kpl

PYSÄKÖINTI	
LIIKERAKENNUS	240 ap
ASUINRAKENNUS	118 ap
	358 ap

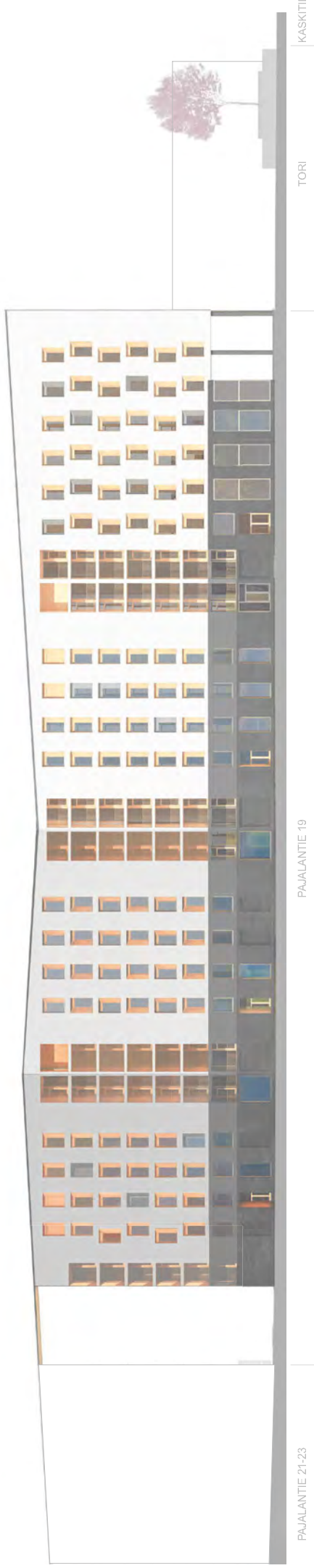




LEIKKAUS A1-A1, 1:400



LEIKKAUS A2-A2, 1:400



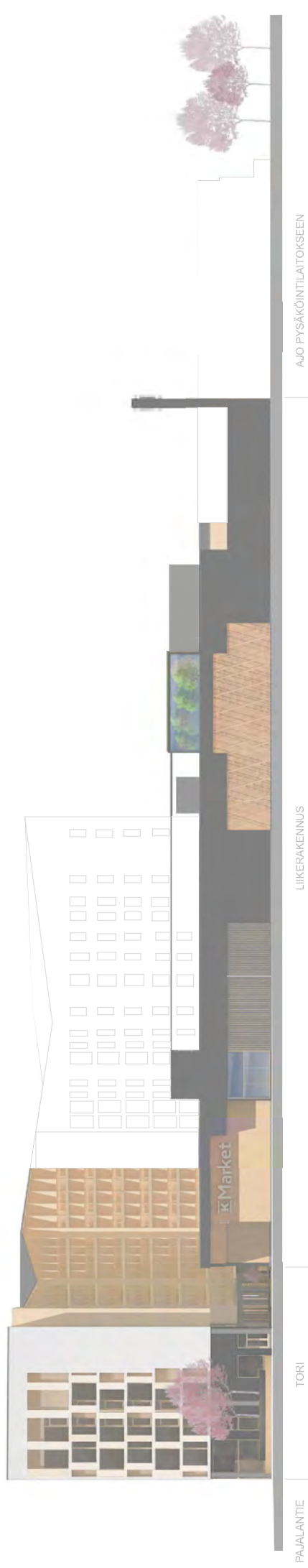
PAJALANTIE 21-23

JULKISIVU PAJALANTIELLE

PAJALANTIE 19

TORI

KASKITIE



PAJALANTIE

TORI

JULKISIVU KASKITIELLE

LIIKERAKENNUS

AJO PYSÄKÖINTILAITOKSEEN



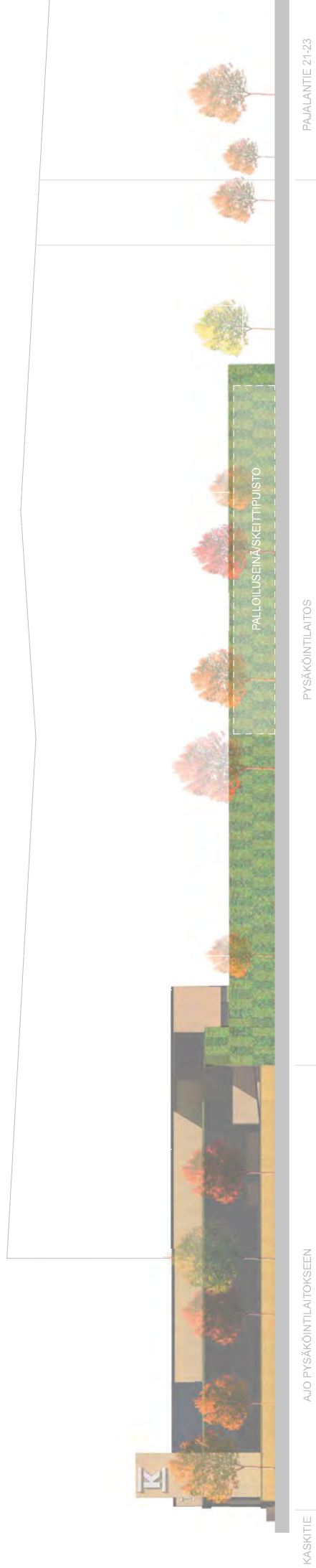
KASKITIE

TORI

PAJALANTIE 19

PAJALANTIE 21-23

JULKISIVU SISÄPIHALLE



KASKITIE

AJO PYSÄKÖINTILAITOKSEEN

PYSÄKÖINTILAITOS

PAJALANTIE 21-23

PALLOLUSEINÄSKEITTIPIJUISTO

JULKISIVU PUUSTOON



Järvenpää Pajalantie 19

Näkymä sisäpihalta.

A S
& H

ARKKITEHDIT SONI & HORTTO OY
MALMINKATU 3D
00100 HELSINKI

11.10.2019

Liite 4

Lyhennelmät lausunnoista ja vastineet

Uudenmaan ELY-keskus 10.9.2019

Yleiskaava

Asemakaavamuutosta ohjaava yleiskaava (keskustan osayleiskaava) on syytä nostaa selkeämmin esille kohdassa 3.2.1.

Vastine: Yleiskaavan kohtaa on täsmennetty kaavaselostuksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Purettavaa kauppaa ja kaukolämpökeskusta lukuun ottamatta tonttien muuta rakennuskantaa ei ole kuvattu. Kaavaselostuksesta ei myöskään ilmene Seutulan talon rakennushistoria ja siitä johdetut suojelutavoitteet. Tältä osin olisi hyvä viitata esimerkiksi Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaan.

