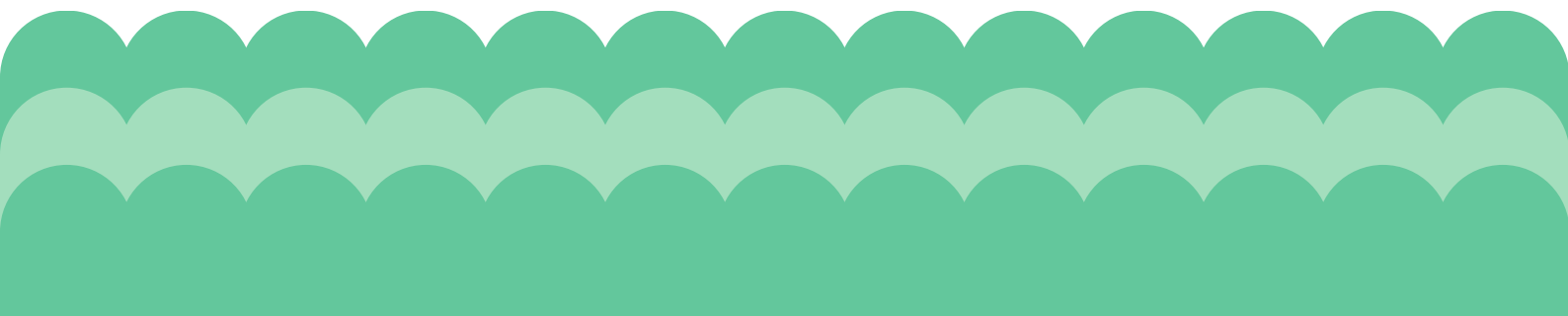


# Mannilantie 26–28 Asemakaavan muutos

Selostus

**JARDno-2021-2346**

**Kaavatunnus 010109**



Vireilletulosta ilmoittaminen	20.4.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	27.4.-26.5.2022
Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	1.2.-2.3.2023
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Mannilantie 26–28  
Asemakaavan muutos  
Diaarinumero JARDno-2021-2346  
Kaavatunnus 010109

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 126 tonttia 10.

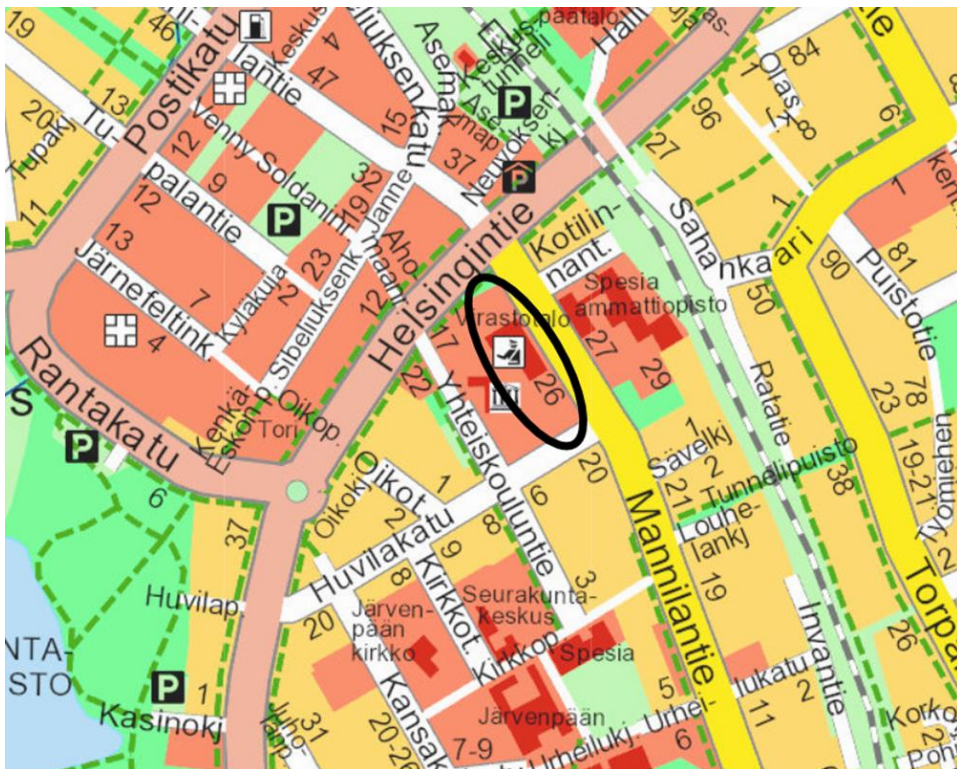
Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan eli Keskus kaupunginosaan kortteliin 126 toimistorakennusten korttelialuetta sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaavan muutoksella poistuu osa toimistorakennusten korttelialueesta.

Laatija: Sitowise Oy ja Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Sanna Matkaskelä, maankäytön suunnittelija, YKS-700, Sitowise Oy, Voudintie 3, 90400 OULU, puhelin 044 427 9931, sähköposti [etunimi.sukunimi@sitowise.com](mailto:etunimi.sukunimi@sitowise.com)

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustassa, Keskuksen kaupunginosassa noin 400 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Suunnittelualue kattaa kokonaisuudessaan kiinteistön 186-1-126-10. Aluetta rajaa pohjoisessa Helsingintiehen rajoittuva pieni puistoalue, idässä Mannilantie, etelässä Huvilakatu sekä lännessä korttelin 126 läpi kulkeva yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Mannilantie 26–28.

Kiinteistöllä 186-1-126-10 sijaitseva poliisiaseman sisältävä nelikerroksinen 1978 valmistunut toimistorakennus (Mannilantie 26) varasto- ja huoltorakennuksineen on tarkoitus purkaa. Säilyvä vuonna 1997 valmistunut valtion virastotalo (Mannilantie 28) on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteeksi, jonka suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Purettavan rakennuksen paikalle ja kiinteistön eteläosaan nykyiselle pysäköintialueelle suunnitellaan aiempaa tehokkaampaa uudisrakentamista: rakennus poliisin tarpeisiin, pysäköintiä ja asuin-kerrostaloja. Hanke toteuttaa yleiskaava 2040:n tavoitteita asemanseutujen tiivistämisestä (kvalt. 14.12.2020 § 80). Kortteliin suunnitellaan osoitettavan kerrosalaa yhteensä noin 11 700 k-m<sup>2</sup>, josta on liike-, palvelu- ja toimistotilaa yhteensä noin 4 820 k-m<sup>2</sup> ja asuintilaa korkeintaan 7 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle tulee uusia asuntoja noin 114.



## Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	6
Tausta-aineistot .....	7
2. TIIVISTELMÄ .....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2 Asemakaava .....	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	8
3. LÄHTÖKOHDAT.....	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
Alueen yleiskuvaus .....	9
Luonnonympäristö.....	9
Sosiaalinen ympäristö .....	9
Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut.....	10
Rakennettu ympäristö.....	10
Virkistys.....	11
Liikenne.....	11
Rakennettu kulttuuriympäristö.....	11
Tekninen huolto .....	12
Hulevedet .....	12
Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt.....	12
Maanomistus.....	13
3.2 Suunnittelutilanne .....	13
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	19
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	19
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
Osalliset.....	19
Vireilletulo.....	20
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	20
Viranomaisyhteistyö.....	21
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	21

Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	21
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	21
Viitesuunnitelma.....	21
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	22
Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	26
Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu.....	28
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>30</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	30
Mitoitus.....	30
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	31
5.3 Aluevaraukset.....	31
Korttelialueet.....	31
Muut alueet.....	34
5.4 Kaavan vaikutukset.....	34
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	34
Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja pohjavesiin.....	35
Vaikutukset liikenteeseen.....	36
Ympäristön häiriötekijät.....	36
Muut vaikutukset.....	37
5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	37
5.6 Nimistö.....	37
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>37</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
6.2 Toteuttamisen ajoitus.....	37
6.3 Toteutuksen seuranta.....	38

## **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset (pienennös)
3. Viitesuunnitelma (ARCO)
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Rakentamistapaohje (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)
7. Meluselvitys

## Tausta-aineistot

- Keskustan osayleiskaava 2030 (kv 21.9.2013 § 50)
- Järvenpään yleiskaava 2040, ehdotus (kv 14.12.2020 §80)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma, 2017
- Voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 1/71, voimaantulo 4.12.1998)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (1.11.2013)
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (kv 11.11.2019 § 83)
- Mannilantie 26–28 asemakaavan muutos, rakennettavuus selvitys, Sipti 2022
- Mannilantie 26–28 asemakaavan muutos, selvitys pilaantuneista maista, Sipti 2022
- Tärinä- ja runkomeluseelvitys, Promethor 2022
- Meluseelvitys, Sitowise 2022
- Lausunto puun säilymisedellytyksistä, Sitowise 2022
- Viitesuunnitelma, ARCO 2022.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus	20.4.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	27.4.2022
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	1.2.-2.3.2023
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 126 toimistorakennusten- sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta. Virastotalo osoitetaan suojelluksi (sr-10). Asemakaavan muutos mahdollistaa virastotalokorttelin täydennysrakentamisen; asuinkerrostalokorttelialueelle on osoitettu rakennusoi-keutta yhteensä 7000 k-m<sup>2</sup> sekä toimistorakennusten korttelialueelle säilyvän virastotalon lisäksi poliisin uudisrakennukselle yhteensä 4700 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos mahdollistaa keskeisesti sijaitsevan alueen tehokkaan maankäytön.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniiset toimet on suoritettu ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen. Säilyvän virastotalon peruskor-jaus ja toimistorakennusten korttelialueen uudisrakennuksen rakentaminen aloitetaan alustavan aikataulun mukaisesti vuonna 2025. Asuinkerrostalojen korttelialueen rakentaminen aloitetaan tavoitteellisesti vuosien 2025–2026 aikana. Rakentamisen toteutusaikataulut tarkentuvat purku- ja rakennuslupa hakumenettelyjen myötä. Asuinkerrostalojen rakentamisaikatauluun vaikuttavat lisäksi tontin vapautuminen muusta käytöstä, tontin myyntiaikataulu ja tulevan omistajan tavoitetila rakentamisen toteuttamisesta.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu rakennuksista sekä pysäköintialueista. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua kaupunkiympäristöä ja keskustan kerrostaloaluetta, jossa on kuitenkin tiivistämisen mahdollisuuksia. Järvenpään keskusta-alue on voimakkaan väestönkasvun ja muutostarpeiden vuoksi tiivistymässä. Keskusta-alueen ja sen lähialueiden asuinrakennuskannassa ja asemakaavoissa on tästä näkökulmasta selkeitä kehittämistarpeita. Toisaalta maankäytön tehostamisen myötä kohdataan haasteita erityisesti pysäköinnin järjestämisen, lisääntyvän liikenteen, liikenteestä syntyvien päästöjen ja ilmanlaadun suhteen.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään virastotalo, Järvenpään poliisiasema, huoltorakennuksia sekä laajahko pysäköintialue. Lännestä rajaavilla kiinteistöillä sijaitsee mm. Järvenpään verotoimisto, pysäköintitalo sekä kaksi asuinrakennusta. Mannilantien vastapäisellä puolella sijaitsee Ammattiopisto Spesia. Helsingintien toiselle puolelle on rakenteilla II-XX-kerroksinen Bulevardikortteli, jonne sijoittuu asumista, liiketiloja ja tiloja Järvenpään kaupungin toiminnoille.

##### Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä; alueen vihreä infrastruktuuri koostuu katuvihreästä sekä tonteille istutetuista kasveista ja istutusalueista. Alueen läheisyyteen, Mannilantien itäpuolelle sijoittuu Tapiolapuisto.

Asemakaavoitusta varten on laadittu erillinen rakennettavuusselvitys. Alue on tasaista, maanpinnan alkuperäinen korkeusasema on välillä +42 ... +43 m merenpinnan yläpuolella. Korttelin 126 maaperä on pohjatutkimuksen mukaan savea, jonka alla on hiekka- tai silttikerros ja tämän alla moreenia. Alueen pohjavesi on todennäköisesti paineellinen.

Järvenpään alueella paikallilmasto on savimaaperän vuoksi viilentävän vaikutuksen alaista. Rakentaminen ja katuvihreästä koostuva kasvillisuus tasoittaa hieman alueen pienilmastoa. Vallitseva tuulensuunta on Tuusulanjärven mukaisesti luoteesta koilliseen.