Vastine: Korttelin 712 Y-6 alue ei ole varsinaisen suunnittelun kohteena asemakaavan muutoksessa. Alue on liitetty mukaan kaava-alueeseen tontin rajan muutosten vuoksi. Alueen rakennukset tullaan kartoittamaan tarkemmin tulevissa asemakaavan muutoksissa, joissa alueella sijaitsevat rakennukset ovat muutoksen kohteena. Kaavaselostukseen on lisätty viittaus Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmasta.

Meluntorjunta

Kaavassa on annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä. Kaava-aineistoon on syytä liittää käytetty meluselvitys, jotta melumääräysten riittävyttä voitaisiin arvioida. Julkisivun ääneneristävyydsmääräys 31 dB viittaa siihen, että julkisivuille kohdistuva melutaso on 66 dB. Tässä tapauksessa asuntojen tulisi avautua myös rakennuksen hiljaisemmalle puolelle, missä ohjearvot täyttyvät. Mahdollista raidemelun vaikutusta ei lausuntoaineiston pohjalta voi arvioida.

Vastine: Kaava-aineiston liitteenä on ehdotusvaiheessa meluselvitys, josta ilmenee julkisivuihin kohdistuvat melutasot. Niissä tapauksissa, jossa julkisivulle kohdistuva melutaso ylittää 65 dB, asuntosuunnittelussa pyritään ottamaan huomioon periaate, jossa asuntojen on mahdollista avautua myös hiljaisemmalle puolelle.