Kaava-alueella ei ole varsinaisia vesistöalueita, mutta kaava-alue sijoittuu luokitellulle pohjavesialueelle. Alue kuuluu luokan 2 pohjavesialueeseen (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Alueesta ei ole tehty pohjavesialueen suojelusuunnitelmaa, eikä ohjeistusta ko. pohjavesialueelle ole. Maaperän takia pohjaveden taso on paikoin hyvin lähellä maanpintaa. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tonttikohtaisesti tutkia rakentamisen vaikutuksia pohjaveden tasoon tarkemmin. Veden laadun tarkkailua varten tulee asentaa näytteen ottoon soveltuva pohjavesiputki. Kohteelle laaditaan jatkosuunnittelussa pohjaveden hallintasuunnitelma, joka esitetään rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

##### Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueella on varsin sekoittunut sosiaalinen ympäristö. Suunnittelualueen ympäristössä on sekoittuneena palveluiden ja työpaikka-alueiden lisäksi kerrostaloja, pienkerrostaloja, palveluasumista ja pienasutusta sekä omistus- ja vuokra-asumista. Katuympäristö on pääosin esteetöntä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Järvenpään keskusta-alueen työpaikat ja palvelut sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Lähimpään yhteiskouluun on matkaa noin kilometri. Järvenpään rautatieasemalle on matkaa noin 500 metriä. Suunnittelualueella sijaitsevaan virastotaloon sijoittuu työpaikkoja.

Kaavamuutoksen myötä alueelle sijoittuu edelleen mm. hallinnon työpaikkoja. Rautatieasema, kaupungintalon julkiset palvelut ja kirjasto sekä Järvenpää-talon kulttuuripalvelut ovat lähietäisyydellä. Tori ja Prismakeskuksen kaupalliset palvelut ovat alle kilometrin päässä. Keskustan kaupallisten ja muiden palvelujen piirissä on runsaasti työpaikkoja. Ympäröivissä kortteleissa on hallinnon-, toimisto- ja liikerakennuksia, joiden katutasossa on mm. pankki-, kahvila- ja ravintolapalveluja, erikoisliikkeitä ja verotoimisto.

Rakennettu ympäristö

Mannilantien vastapäisellä puolella sijaitsee Ammattiopisto Spesia. Helsingintien toiselle puolelle on rakenteilla II-XX-kerroksinen Bulevardikortteli, jonne sijoittuu asumista, liiketiloja ja tiloja Järvenpään kaupungin toiminnoille. Suunnittelualue on osa Järvenpään liikekeskustaa.

Säilytettävä virastotalo ja Mannilantien varteen sijoittuva, purettava rakennus ovat neljäkerroksisia ja nykyisin virastotalon autohallina toimiva rakennus on yksi kerroksinen. Purettavat rakennukset ovat punatiilisiä ja tasakattoisia. Säilytettävän virastotalon julkisivut ovat vaaleaa tiiltä. Ikkuna- ja ovipuitteet ovat vihreät. Suunnittelualueen kunnallistekniikka on rakennettua ja alueen yleisilme kaupunkimainen.

Järvenpään virastotalon vanhempi osa on rakennettu 1970-luvulla (rakennuslupa 1976). Suunnittelija Rakennushallitus/ yliarkkitehti Matti E. Hirvonen. Rakennuksessa on mm. poliisin tilat, ja se on toimistokäytössä. Valtion virastotalon uudemman osan on suunnitellut arkkitehti Erkki Valovirta 1990-luvun lopulla.



*Kuva 1. Mannilantien rakennettua ympäristöä ja säilytettävä virastotalo (Järvenpään kaupunki – Cyclomedia Street Smart 2019).*

## Virkistys

Suunnittelualueen läheisyyteen, Mannilantien itäpuolelle sijoittuu Tapiolapuisto, joka on rakennettu puistoaluetta. Puistossa sijaitsee mm. pelikenttä ja jonkin verran kasvillisuutta. Puisto täydentää keskustan rakennetta luoden kaupunkivihreän lisäksi vihreää ympäristöä alueelle. Keskustan alue liittyy Tuusulanjärven rannassa sijaitsevaan isompaan puistoalueeseen, Rantapuistoon. Rantapuistoa kehitetään eri-ikäisten virkistyskäyttöön.

## Liikenne

Helsingintie on osa keskustan kehää, jonka Rantakadun ja Mannilantien välinen osuus tullaan rakentamaan kiertoliittymillä varustetuksi 1+1-kaistaiseksi esplanadiksi. Rantakadun kiertoliittymä ja Helsingintien läntinen katuosuus on jo toteutettu. Kokoojakatuna Mannilantie on poikittainen kehän väliyhteys, joka on rakennettu hidaskatumaiseksi kävelykeskustan lähtökohdista. Helsingintiellä on linja-autopysäkkisyvennykset ja Mannilantiellä ajoratapysäkit. Mannilantien molemmilla puolilla on kadun suuntaisesti pysäköintialueet, joista Virastotalon kohdalla ovat pysäköintipaikat on varattu liikuntaesteisille. Etelässä suunnittelualue rajautuu asuntokatuna toimivaan Huvilakatuun. Suunnittelualueelle on Mannilantieltä kaksi liittymää, joista toinen on virka-ajoneuvoille ja toisesta on yhteinen kulku poliisiin toiminta-alueelle ja Virastotalon asiakkaiden pysäköintialueelle. Myös Huvilakadulta on liittymä virastotalon asiakkaiden pysäköintialueelle.

Pyöräliikenteen osalta Helsingintie kuuluu seudulliseen pääreittiverkkoon ja Mannilantie toimii paikallisena pääreitteinä, joka on toteutettu yhdistettynä jalkakäytävänä ja pyörätienä. Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelman tavoitetilassa Mannilantiellä jalankulku ja pyöräliikenne erotellaan toisistaan ja pyörätiet toteutetaan yksisuuntaisina. Suunnittelukorttelin poikki Helsingintien ja Huvilakadun välillä kulkee jalankulkureitti.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (2017) valtion virastotalo on asetettu toimenpideluokkaan 3, jossa suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Valtion virastotalon uudemman osan on suunnitellut arkkitehti Erkki Valovirta 1990-luvun lopulla, joka Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kannan mukaan täyttää kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen tunnusmerkit.

Virastotalon rakennukset on rakennettu hyvin lähelle toisiaan, ja rakennusten julkisivut ovat Mannilantien suuntaan 4-kerroksiset. Vanhempi virastotalo on tummanruskeaa tiiltä ja uudempi vaaleaa. Uudempi rakennus kiertyy atriumpihan ympärille ja päättää hienosti Mannilantien rakentamisen Helsingintien suuntaan. Korkeampi viisto torni markeeraa pääsisäänkäyntiä, joka aukeaa Helsingintien puolelle. Sisäänkäynnin leveät vihreästä kivistä muuratut listat ja ylös asti olevat ikkunapinnat sekä leveä portaikko tekee arvokkaan vaikutelman. Helsingintien puolella julkisivun aukotus muuttuu vertikaaliseksi, kun se Mannilantien puolella noudatteli vanhan virastorakennuksen nauhamaisuutta.



*Kuva 2. Virastotalon uudempi osa ja piha-alue (Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017)*

#### Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen sisälle, joten alueella on valmiina tekniseen huoltoon liittyvät verkostot. Järvenpäässä toimii Kiertokapula Oy:n koordinoima ylikunnallinen jätehuolto.

#### Hulevedet

Keskustan alueen hulevedet on ohjattu sadevesiviemäriin. Helsingintien pohjoisreunalla kulkeva 800 mm hulevesiputki johtaa hulevesiä Rantapuiston suuntaan ja Tuusulanjärveen. Putki on tarkoitus uusia kadunrakentamisen yhteydessä. Suunnittelualueen sijoituessa pohjavesialueelle, tulee hulevesien käsittelyyn kiinnittää erityistä huomiota.

Järvenpään kaupunki on laadittanut hulevesisuunnitelman (2013) sekä teknisen hulevesisuunnitelman, jossa on selvitetty ja mallinnettu hulevesijärjestelmän nykyinen kapasiteettitilanne, välityskyky, purkuvirtaamat valtaojiin sekä tulvaherkät kohteet. Suunnittelualueella ei ole erityisiä tulvarisikohteita. Asemakaavoissa huomioidaan olevaa ympäristöä ja varmistetaan hyvää elinympäristöä, edistetään kestävä kehitystä, varmistetaan luontoarvojen säilyminen ja pinta- ja pohjavesien muodostuminen.

Hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevesien hallinnan ensisijaisena tavoitteena on ehkäistä hulevesien muodostumista. Tämä tarkoittaa käytännössä läpäisemättömien pintojen ja rakennettavien alueiden pinta-alan vähentämistä paremman suunnittelun keinoin, jolloin hallittavan huleveden määrä ja siitä aiheutuvat haitat vähenevät. Samoilla keinoilla, joilla vähennetään sateen muodostama pintavaluntaa, elävöitetään myös kaupunkirakennetta. Kaavamääräyksillä ohjataan maankäytön ja rakentamisen laatua, mm. tonttien vettä läpäisevän pinnan ja kasvillisuuden osuutta, vesien viivytttämisestä ja johtamisesta sekä pohjavesiensuojelua. Rakentamistapaohjeet laaditaan täydentämään kaavamääräyksiä.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

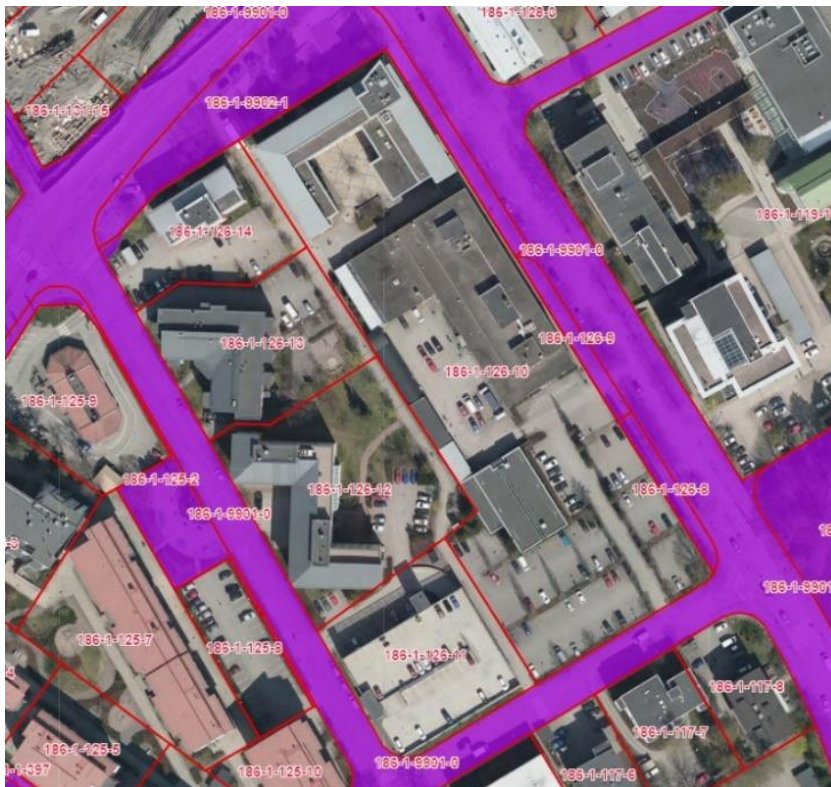


Helsingintien liikennemelu ja rautatien liikennemelu sekä tärinä saattavat aiheuttaa häiriötä ympäröivälle asutukselle. Suunnittelualueelle kantautuu kaupunkiympäristön luonteen mukaisesti liikennemelua ja hiukkaspäästöjä. Ilmanlaatu suunnittelualueella on Järvenpään keskusta-alueelle tavallinen. Kaava-alueella ei ole tiedossa saastuneita maa-alueita.

Yleiskaavassa on yleismääräyksellä määrätty, että tehtäessä suunnitelmia alle 500 metriä rautatiestä ja alle 100 muusta liikenneväylästä, on arvioitava tarve tarkempiin selvityksiin ja haittojen ehkäisyyn koskien tärinää ja runkomelua. Suunnittelualue sijaitsee alle 500 metriä junaradasta ja lisäksi suurempiin alueen läheisyydessä sijaitsee Helsingintie, jossa liikennemäärien voidaan olettaa olevan suuremmat. Junaradan vuoksi kaavasunnittelun yhteydessä laaditaan selvitys melutaistoista, tärinästä sekä tarvittavista suojaustoimenpiteistä.

#### Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Ympäröivät yleiset alueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Viereiset kiinteistöt 186-1-126-14, 186-1-126-13, 186-1-126-12 ja 186-1-126-11 ovat yksityisomistuksessa.



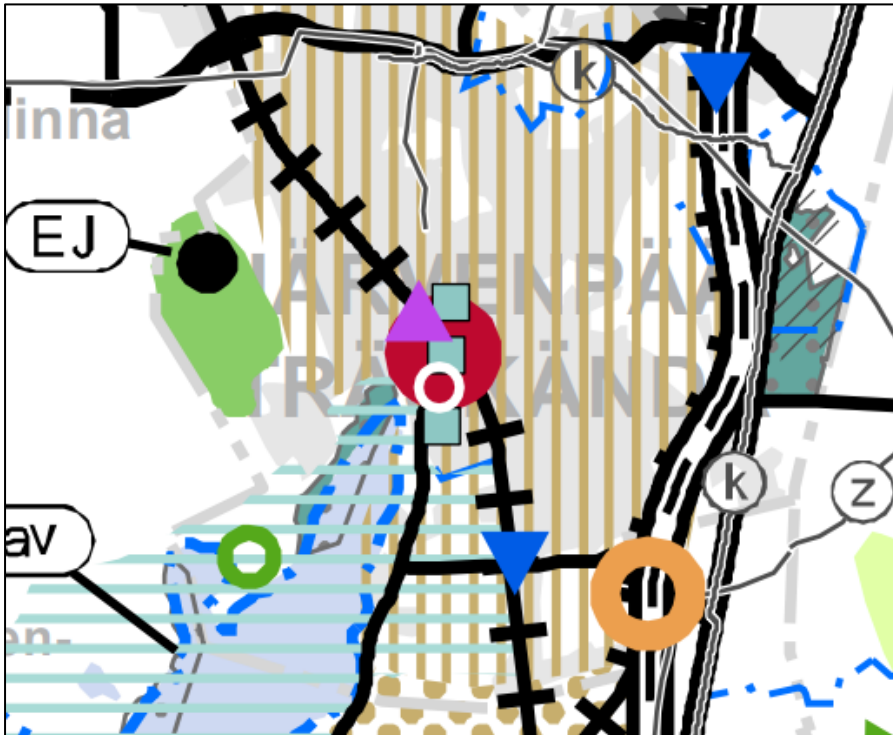
*Kuva 3. Suunnittelualueen maanomistus. Violetilla värillä on osoitettu Järvenpään kaupungin omistuksessa olevat maa-alueet.*

## 3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

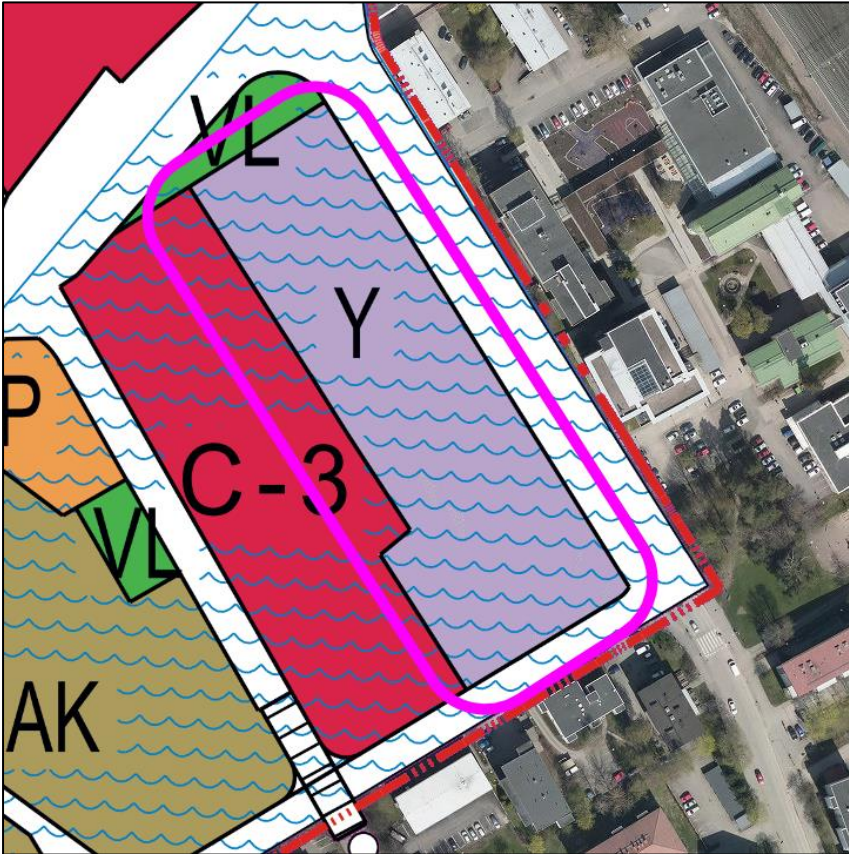
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuusto 25.8.2020 § 20) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakentamiseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseturuihin tukeutuen.



Kuva 4. Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

#### Keskustan osayleiskaava 2030

Keskustan osayleiskaavassa 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä yleisten rakennusten alue (Y), eli alue varataan ensi sijassa julkisille palveluille, hallinnolle ja kulttuuritoiminnoille. Lisäksi suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan tärkeäksi pohjavesialueeksi. Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta ja tällä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.



*Kuva 5. Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015)*

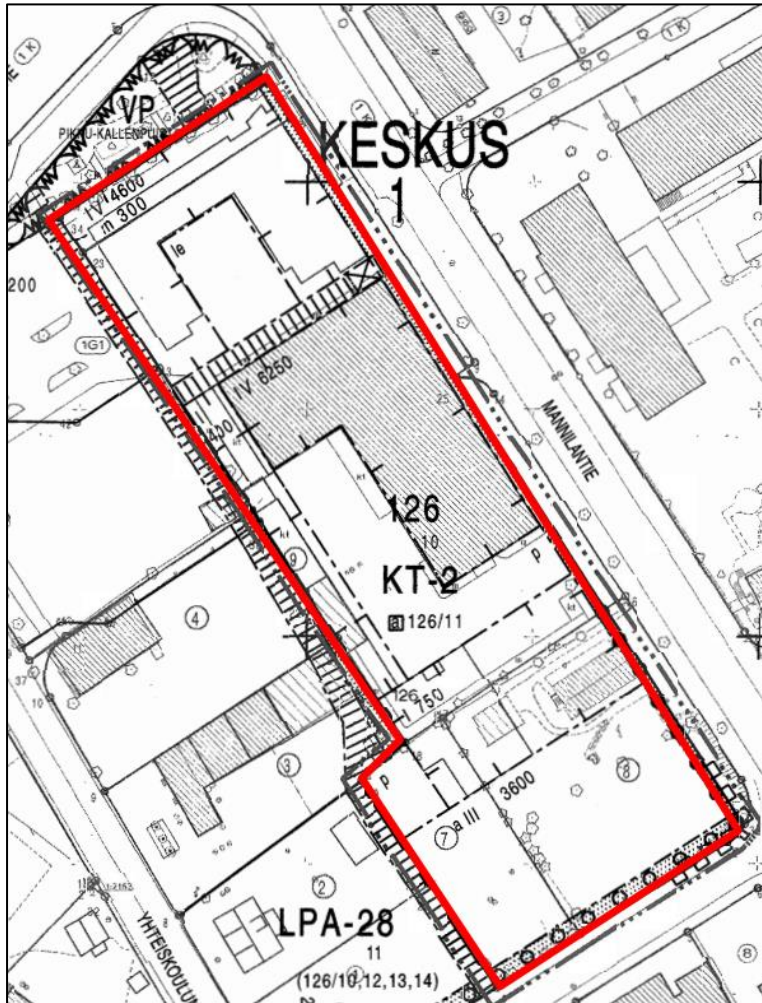
#### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1998. Kiinteistö on osoitettu asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-2). Rakennusoikeutta on osoitettu kahdelle rakennukselle 10 850 k-m<sup>2</sup> (molemmat neljäkerroksisia), joista toiseen rakennuksista sallitaan varattavaksi 300 k-m<sup>2</sup> myymälätilaa. Kolmikerroksiselle autojen säilytyspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 3 600 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus koko kaavamuutosalueella on 15 600 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu istutettava alueen osa, sekä istutettava puurivi ja pysäköintiä. Toimistorakennusten väliin on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sekä rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kerroksiin ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja. Asemakaavassa osoitettu oleskelualue on rakennettava julkiseen käyttöön yhtenäisen suunnitelman mukaan. Oleskelualue ja korttelialueen läpäisevä yleiselle jalankululle varattu alueen osa saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Valopihaan saa sijoittaa tilaa talvipuutarhaa sekä kahvilaravintolan asiakaspaikkoja varten.

Tontin autopaikka-alue tulee jakaa istutusvyöhykkeillä sopiviin kokonaisuuksiin. Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 autopaikka kutakin alkavaa 70 k-m<sup>2</sup> kohti.





<b>KT-2</b>	<p>TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.</p> <p>Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kerroksiin ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja.</p> <p>Asemakaavassa osoitettu oleskelualue on rakennettava julkiseen käyttöön yhteisen suunnitelman mukaan. Oleskelualue ja korttelialueen läpäisevä yleiselle jalankululle varattu alueen osa saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Valopihan saa sijoittaa tilaa talvipuutarhaa sekä kahvilaravintolan asiakaspaikkoja varten.</p> <p>Tontin autopaikka-alue tulee jakaa istutusvyöhykkeillä sopiviin kokonaisuuksiin.</p> <p>Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään - 1 ap kutakin alkavaa 70 kerros<sup>2</sup> kohti.</p>
-------------	--

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

### Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Koko kaupunkia koskevat uudet ohjeistukset liittyen pysäköintinormitukseen asemakaavojen laadinnan yhteydessä tulivat voimaan 2020 (kaupunkikehityslautakunta 19.9.2020 § 39). Ohjeistus korvaa sekä Kaavoitus- ja kiinteistötoimikunnan autopaikkojen rakentamista koskevan suosituksen (1995) että keskustan osayleiskaava 2030:n yleismääräyksen uusia asemakaavoja laadittaessa. Suunnittelualue sijoittuu ohjeistuksessa keskustan alueelle, jonka osalta määrätään seuraavaa:

- 1 autopaikka / 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as
- 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup> myymälä- ja liiketilaa



Kaavamuutoksen yhteydessä pysäköintinormia tarkasteltiin käyttötarkoituksittain ja arvioitiin pysäköintipaikkojen riittävyttä. Toimistorakennusten korttelialueen osalta päädyttiin asemakaavassa osoittamaan autopaikkoja 1 ap/70 k-m<sup>2</sup> voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Toimistorakennusten korttelialueelleen käyttötarkoitus ja toiminta säilyy ennallaan, joten oletettavaa on, että myös pysäköintipaikkojen tarve säilyy ennallaan.

#### Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

#### Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

#### Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

#### Rakennettavuus selvitys

Alueelle on laadittu kaavamuutoksen yhteydessä rakennettavuus selvitys. Rakennettavuus selvityksen tarkoituksena on määritellä merkittävimmät asiat suunnittelukohteen pohjarakennusratkaisuille jatkosuunnittelua varten. Jatkosuunnittelua varten kohteeseen on syytä tehdä lisää maaperätutkimuksia sekä asentaa alueelle riittävä määrä pohjaveden havaintoputkia. Maa- ja pohjarakennustöiden suorittamista varten laaditaan tarvittavat toteutussuunnitelmat.

#### Tärinä- ja runkomeluse lvitys

Tässä lausunnossa tarkastellaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua Mannilantie 26-28 kaavamuutoskohteeseen Järvenpäässä. Kohde sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä Kerava—Riihimäki välisestä rautatiestä. Kohteen ja rautatien välissä on asuin- ja liikerakennuksia sisältävät korttelialueet. Tarkastelu tehdään Järvenpään kaupungille viereisessä Perhelän korttelissa (kortteli 131) vuonna 2012 tehtyjen tärinämittausten ja karttatarkastelun perusteella asiantuntijalausuntona. Perhelän korttelin tärinämittaukset on raportoitu Promethor Oy:n laatimassa raportissa PR-TÄR1228-1, 14.8.2012.

Tärinää mitattiin mittausten aikana kiinteistöllä olleen rakennuksen kellarikerroksen lattialta. Tärinämittaukset on tehty ja tulokset analysoitu VTT:n ohjeiden mukaisesti. Mittauspisteiden etäisyys rautatiestä vastaa nyt tarkasteltavan kohteen etäisyyttä rautatiestä. Maaperäkartan perusteella pohjamaa-laji selvityskohteen alueella, alueen ympäristössä, sekä rautatien kohdalla on pääosin savimaata. Maaperäkartan perusteella maaperäolosuhteet tarkasteltavalla alueella vastaavat Perhelän korttelin olosuhteita.

Tehdyn tarkastelun perusteella kohteeseen ei kohdistu merkittävää tie- tai raideliikenteen aiheuttamaa tärinää tai runkomelua. Tärinä tai runkomelu ei aseta erityisvaatimuksia kohteen kaavoittamiseen tai alueen rakennusten suunnitteluun.

#### PIMA-selvitys

Suunnittelun tueksi on laadittu selvitys kohteen maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta. Selvitys tehtiin nk. työpöytäselvityksenä (sisältäen katselmuksen kohteessa), eikä siihen sisällynyt maaperänäytteenottoa. PIMA-selvitys ei koske säilytettävän virastotalon osuutta.

Selvityksen perusteella kohde sijaitsee korkean radonriskin alueella. Kohteeseen tulevien työ- ja asuintilojen osalta radonriski tulee huomioida kohteen perustusten ja ilmanvaihdon suunnittelussa ja tehdä tarvittavat radonmittaukset Säteilyturvakeskuksen ohjeiden mukaisesti. Kohteessa sijaitsevan maanalaisen öljysäiliön osalta ei ole tietoa onko säiliö edelleen maassa tai onko sitä tyhjenetty ja puhdistettu. Ylitäytöistä tai muista onnettomuuksista ei ole tietoa. On mahdollista, että

aikojen saatossa öljyä on saattanut päästä maaperään ja sitä kautta myös pohjaveteen. Muista kohteen riski toiminnoista (autopesu, varavoima, pysäköinti) ei katsota aiheutuvan merkittävää maaperän pilaantuneisuusriskiä, jos pohjarakenteet, kuten pesuhallin lattia, ovat säilyneet ehjinä, eikä vuotoja ole päässyt tapahtumaan.

Kohteessa sijaitsevan täyttökerroksen laadusta ei ole tietoa. Selvityksen perusteella ei ole erityistä syytä epäillä, että kohteen maaperässä olisi merkittävää jätetäyttöä.

Jos kohteessa tehtävien maankaivutöiden yhteydessä havaitaan maa-aineksessa kemikaalin hajua tai muita merkkejä pilaantuneisuudesta tai jätteistä, tulee asiasta olla välittömästi ympäristöviranomaiseen yhteydessä.

### Meluselvitys

Asemakaavamuutosalueelle laadittiin meluselvitys, jossa tarkasteltiin tie- ja rautatieliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset asemapiirrosluonnoksen mukaisesti rakennuksiin ja ulko-oleskelualueille. Lisäksi selvitettiin melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla sekä julkisivurakenteiden äänitasoero vaatimusten tarve.

Alueen merkittävimmät melulähteet ovat Helsingintien ja Mannilantien liikenne. Kaava-alueen nykyiset ja suunnitellut rakennukset suojaavat ulko-oleskelualueita tehokkaasti liikenteen melulta. Asuinrakennusten pihalle suunnitellulla leikkialueella ohjearvot alittuvat rakennusten tuoman suojan vuoksi ja näin ollen erillistä meluntorjuntaa ei ole tarpeen osoittaa. Suunnitelluilla rakennusmassoilla ei ole merkittäviä suojaus- tai heijastusvaikutuksia kaava-alueen ympäristön asuinalueille.

Päiväajan suurin julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on 63 dB ja yöajan keskiäänitaso 56 dB. Rautatieliikenteen aiheuttama suurin enimmäisäänitaso on 77 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei sovelleta enimmäisäänitasoja, joten niiden julkisivujen äänitasoero vaatimukset määräytyvät päiväajan keskiäänitasoista. Julkisivuun kohdistuvan päiväajan keskiäänitason ollessa suurimmillaan 63 dB, on toimisto- ja liiketilojen julkisivujen äänitasoero vaatimus suurimmillaan 18 dB. Asuinrakennusten osalta enimmäisäänitaso aiheuttaa Mannilantien myötäisillä asuinrakennusten julkisivuilla suuremmat äänitasoero vaatimukset kuin keskiäänitasot. Meluselvityksessä on esitetty keski- ja enimmäisäänitasojen mukaan lasketut asuinrakennusten julkisivujen äänitasoero vaatimukset, joiden laadinnassa on huomioitu asuinrakennusten julkisivujen vähimmäisvaatimus 30 dB.

Päiväajan keskiäänitaso on suunniteltujen asuinrakennusten kaikilla julkisivuilla alle 65 dB, joten parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikille julkisivuille, ja asunnot voivat avautua vapaasti eri ilmansuuntiin. Parvekkeilla melutaso on +1...3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso, joten ohjearvo ylittyy parvekkeilla niillä julkisivuilla, joihin kohdistuu päivällä yli 52 dB melutaso tai yöllä yli 47 dB melutaso. Mannilantien myötäisen rakennusmassan suojan puolella olevaa julkisivua lukuun ottamatta kaikilla julkisivuilla edellä esitetyt arvot ylittyvät, joten kaikki parvekkeet suositetaan lasitettavan.

Parvekkeilla, joihin kohdistuva päiväaikainen melutaso on välillä 52–64 dB, tai yöaikainen melutasot 47–59 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella (avattavalla lasituksella ja välilistoilla). Tarvittaessa parvekkeen melutilannetta voidaan vielä parantaa akustoinnin avulla, kuitenkin enintään noin 2–4 dB.

Rakennuslupavaiheessa suositellaan tarkistamaan meluselvityksessä käytetyt liikenne-ennusteet, ja mikäli ne ovat merkitsevästi muuttuneet, päivittämään melulaskennat niiden mukaisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa laskennallisesti, että valitaan kullekin parvekkeelle riittävästi eristävä parvekelasitus ja suunnitellaan tarvittaessa muu parvekkeen akustointi ohjearvojen saavuttamiseksi.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen toimesta yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa. Kaavoituksen käynnistämisen yhteydessä on laadittu puitesopimus maanomistajan ja kaupungin välille (Kaavoitusjohtaja 22.11.2021 § 7). Kaava-aloite on esitetty vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 17.1.2022 § 15). Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on huolehtia valtion kiinteistövarallisuudesta ja tarjota valtioasiakkaille toimivat työtilat kustannustehokkaasti. Valtion käytöstä vapautuvat kiinteistöt, joilla ei ole omistuksen kannalta strategista merkitystä, Senaatti-kiinteistöt myy avoimin ja syrjimättömin menettelyin.

Asuntojen kokojakaumista Järvenpään uusissa asuntohankkeissa on tehty päätös (Kh 8.4.2019 § 90), jota sovelletaan uusissa tontinluovutuksissa ja maankäyttösopimuksissa.

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt päätöksellään (17.9.2020 § 39) uudet suunnitteluohjeet uusien asemakaavojen ja asemakaavan muutosten pysäköintinormitukseen.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä, tai jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta. Osallisia tässä kaavamutoshankkeessa ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Väylävirasto
  - Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
  - Järvenpää, rakennusvalvonta
  - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
  - Järvenpään Vesi
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset ym.
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

#### Vireilletulo

Kaava-aloite on esitetty vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 17.1.2022 § 15).

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 20.4.2022 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla, Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kaavaselostuksen liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä, Järvenpään kaupungin internetsivuilla ja Järvenpää-infossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on annettu 1 kirjallinen mielipide.

- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 24.5.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatu- jen lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 4.

#### Kaavaluonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 1.2.2023-2.3.2023 väliseksi ajaksi Järvenpää infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetetään lausuntopyyntö seuraaville tahoille:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Väylävirasto
- Järvenpää, rakennusvalvonta
- Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
- Järvenpään Vesi
- Elisa Oyj
- Caruna Oy
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa
- Järvenpää-Seura ry

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään asukastilaisuus, jossa kaavaluonnosaineisto esitellään. Asukastilaisuudesta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla, Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä.

Lausunnot ja mielipiteet (*Täydennetään kaavoituksen edetessä*)

#### Kaavaehdotusvaihe

Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Kaava-alueen maanomistajia tiedotetaan



kirjeitse ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotusaineistosta muistutuksia.

Lausunnot ja muistutukset *(täydennetään kaavoituksen edetessä)*.

#### Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto. *(täydennetään kaavoituksen edetessä)*

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää MRL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska asemakaavamuutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Kaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn, tarpeellisten täydentävien lisäneuvotteluiden ja sähköpostiviestinnän kautta. Kaavoituksen luonnos- ja ehdotusvaiheissa pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyn mukaisesti. Viranomaisneuvottelu voidaan järjestää myös kaavaehdotusvaiheessa, mikäli kaavoituksen edetessä nousee esiin sellaisia tarpeita, joiden vuoksi neuvottelu katsotaan tarpeelliseksi. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu voidaan järjestää, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet kaavasuunnittelualan maankäytön tehostamiseen ja lisärakentamiseen Keskustan osayleiskaava 2030:n periaatteiden mukaisesti.

Kiinteistöllä 186-1-126-10 sijaitseva poliisiaseman sisältävä nelikerroksinen 1978 valmistunut toimistorakennus (Mannilantie 26) varasto- ja huoltorakennuksineen on tarkoitus purkaa. Säilyvä vuonna 1997 valmistunut valtion virastotalo (Mannilantie 28) on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteeksi, jonka suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Purettavan rakennuksen paikalle ja kiinteistön eteläosaan nykyiselle pysäköintialueelle suunnitellaan uudisrakentamista: rakennus poliisin tarpeisiin, pysäköintiä ja asuinkerrostaloja. Tavoitteellinen asuinkerrostalojen asuinrakennusoikeus on noin 7 000–12 000 k-m<sup>2</sup>. Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita tehostaa asemaseutujen maankäyttöä. Korttelialueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana osoitettavan rakennusoikeuden määrä on tarkentunut. Tavoitteena on osoittaa alueelle tehokasta täydennysrakentamista ja muodostaa samalla viihtyisää kaupunkiympäristöä. Suunnittelun tueksi laadittiin alueelle viitesuunnitelma, jossa on tutkittu tarkemmin rakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita.

*(Täydennetään kaavoituksen edetessä.)*

Viitesuunnitelma

Alueen maankäytön mahdollisuuksia on tutkittu alueelle laaditun viitesuunnitelman avulla. Viitesuunnittelusta on vastannut Architecture Company Oy (Arco). Asemakaavalla mahdollistetaan viitesuunnitelman mukainen ratkaisu. Viitesuunnitelman avulla rakentamisen määrä on tarkentunut sille tasolle, mikä alueen viihtyisän elinympäristön muodostamisen kannalta on mahdollista toteuttaa, huomioiden mm. kaupungin asettamat tavoitteet viherrakenteen osalta.

Viitesuunnitelmaa tarkasteltiin lähtötilanteessa kolmella erilaisella vaihtoehdolla (VE1, VE2 ja VE3). Rakentamista näissä malleissa oli osoitettu AK-korttelialueen osalta VE1 8 500 k-m<sup>2</sup>, VE2 9 500 k-m<sup>2</sup> ja VE3 13 000 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelun edetessä todettiin, että osoitettu rakennusoikeuden määrä asettaa haasteita riittävän pysäköintimäärän järjestämisen sekä viherkertoimen osalta.

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Viitesuunnitelman rakennetta tarkasteltiin alkuvaiheessa neljän erilaisen vaihtoehdon avulla (VEA, VEB, VEC ja VED). Vaihtoehtoissa vertailtiin korttelialueelle sijoittuvien rakennusten muotoa, ko-koa, sijoittumista sekä rakennusoikeuden määrää ja pysäköintiratkaisua.