Mikäli 65 dB arvo ylittyy, ei parvekkeita tulisi sijoittaa julkisivulle. Parvekkeille on annettu lasitusmääräys. Olennaisempaa on, että parvekkeet on suojattu melulta ja että parvekkeilla tulee saavuttaa 55 dB keskiäänitaso päivällä. Kaava-asiakirjoja on syytä täydentää ehdotusvaiheeseen.

Vastine: Rakennussuunnittelussa tulee huomioida rakenteissa, että esitetty melusuojaus toteutuu, mikäli parvekkeita sijoittuu melualueelle.

Kaupunkitekniikan suunnittelu 10.9.2019

Kortteliosan raja LPA/KL ja Y-6 välillä kohti katualuetta tulisi tarkistaa uudelleen. KL -korttelin ajoliittymä osuu osaksi Y-6 korttelia ja tämä ei ole varmaankaan tarkoitus. Kortteliraja tulee tarkistaa paremmaksi/suoremaksi, jotta se palvelee kyseistä KL-korttelia ilman ristiriitoja.

Vastine: Korttelin rajausta on tarkistettu lausunnon mukaisesti

Y-6 korttelin rakennusala tulee tukea Westermarkin puisto-/viheryhteyttä kohti pohjoista johdonmukaisesti avautuen, eikä estäen.

Vastine: Rakennusalan rajausta on tarkistettu lausunnon mukaisesti.

Caruna 10.9.2019

Caruna Oy esittää launnossaan kolmea noin 20 m2 aluevarausta puistomuuntamoita varten, joista yksi tulisi AH-tontin 186-7-712-19 pohjoisosaan ja kaksi suunniteltavalle AH-tontille kevytväylän eteläreunaan.

Vastine: Asemakaavakarttaan tehdään ohjeelliset merkinnät muuntamoita varten lausunnon mukaisesti. Muuntamoiden keskittämistä ja erillisten muuntamoiden vähentämistä kannattaa vielä tutkia. Muuntamoiden sijainti tulee tarkentaa ennen asemakaavan viemistä hyväksymiskäsittelyyn.

Uudenmaan ELY-keskus 11.12.2019

Meluntorjunta

Kaavaratkaisua on syytä tarkentaa kuitenkin vielä siten, että parvekkeita ei sallittaisi Pajalantien suuntaan eikä Kaskitien suuntaan näiden risteyksessä (keskiäänitasot 67 dB ja 64 dB). Pajalantien ongelmallisuus on todettu myös kaavaa varten laaditun meluselvityksen suosituksissa. Parvekkeilla tulee saavuttaa Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB).

Vastine: Asuinrakennuksen parvekkeet sijoitetaan pääsääntöisesti pihan puolelle. Mikäli parvekkeita sijoitetaan Pajalantien puolelle, on suunnittelussa ja toteutuksessa otettava huomioon, että Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot täyttyvät parvekkeilla. Sitowisen tekemän meluselvityksen mukaisesti parvekkeet on tällöin toteutettava sisään vedettyinä ja akustinen toimivuus on todettava YM-ohjeen 6/ 2160 mukaan (kaide- ja parvekelasituksen rakennevahvuudet sekä parvekkeen taustapinnan absorptiovaikutus).

Pajalantien suuntaan avautuvien asuntojen tulee avautua myös hiljaisemmalle puolelle.

Vastine: Asuntosuunnittelussa on hyvä pyrkiä sellaiseen kerrostasopohjaan, jossa asunnot avautuvat myös hiljaisemmalle puolelle. Hiljaisemmalle puolelle avautumiselle ei ole virallista määräystä tai asetusta ja sitä voidaan pitää suosituksena, jona se on mainittu myös meluselvityksessä.

Pajalantien liikennemäärä on osin 13 000 ajoneuvoa/vrk. Ilmanlaadun suhteen minimietäisyys 10 metriä saattaa täyttyä, mutta suositusetaisyys ei. Asiaa on vielä syytä selvittää ja antaa tarvittaessa tarpeelliset määräykset korvausilman otto paikasta ja suodattamisesta.