Suunnitteluvaihtoehtoissa lähtökohtana oli Mannilantien ja Huvilakadun puoleisia katutiloja rajaa- vat rakennusmassat 6-8 kerroksisina. Poliisin toiminnallisista vaatimuksista johtuen poliisin uudis- rakennus on sijoitettava välittömästi säilytettävän virastotalon yhteyteen, jossa osa poliisin tiloista tulee sijaitsemaan. Kaupunkikuvalliset vaatimukset puolsivat Mannilantien puolelle massoitte- lua, jossa on rakennusten välissä yksi tai useampi aukko sisäpihan suuntaan.

Asuinkortteleiden pysäköinti oli esitetty pihakannen alle vaihtoehtoissa A-C. Vaihtoehdossa D asuinkorttelin pysäköinti oli keskitetty virastotalon pysäköinnin ja poliisin tilojen kanssa yhteiseen pysäköintilaitokseen. Myös virastotalon pysäköintiä tutkittiin sekä rakenteellisena että maanta- sossa. Viitesuunnittelun kuluessa todettiin, että vaihtoehdon D mukainen keskitetty pysäköintilaitos olisi ollut erittäin haastava toteuttaa niin poliisin turvallisuus- ja toiminnallisuusvaatimusten kuin rakentamisen ajoitustenkin suhteen. Siksi virastotalon puoli ja asuinkerrostalojen puoli nähtiin tar- koituksenmukaisena pitää toteutuksen kannalta itsenäisinä kokonaisuuksina siten, että ne eivät ole kytköksissä toisiinsa yhteisen pysäköintilaitoksen kautta. Vaihtoehtoissa B ja C virastotalon pysä- köinti olisi sijoittunut poliisin uudisrakennuksen katolle, mikä niin ikään nähtiin toteuttamisen kan- nalta haasteellisena vaihtoehtona.

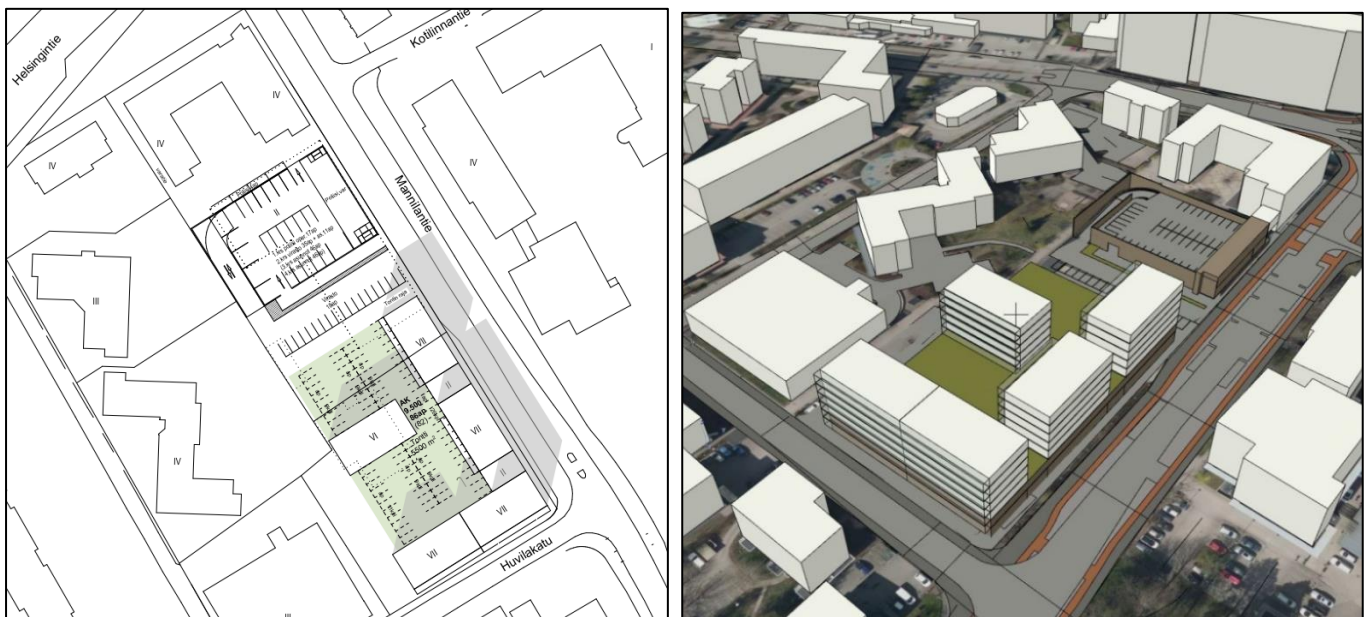
Pihakansiratkaisu vaihtoehtoissa A-C mahdollisti laajan piha-alueen, mutta toisaalta pihan istutta- mismahdollisuudet ovat rajalliset kansiratkaisussa verrattuna maanvaraiseen pihaan. Pihakansirat- kaisu on myös kalliimpi toteuttaa ja haastavammin ylläpidettävä kuin maantasoratkaisu. Koska myös kaupunkikuvalliset vaatimukset mm. Mannilantien puoleisen julkisivun massoitte- lun, kerros- korkeuden ja Mannilantien ja Huvilakadun kulmauksessa sijaitsevan tammen säilyttämisen suhteen puolsivat rakennusoikeudeltaan pienempää vaihtoehtoa, saatiin lopulta sekä asuinkorttelin, että virastotalon puolen pysäköinti mahtumaan, kaikista vaihtoehtoista A-D poiketen, maatasoon siten, että myös maanvaraista piha- aluetta jää riittävästi. Alla on esitelty tutkitut alustavat vaihtoehdot A-D.

Vaihtoehdossa A oli esitetty AK-korttelialueelle neljä erillistä kuusikerroksista rakennusmassaa. Lähtötilanteessa AK-korttelialueeksi oli suunniteltu myös asemakaavaluonnoksessa esitettävä pysä- köintialue virastotalon uudisrakennuksen ja AK-korttelialueen välissä. AK-korttelialueen pysäköinti sijoittui pihakannen alle, ja virastotalon pysäköinti maantasoon yksikerroksisen uudisrakennuksen taakse.



*Kuva 7. Viitesuunnitelman hahmotelma VE A alueelle osoitettavista rakennusmassoista 7.3.2022. (ARCO)*

Vaihtoehdossa B oli esitetty AK-korttelialue hieman laajempana kuin VE A:ssa. Rakennusoikeuden määrää on suunniteltu AK-korttelialueelle yhteensä 9 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusmassat ovat VE B:ssä korkeampia, kuusi- ja seitsemänkerroksisia. Rakennusmassojen väliin on jätetty aukot Mannilantien suuntaan. AK-korttelialueen pysäköinti sijoittui pihakannen alle, ja virastotalon pysäköinti osin maantasoon yksi-kerroksisen uudisrakennuksen viereen ja osin rakennettavaan uudisrakennukseen.



*Kuva 8. Viitesuunnitelman hahmotelma VE B alueelle osoitettavista rakennusmassoista 7.3.2022. (ARCO)*

Vaihtoehdossa C AK-korttelialue on esitetty samankokoisena kuin VE B:ssä. Rakennusoikeuden määrää on kasvatettu huomattavasti. Osoitettu rakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m<sup>2</sup>. Verrattuna VE B:n mukaiseen ratkaisuun kerroskorkeudet ovat hieman matalammat ja Mannilantien ja Huvilakadun osalta julkisivut on esitetty yhtenäisinä. Mannilantien ja Huvilakadun kulmaukseen on jätetty tilaa, jolloin rakennusmassat eivät muodosta yhtenäistä linjaa kaupunkikuvassa. Lisäksi sisäpihan puolelle on sijoitettu yksi rakennusmassa enemmän sekä pienennetty toista rakennusmassaa. Kerrosluku vaihtelee AK-korttelialueen osalta VE C:n mukaisessa ratkaisussa viidestä kuuteen.

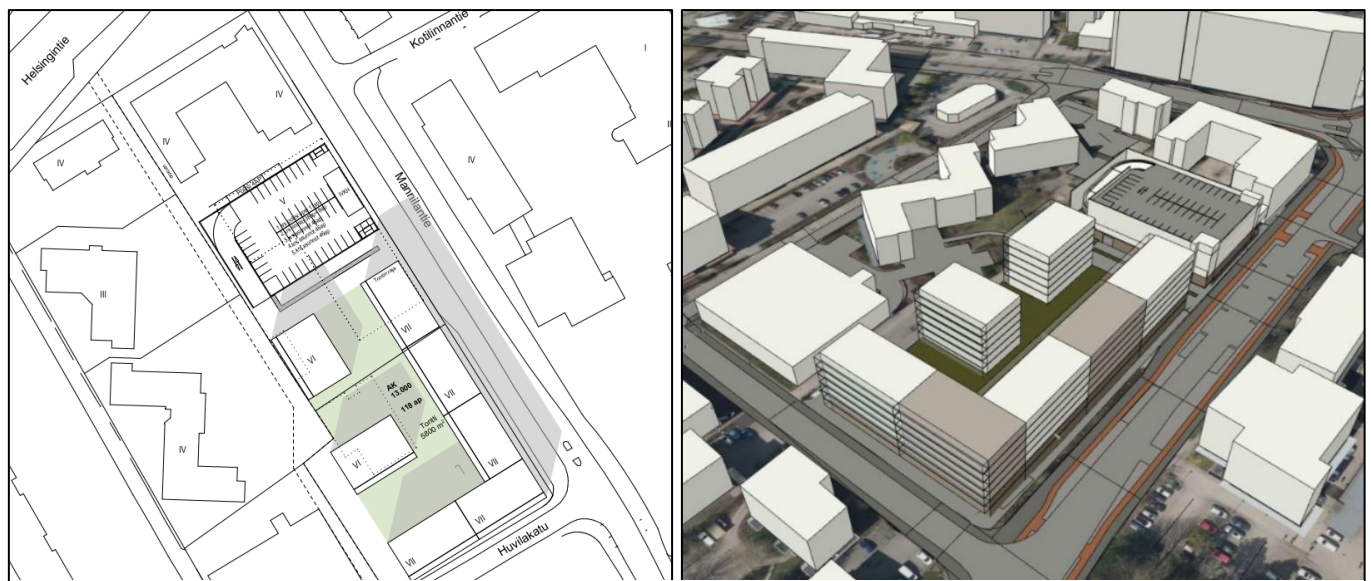


Virastotalon uudisrakennus on suunniteltu VE C:ssä kaksikerroksisena pysäköintihallina, joista alempi kerros on katettua tilaa ja ylempi kerros kansipysäköintiä. AK-korttelialueen pysäköinti sijoittui pihakannen alle, ja virastotalon pysäköinti maantasoon kaksi kerroksiseen uudisrakennuksen yhteyteen.



Kuva 9. Viitesuunnitelman hahmotelma VE C alueelle osoitettavista rakennusmassoista 7.3.2022. (ARCO)

Viitesuunnitelman vaihtoehdossa D on AK-korttelialue esitetty samankokoisena kuin VE B:ssä ja VE C:ssä. Rakennusoikeuden määrää on kasvatettu verrattuna muihin vaihtoehtoihin. Rakennusoikeuden määrä on 13 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvut ovat samat, kuin VE B:ssä, mutta Mannilantien ja Huvilakadun osalta julkisivut on esitetty yhtenäisinä ja sisäpihan puolelle on sijoitettu yksi rakennusmassa enemmän. VE D:ssä rakennusmassat muodostavat yhtenäisen linjan, sekä Mannilantien että Huvilakadun osalle. Vaihtoehdossa D piharatkaisu oli maanvarainen, jolloin pysäköinti oli keskitetty pysäköintilaitokseen.



Kuva 10. Viitesuunnitelman hahmotelma VE D alueelle osoitettavista rakennusmassoista 7.3.2022 (ARCO)

AK-korttelialueen rakennusoikeutta päädyttiin vaihtoehtotarkastelun myötä laskemaan kappaleen alussa kuvatuista syistä johtuen, jolloin alueen kokonaistehokkuus laski hieman. Tehokkuuden las-  
kiessa korttelin autopaikkaratkaisu saatiin sijoitettua kokonaisuudessaan maantasoon ja piha-alu-  
eelle voitiin osoittaa riittävästi maanvaraisia istutettavia viheralueita. Viitesuunnittelun seuraavassa  
vaiheessa tarkasteltiin kahta viitesuunnitelmavaihtoehtoa, joissa AK korttelialueen rakennusoikeus  
oli 7 500–7 600 k-m<sup>2</sup>.

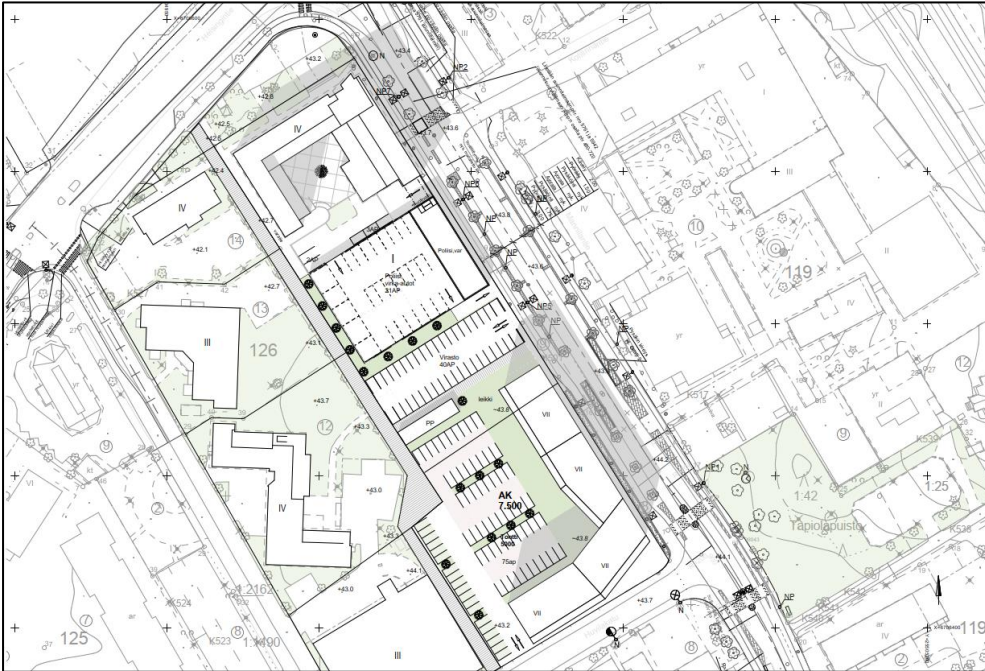


*Kuva 11. Viitesuunnitelman VE 1 asemapiirros 8.6.2022 (ARCO)*



*Kuva 12. Viitesuunnitelman VE 1 havainnekuva 8.6.2022 (ARCO)*





*Kuva 13. Viitesuunnitelman VE 2 asemapiirros 8.6.2022 (ARCO)*



*Kuva 14. Viitesuunnitelman VE 2 havainnekuva 8.6.2022 (ARCO)*

Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Jatkosuunnitteluun valittiin kaupunkikuvallisista syistä johtuen vaihtoehto, jossa rakennusten väliin Mannilantien puolelle osoitettiin kulkuaukko ja muilta osin rakennusten seinälinjat muodostivat sekä Mannilantien että Huvilakadun osalta yhtenäiset seinälinjat. Yhtenäisillä seinälinjoilla katsottiin muodostuvan viihtyisää jalankulkuympäristöä. Huvilakadun puolelle sijoitettavaa rakennusmas-  
saa lyhennettiin Mannilantien suunnalta hieman, jotta kulmaukseen voidaan osoittaa istutettavaa aluetta sekä säilyttää olemassa oleva puu. Pieni viheralue kulmauksessa yhdistää uudisrakennus-  
ten korttelialueen ja Mannilantien toisella puolella sijaitsevan puiston sekä jatkaa Mannilantien



varrella olevaa puurivistöä Huvilakadun toiselle puolelle. Koska kohde sijaitsee pohjavesialueella, todettiin, että pysäköintitiloja ei kannata toteuttaa edes osittain maan alle. AK-korttelialueelle päädyttiin osoittamaan rakennusoikeutta yhteensä 7 500 k-m<sup>2</sup> ja myöhemmässä vaiheessa määrä laskettiin 7 000 k-m<sup>2</sup>:iin, jolloin piha-alueelle sijoittuvien pysäköintipaikkojen lisäksi on mahdollista toteuttaa istutuksia sekä leikki- ja oleskelualueita.

Kahden viimeisimmän vaiheen yhteydessä viitesuunnitelmien kautta on tarkasteltu kortteliin sijoitettavien uudisrakennusten julkisivuja, materiaaleja sekä yleisilmettä kaupunkikuvan kannalta. Valitun viitesuunnitelmaratkaisun pohjalta tutkittiin kaksi vaihtoehtoista tapaa kahden ylimmän kerroksen toteuttamiseksi. Kaupunkikuvan kannalta vaihtoehtoa 2 pidettiin parempana vaihtoehtona.



*Kuva 15. Viitesuunnitelman toteutusvaihtoehto VE 1 kahden ylimmän kerroksen osalta 19.9.2022 (ARCO)*



*Kuva 16. Viitesuunnitelman toteutusvaihtoehto VE 2 kahden ylimmän kerroksen osalta 19.9.2022 (ARCO)*

### Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu

Tavoitteiden tarkentuessa viitesuunnitelma muotoutui alla esitetyn mukaiseksi. Kun Huvilakadun ja Mannilantien kulmauksessa sijaitsevan tammien säilyttämisedellytyksiä tutkittiin tarkemmin, päädyttiin ratkaisuun, jossa Huvilakadun puoleista rakennusmassaa lyhennettiin entisestään, antaen tammelle vielä enemmän tilaa ja mahdollistaen puun säilyttäminen kulmauksessa. Myös poliisin uudisrakennuksen osalta viitesuunnittelu edetessään toi ratkaisun, jossa yhden isomman rakennuksen sijaan paikalle sijoittuisi pienempi rakennus ja erillinen autokatos, ja rakennus toteutuisi osin kaksikerroksisena. Tämä ratkaisu on esitetty havainnekuvassa, mutta asemakaavaluonnos antaa toteuttamisen suhteen väljyyttä poliisin tarpeiden täsmentymiselle.



*Kuva 17. Viitesuunnitelman asemapiirros 18.1.2023 (ARCO).*



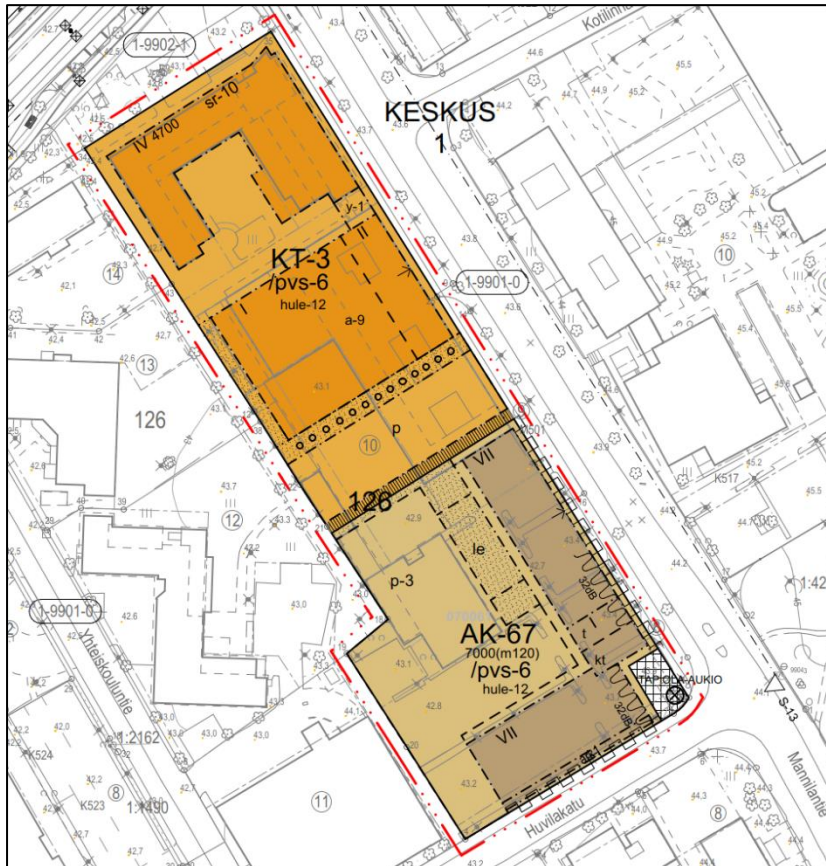


*Kuva 18. Havainnekuva viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta 18.1.2023 (ARCO).*

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava koostuu osasta korttelia 126. Korttelialueelle on osoitettu kaksi eri pääkäyttötarkoitusta: toimistorakennusten korttelialue (KT-3) ja asuinkerrostalojen korttelialue (AK-67). Korttelialueisiin sisältyy tarpeen mukainen määrä paikoitusalueita. Kaavamuutosalue rajautuu katualueisiin, pieneltä osin puistoalueeseen (VP) sekä länsipuolella toimistorakennusten korttelialueeseen (KT-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL-41) ja autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-28).



*Kuva 19. Karttaote asemakaavaluonnoksesta.*

#### Mitoitus

Kaavamuutoksen pinta-ala on noin 1,12 ha. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeuden määrä pienenee voimassa olevaan kaavan osoitetusta 14 750 k-m<sup>2</sup> nyt osoitettavaan 11 700 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevaan kaavaan nähden suurin muutos tapahtuu suunnittelualueen eteläosassa, jonne osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-67).

Asuinkerrostalojen korttelialueen osalta osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta 1,38. Toimistorakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeuden määrä ainoastaan suojeltavan, vanhan virastotalon osalle. Rakennusoikeutta osoitetaan 4 700 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta 0,77.

Asuinkerrostalojen korttelialueen osalta autopaikkoja on varattava autopaikkannormin mukaisesti 1 paikka / 110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,6 paikkaa asuntoa kohti ja korttelialueelle sijoittuvien toimisto-, työ-, myymälä- ja liiketilöiden osalta 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntajakauman mukaan.

Toimistorakennusten korttelialueelle tulee sijoittaa puolestaan vähintään 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa osoitettu autopaiKANnormi1 ap/70 k-m<sup>2</sup> vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista määrystä.

Asemakaavassa osoitetaan toimistorakennusten korttelialuetta sekä asuinkerrostalojen kivijalkakerrokseen veloitetaan toteuttamaan liike-, työ- tai palvelutiloja. Näiden kaavamerkintöjen osalta kaava mahdollistaa alueella kehitettävän myös palveluiden tarjontaa sekä vaikuttavan positiivisesti alueella olevien työpaikkojen määrään.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

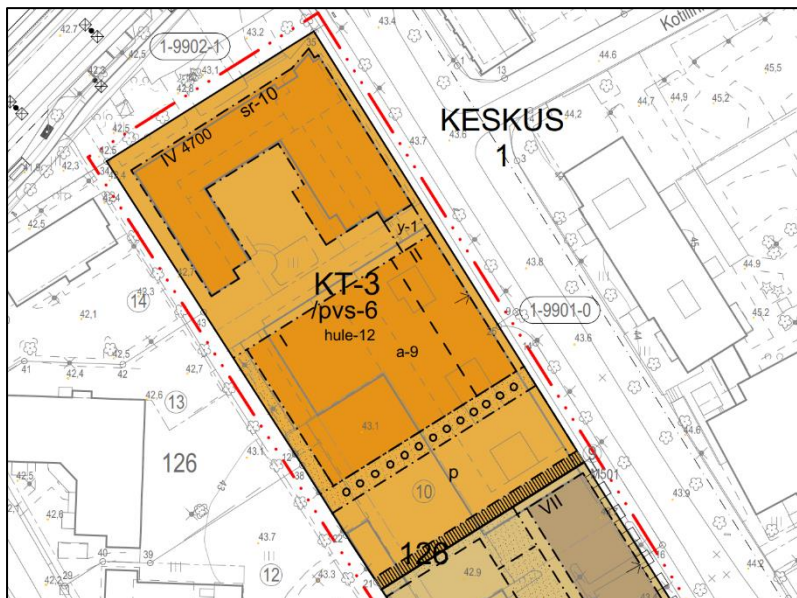
Asemakaavan muutos ohjaa ympäristön muutosta tiiviimmin rakennettuun suuntaan. Kaavamuutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja ylempiä kaavatasojen periaatteita. Yleiskaavassa osoitettu yleisten rakennusten käyttötarkoituksen luonne palveluiden, hallinnon ja kulttuuri-toimintojen osalta mahdollistuu myös toimistorakennusten korttelialuumerkinnän osalta sekä osin myös asuinkerrostalojen korttelialueen osalta mahdollistaen liiketilojen sijoittamisen maantasokerrokseen. Kaavamuutoksen myötä kaupunkirakenne osaltaan monipuolistuu ja elävöityy.