Vastine: Tässä vaiheessa ei vielä ole tiedossa, tuleeko rakennuksiin keskitetty ilmastointi, jolloin ilmanotto voidaan sijoittaa esim. pihan puolelle, vai huoneistokohtainen, jolloin ilmanotto selvitetään rakennuslupavaiheessa. Lisätään kaavamääräyksiin kohta: "Pajalantien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa suodatettuna riittävän korkealta."

Pilaantuneet maat

Asemakaavaselostuksen perusteella on tekeillä kunnostustarpeen arviointi ja pilaantuneen maaperän kunnostussuunnitelma. Maaperän tutkimuksen sekä kunnostustarpeen arviointi on tarvittaessa huomioitava kaavamääräyksissä.

Vastine: Kaava-alueen uudelleen rakennettavasta osasta on tehty alustava pilaantuneiden maa-aineiden kartoitus. Kartoitusta ei ole voitu ulottaa koko alueelle olemassa olevien rakennusten ja rakenteiden vuoksi. Kartoituksessa alueelta on löytynyt pitoisuuksia, mutta ne eivät estä alueen käyttöä. Kaavakarttaan LPA- ja KL-alueille lisätään määräys, että alueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennus- tai kaivuuluvan myöntämistä.

K-U ympäristökeskus 12.12.2019

Meluselvityksen mukaan parvekkeita ei suositeta sijoitettavaksi Pajalantien puolelle. Jos parvekkeita on tarkoitus sijoittaa kerrostaloon Pajalantien puolelle, tämä pitäisi ottaa huomioon.

Vastine: Asuinrakennuksen parvekkeet sijoitetaan pääsääntöisesti pihan puolelle. Mikäli parvekkeita sijoitetaan Pajalantien puolelle, on suunnittelussa ja toteutuksessa otettava huomioon, että Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjeavot täyttyvät parvekkeilla. Sitowisen tekemän meluselvityksen mukaisesti parvekkeet on tällöin toteutettava sisään vedettyinä ja akustinen toimivuus on todettava YM-ohjeen 6/ 2160 mukaan (kaide- ja parvekelasituksen rakennehavvuudet sekä parvekkeen taustapinnan absorptiovaikutus).

Caruna 21.11.2019

Puistomuuntamovaraukset on otettu huomioon asemakaavassa. Carunalla ei ole huomautettavaa. Caruna haluaa saada tiedon asemakaavan hyväksymisestä.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää Täyttämispvm	11.10.2019
Kaavan nimi	Pajalantie 19	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	20.03.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	070058
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,2545	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 6,2545

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2545	100,0	24782	0,40	0,0000	7961
A yhteensä	1,7719	28,3	10000	0,56	0,6845	10000
P yhteensä						
Y yhteensä	2,1348	34,1	10032	0,47	-0,3670	-25
C yhteensä						
K yhteensä	0,7370	11,8	4500	0,61	-0,8816	-1964
T yhteensä	0,0000		0		-0,0117	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,6108	25,8	250	0,02	0,8094	250
E yhteensä	0,0000		0		-0,2336	-300
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,2545	100,0	24782	0,40	0,0000	7961
A yhteensä	1,7719	28,3	10000	0,56	0,6845	10000
AK	0,1907	10,8	10000	5,24	0,1907	10000
AH	1,5812	89,2	0		0,4938	0
P yhteensä						
Y yhteensä	2,1348	34,1	10032	0,47	-0,3670	-25
Y	2,1348	100,0	10032	0,47	-0,3670	-25
C yhteensä						
K yhteensä	0,7370	11,8	4500	0,61	-0,8816	-1964
KL	0,7370	100,0	4500	0,61	-0,8816	-1964
T yhteensä	0,0000		0		-0,0117	0
T	0,0000		0		-0,0117	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,6108	25,8	250	0,02	0,8094	250
Kadut	0,9826	61,0			0,1812	
LPA	0,6282	39,0	250	0,04	0,6282	250
E yhteensä	0,0000		0		-0,2336	-300
ET	0,0000		0		-0,2336	-300
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						