Uuden ja laadukkaan asuinrakentamisen myötä nykyinen yhdyskuntarakenne eheytyy ja tehostuu sekä rakennetun ympäristön laatu kaupungin keskusta-alueella paranee. Asemakaava täyttää MRL 54 § sisältövaatimukset ja määrittää reunaehdot ympäristön laadulle erillisillä kaavamääräyksillä. Rakennetun ympäristön laatuvaatimukset pyritään täydentämään erillisellä rakentamistapaohjeella, joka liitetään asemakaavan selostukseen ja hyväksytään sitovana asemakaavan hyväksymiskäsitteilyssä.

## 5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

### KT-3 Toimistorakennusten korttelialue



Kuva 20. Ote kaavaluonnoskartasta.

*Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja työtiloja. Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, jäte- ja huoltotiloja sekä hissi- ja tekniikkakuilut. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.*



*Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.*

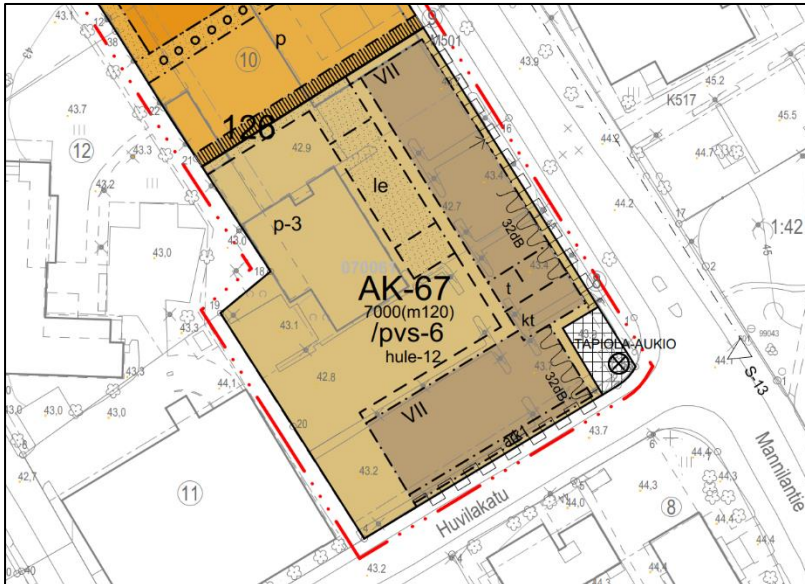
*Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat eivät mitoita autopaikkojen määrää.*

KT-3 toimistorakennusten korttelialuemerkinällä sallitaan toimistorakennusten tavanomaiset toiminnot ja näiden lisäksi asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi teknisten tilojen, jäte- ja huoltotilojen sekä hissi- ja tekniikkakuilujen toteuttaminen. Lisäksi on annettu määräys, että julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun vanhan virastotalon osalle osoitetun suojelumerkinän vuoksi. On tärkeää, että mahdolliset muutostyöt rakennuksen osalta eivät muuta julkisivujen luonnetta, jotta rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Suojelumerkintä on osoitettu korttelialueella merkinnällä sr-10.

Lisäksi KT-3-korttelialueelle on osoitettu merkinnällä a-9 rakennusala, jolle sallitaan varasto-, pysäköinti-, liikunta- ja aputilojen sijoittaminen. Rakennusosalalle rakennettavat tilat eivät mitoita autopaikkojen määrää. Rakennusosalalle rakennettavien rakennusten yhteenlasketusta kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee olla luonnon monimuotoisuutta tukevaa viherkattoa. Katolle saa sijoittaa myös aurinkopaneeleja tai vastaavia energiakeräimiä. Mannilantien puoleinen julkisivu saa olla umpinainen, mutta sitä tulee elävöittää esimerkiksi materiaalivalinnoilla tai taiteen keinoin. Nuoli uudisrakennuksen rakennusalan reunassa osoittaa sen rakennusalan, johon rakennus on rakennettava kiinni. Koko KT-3 korttelialuetta koskevat myös merkinnät- ja määräykset pohjavesiin (/pvs-6) ja hulevesiin liittyen (hule-12).

KT-3-korttelialueen eteläosaan on osoitettu pysäköintitilaa p-merkinnällä sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Pysäköintialue on erotettu uudisrakennuksen rakennusosalasta istutettavalla alueen osalla, johon on istutettava puurivi.

### AK-67 Asuinkerrostalojen korttelialue



*Kuva 21. Ote kaavaluonnoskartasta.*

*Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeiden puiteissa toimisto-, työ-, liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.*

*Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:*

- porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan sekä asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta,
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,
- asuntojen viherhuoneita, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja,
- hissi- ja tekniikkakuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,
- kiinteistömuuntamon,
- väestönsuojatiloja.

*Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy.*

*Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien käsittelyn periaatteet. Maanvarainen osa pihaa on toteutettava vettä läpäisevänä pintana ja tälle pihan osalle on istutettava runkopuita. Se osa piha-alueita, jota ei käytetä liikennöintiin, on istutettava ja kalustettava leikkiä ja oleskelua varten. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa tai muutoin rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.*

*Autopaikkoja on varattava vähintään*

*1 ap/ 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as*

*1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup> toimisto-, työ-, myymälä ja liiketilaa*

*Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.*

*Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.*

*Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Mannilantien puolella tulee käyttää kulmaparvekkeita ja Huvilakadunpuolella tulee muodostua arkadimainen julkisivun osuus ensimmäiseen kerrokseen. Sisääntulojen tulee olla sisennettyjä rakennuksen massasta paitsi arkadin kohdalla. Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen. Maantasokerrokset tulee suunnitella muita kerroksia korkeammiksi ja niiden tulee erottua muusta julkisivusta. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta. Mannilantien puoleisen ensimmäisen kerroksen julkisivusta 70% tulee olla ikkunallista julkisivupintaa. Julkisivujen aukotukseen ja mittakaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Julkisivut tulee jakaa eri luonteisiin enintään yhden lamellin pituisiin osuuksiin esimerkiksi värein, materiaalein tai aukotuksin. Kahden ylimmän kerroksen tulee värein ja/tai materiaalein erota muista kerroksista. Lisäksi kahden ylimmän kerroksen tulee olla muodoltaan muista kerroksista erottuvia. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.*

*Asuinhuoneissa liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Asuinhuoneissa yöaikainen raideliikenteen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB (A). Rakennusteknisillä ratkaisuihin tulee varmistua, että asuntojen tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa. Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>Aeq</sub>) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Parvekkeet tulee suojata niin, että niillä saavutetaan 55 dB keskiäänitaso L<sub>Aeq</sub> päivällä (klo 7–22). Leikki- ja oleskelualue on suojattava melulta siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>Aeq</sub>) arvoja päivällä (klo 7–22) 55 dB ja yöllä (klo 22–7) 50 dB (A). Rakennusten ilmanotto tulee järjestää siten, että sisäilman laatu ei vaarannu.*

Asuinkeuhkoalueen korttelialueelle (AK-67) on osoitettu tarvittavat merkinnät, jotta viitesuunnitelman mukainen ratkaisu toteutuisi. Asemakaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu mahdollistaa kerroskorkeuden VII ja rakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m<sup>2</sup>. Osoitetusta rakennusalueesta tulee merkinnän mukaisesti rakentaa vähintään 120 k-m<sup>2</sup> liike-, työ- tai palvelutiloja ja varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen sille osoitetulle paikalle.

Meluselvityksen perusteella rakennusten julkisivujen osille on osoitettu erillinen tie- raideliikenteen melua koskeva määräys. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokoääneneristävyyden tie- ja raideliikenteen melua vastaan on asuinhuoneiden, kokoontumistilojen tai vastaavien tilojen osalta oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla 32dB.

AK-korttelialueen osalta pysäköintialue on osoitettu p-3-merkinnällä, joka osoittaa ohjeellisen autopaikkoja varten varattavan korttelin osan. Autopaikkojen rivien väliin ja niiden ympärille istutettava puita ja pensaita. Pysäköimisruudut on toteutettava vettä läpäisevillä pinnoilla. Piha-alueen pinnanmuodot tulee suunnitella niin, että hulevedet voidaan ohjata vettä läpäiseville pinnoille ja istutettaville alueen osille.

Piha-alueelle on osoitettu lisäksi istutettavia alueiden osia sekä leikkipaikka. Piha-alueen tarkempi suunnittelu on tehty viitesuunnittelun yhteydessä, jolloin on mm. tarkistettu, että Järvenpään kaupungin osoittama viherkerroin täyttyy sekä riittävä määrä pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa piha-alueelle maantasoon.

Koko AK-67-korttelialuetta koskevat myös merkinnät- ja määräykset pohjavesiin (/pvs-6) ja hulevesiin liittyen (hule-12). Huvilakadun puolelle on lisäksi osoitettu arkadi (ark-1), joka tukee kaavamääräystä jalankulkuympäristön viihtyisyydestä.

Muut alueet

Asemakaavanmuutoksella muodostuu Mannilantien ja Huvilakadun kulmaukseen pieni osa katualueita.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos täydentää, monipuolistaa ja uudistaa nykyistä kaupunkirakennetta keskeisellä sijainnilla Järvenpään keskustan alueella ja tuo lisää asukkaita palveluiden piiriin. Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta tavoiteltavaa ja kestävästä kehityksestä. Laadukas ja ympäristöön soveltuva uudisrakentaminen tiivistää suotuisalla tavalla yhdyskuntarakennetta ja laadukkaasti suunniteltuna ja toteutettuna muodostaa viihtyisää kaupunkikuvaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>, kun se kaavam muutoksen myötä laskee noin 3 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää on päädytty laskemaan, jotta korttelialueen osin muuttuvan käyttötarkoituksen myötä myös alueen leikki- ja oleskelualueisiin, pysäköintitilojen riittävyteen ja viherrakenteelle on saatu osoitettua riittävästi tilaa, jolloin viihtyisän elinympäristön määritelmä täyttyy.

Kaavam muutoksella on kohtalaisia vaikutuksia Mannilantien kaupunkikuvaan suunnittelualueen tiivistyessä asuinrakentamisen myötä. AK-korttelialueen mahdollistamat, kerroskorkeudeltaan seitsemän kerroksiset asuinrakennukset muuttavat kaupunkikuvaa osaltaan kaupunkimaisemmaksi verrattuna nykyiseen tilanteeseen, jossa korttelialueen eteläiset osat on varattu maantasopysäköintiä varten. Kivijalkakerrokseen sijoitettavat liike- ja kerhotilat luovat katutasoon elävää julkisivupintaa laajoine ikkunapintoineen ja sisään vedettyine ovineen. Huvilatie puolelle on osoitettu arkadi luos sisäänkäynteineen osaltaan viihtyisää jalankulku ympäristöä.

Uudisrakentamisen vaikutuksista muuhun rakennettuun ympäristöön on kaavoitusprosessin aikana laadittu useita asiantuntijaselvityksiä. Uudet suunnitellut rakennukset ovat ympäristöään korkeampia ja lisäävät varjostusta selkeimmin luoteis- ja länsipuolelle sijoittuvilla tonteilla. Rakennukset muuttavat myös katunäkymiä Mannilantien, Huvilakadun ja Tapiolapuiston ympäristössä.

Alueella mahdollistetaan asuminen, jota ei voimassa olevassa asemakaavassa ole. Muutos tuo alueelle uusia asukkaita sekä voidaan olettaa luovan monipuolisempaa palvelutarjontaa keskeiselle sijainnille. Kaavam muutoksen vaikutuksiin on varauduttu kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa 2019–2028.

Vaikutukset luontoon, luonnon ympäristöön ja pohjavesiin

Suunnittelualueella ei sijaitse varsinaista luonnon ympäristöä eikä tiivistyvän keskusta-alueen rakentamisella näin ollen ole merkittäviä vaikutuksia luonnon ympäristöön.

Jätevesien pääsy pohjaveteen on yleisin asutuksesta johtuva pohjaveden likaantumisen aiheuttaja. Viemäriputkien seurauksena maaperään ja pohjaveteen pääsee monia haitallisia aineita, mm. ravinteita, mikrobeja sekä kuluttajakemikaaleja ja lääkkeitä. Maa- ja kallioperään tehtyjen energiakaivojen riskinä ovat pinnalta valuvien vesien suora pääsy pohjaveteen puutteellisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden takia ja lämmönsiirtoainevuodot. Energiakaivon poraus voi muuttaa pohjaveden virtausolosuhteita ja mm. aiheuttaa eri kerrosten sisältämien pohjavesien sekoittumista keskenään kuten suolaisen pohjaveden tai kalliopohjaveden sekoittuminen puhtaaseen pohjaveteen.

Pohjavesien suojelun kannalta merkittävät toimintojen sijoittumista koskevat ratkaisut tehdään maakunta- ja yleiskaavoissa. Asemakaavan tarkka mittakaava, monipuoliset kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttömahdollisuudet sekä vahvat oikeusvaikutukset tarjoavat pohjaveden suojelulle hyvät lähtökohdat. Asemakaavassa asetetut merkinnät ja määräykset tulevat rakennusluvassa sovellettaviksi. Asemakaavalla on merkittävä rooli pohjavesien suojelussa. Pohjavesialueelle sijoituvassa asemakaavassa tulisi osoittaa pohjavesialueen rajauksen lisäksi myös tapauskohtaisesti laaditut merkinnät ja määräykset, joiden painopiste on pohjaveden laadun ja määrän turvaamisessa. Kaavamääräyksissä on osoitettu pohjavesien suojeluun osoitettu merkintä /pvs-6- merkintä sekä KT-3 että AK-67 korttelin osalta. Merkinnällä pyritään ohjaamaan rakentamista ja maanmuokkauksia niin, ettei pohjaveteen aiheudu laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen sekä ohjaamaan toimintaa alueella niin, että pohjaveden pilaantuminen vahinkotilanteissa on es-tettävissä. Alueelle ei sallita maalämpöjärjestelmien rakentamista.

Täydennysrakentaminen ja pohjavesialueelle sijoittuminen lisää haasteita suunnittelualueen ja sen lähiympäristön hulevesien käsittelyssä. Asemakaavassa annetaan hulevesien viivyttämiseen tähtäävät hulevesimääräykset, joilla pyritään estämään haitallinen hulevesivirtaamien kasvu säilyttämällä nykyisenkaltaiset olosuhteet. Tonttikohmainen hulevesiratkaisu tarkentuu rakennuslupavaiheeseen määrällisen hulevettä viivyttävän kaavamääräyksen ohjaamana. Kaavamääräyksissä

osoitettu hule-12-merkintä osoittaa, että korttelialueilla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5-1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Istutettaville alueen osille tulee varata riittävät tulvatilat pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Hulevesien imeyttämisen tulee huolehtia rakennekerrosten suodattavuudesta pohjavesialueella.

Uutta kasvillisuutta istutetaan erillisten pihasuunnitelmien mukaan sekä olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

#### Vaikutukset liikenteeseen

Rakentamisen vaikutus alueen autoliikenteeseen on vähäistä. Virastotalon ja poliisitalon liikennetuotokset ja -attraktiot arvioidaan olevan nykytilanteen kaltaisia. Poliisin autopaikat sijoitetaan uudisrakennukseen säilyvän virastotalon eteläpuolelle. Virastotalon autopaikat sijoitetaan keskitetysti, nykyistä ratkaisua, hieman lähemmäksi virastotaloa. Virastotalon pysäköintialueelta on liittymä Mannilantielle hieman nykyisen liittymän pohjoispuolella. Tontin eteläosassa olevat virastotalon pysäköintipaikat poistuvat.

Asuinrakennusten ja kivijalkakerroksiin sijoitettavien liiketilojen vaikutus liikenteeseen on vähäinen. Liikennetuotoksen arvioidaan olevan alle 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, huipputunteina 12-13 ajon./h. Korttelialueen AK-67 autopaikat sijoitetaan rakennusten rajaaman sisäpihan pysäköintialueelle osittain nykyisen pysäköintialueen tilalle. Uusi tonttiliittymä rakennetaan Huvilakadulle noin 40 metriä itään nykyisestä, poistuvasta pysäköintialueen liittymästä. Näin Huvilakadulle mahdollistetaan pidemmät jonopituudet Mannilantien liittymään tonttiliittymän sujuvuuden kärsimättä. Korttelialueen AK-67 arvioitu liikennetuotos on niin pieni, ettei sillä ole vaikutusta Huvilakadun ja Mannilantien liittymän toimivuuteen. Korttelissa on myös suotuisat edellytykset yhteiskäyttöautojen käyttöönotolle talojen asukkaille, mikä vähentää henkilöautojen omistamisen tarvetta.

Nykytilanteessa Mannilantielle on kaksi liittymää, joista eteläinen on poliisin virka-ajoneuvojen ja virastotalon asiakkaiden yhteisessä käytössä. Kaavamutoksessa liittymän käyttäjäryhmät erotellaan ja tilalle toteutetaan kaksi liittymää. Toimintojen erottaminen lisää liikenneturvallisuutta pysäköintialueella. Mannilantien suuntaan tulee siis yhteensä kolme liittymää. Liittymän lisääminen Mannilantielle heikentää liikenneturvallisuutta, mutta uutta liittymää käytetään vain poliisiajoneuvojen ulosajoon tontilta, joten vaikutuksen liikenneturvallisuuteen arvioidaan olevan vähäinen. Liittymän näkemäalueet tarkistettiin soveltaen RT-korttia *98-11237 Pysäköintilaitokset*. Ulosajon suuaukko on osoitettu noin 2 metrin päähän kaavan mukaisen katualueen ja jalkakäytävän reunasta.

Jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuus paranee, kun liikennemuodot erotellaan omille väylilleen Mannilantiellä ja pyörätiet toteutetaan yksisuuntaisina.

#### Ympäristön häiriötekijät

Uudisrakentaminen ja liikenteen kasvu lisäävät vähäisesti melutasoa kaava-alueen lähiympäristössä; melun heijastevaikutukset lähirakennuksissa ovat kuitenkin pieniä ja hetkellisiä. Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen tuovat käytännössä huomattavia, mutta väliaikaisia rakentamisen aikaisia häiriöitä ympäristöön sekä herättää oletettavasti negatiivisia tuntemuksia naapurustossa. Täydennysrakentaminen on kuitenkin normaalia, kehittyvän kaupungin ja keskusta-alueen luonteesta johtuvaa dynaamista kehitystä.

Asukkaiden määrän lisääntyessä kasvaa myös liikenteen määrä. Asemakaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan liikenteestä, melusta ja ilmanpäästöistä koituvia häiriötekijöitä. Kaavamääräyksissä on huomioitu melun osalta suositusohjeet sekä hulevesien käsittely. Asemakaavan pysäköintinormilla pyritään ohjaamaan monipuolisempaan asuntojakaamaan sekä ajoneuvoliikenteen ja pysäköinnin osalta tarjoamaan edellytyksiä autottomaan elämäntapaan keskusta-alueella ja sen



lähituntumassa. Keskusta-alueen läheisyyden ja kestäväan liikkumiseen kannustavilla suunnitteluratkaisuilla voidaan vähentää autoliikenteestä aiheutuvia haittoja.

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat jo rakennettuun keskusta-alueeseen, jossa esiintyy kaupunkiympäristölle ominaiset ja yleiset häiriötekijät. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa huomattavan määrän uutta asumista, mutta keskusta-alueen kokonaiskuvan kannalta määrä ei ole mitenkään poikkeuksellinen. Sosiaaliset vaikutukset painottuvat kortteliin osoitettavien asuinkerrostalojen yhteisiin- ja kerhotiloihin sekä asuinkerrostalojen maantasokerrokseen sijoitettaviin liiketiloihin. Ympäristöstä ja oleskelualueista pyritään luomaan viihtyisiä, jolla pyritään tukemaan kaavan positiivisia sosiaalisia vaikutuksia yhteisten tilojen käyttöasteen maksimoimisella.

Asemakaavan muutos ei edellytä kaupungilta mainittavia investointeja katu- ja kunnallistekniikan verkostoon. Asemakaavan toteuttaminen on sikäli yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua. Taloudellisuuden lisäksi vähintään yhtä tärkeää on edistää kaupungin keskusta-alueen uusiutumista ja laadukkaampaa kaupunkikuvaa. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tarvittavat maankäyttösuojat alueen maanomistajan ja kaupungin välille. Korttelialueella käyttötarkoitus muuttuu korttelialueen eteläisissä osissa toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kokonaisrakennusoikeuden määrä kuitenkin laskee hieman. Voimassa olevassa asemakaavassa kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>, kun se kaavamuutoksessa on 11 700 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen kaava-alueella. Asukkaiden määrän lisääntyessä myös käyttäjämäärät keskusta-alueen palveluille ja liiketoiminnoille lisääntyvät, jolla on myönteisiä vaikutuksia keskusta-alueen elinvoimaisuudelle, alueen palveluiden paranemiselle ja verotulojen kasvu.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelialueita koskevia kaavamerkintöjä on avattu luvussa 5.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset on myös esitetty liitteessä 4.

## 5.6 Nimistö

Asemakaavan muutos ei muuta alueen nimistöä.

# 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu suunnittelun pohjaksi viitesuunnitelma koko kaavamuutosalueesta (ARCO). Viitesuunnitelmassa esitetään pääpiirteet ja mahdollinen toteutustapa uudisrakennusten ja piha-alueiden osalta. Viitesuunnittelun vaiheita on kuvattu tarkemmin luvussa 4.3 Asemakaavan tavoitteet.

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan alueelle rakennustapaohjeet, jotka täydentävät asemakaavassa osoitettuja merkintöjä ja määräyksiä. Rakennustapaohjeiden pohjana käytetään alueelle laadittua viitesuunnitelmaa ja siinä esitetyjä rakentamisen pääpiirteitä. Rakennustapaohjeet laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

## 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Uudisrakentaminen voi alkaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, kuulutettu voimaan tullee sekä kiinteistötekniset toimenpiteet on saatu suoritettua. Tarkempi toteutusaikataulu on vielä avoin ja mm. taloudellisista suhdanteista riippuvainen, mutta kaavoitusvaiheessa arvioidaan korttelin toteutumisen käynnistyvän vuoden 2024 aikana vanhan virastotalon purkamisella. Säilyvän virastotalon peruskorjaus ja toimistorakennusten korttelialueen uudisrakennuksen rakentaminen aloitetaan alustavan aikataulun mukaisesti vuonna 2025. Uuden asuinrakentamisen toteutusaikataulu tarkentuu purku- ja rakennuslupien hakumenettelyn myötä. Asuinkerrostalojen rakentamisaikatauluun vaikuttavat lisäksi tontin vapautuminen muusta käytöstä, tontin myyntiaikataulu ja tulevan omistajan tavoitetila rakentamisen toteuttamisesta.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Asemakaavan toteuttamista seurataan tiiviissä yhteistyössä Kaupunkikehityksen viranomaisten kesken. Seurattavat asioita ovat muun muassa toteutusaikataulu, kerrosalan toteutuminen, asukasmäärän kehittyminen, liikennemäärät ja melutason kehittyminen, pysäköintipaikkojen tarve, asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Järvenpäässä 1.2.2023

Sampo Perttula  
Kaavoitusjohtaja

Sanna Matkaselkä  
Maankäytön suunnittelija  
Sitowise Oy



## Mannilantie 26–28

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2021-2346

Kaavatunnus: 010109

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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

## Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä? .....	3
2.	Mitä on suunnitteilla? .....	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot .....	6
4.	Osalliset.....	8
5.	Miten ja milloin voi osallistua?.....	9
6.	Kaavan vaikutusten arviointi .....	11
7.	Aikatauluarvio .....	11
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa .....	11
9.	Yhteystiedot.....	12

# 1. Mitä tapahtuu ja missä?

Keskuksen (1.) kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Mannilantie 26–28. Asemakaavan muutos laaditaan konsulttityönä Järvenpään kaupungin asemakaavoituksen ohjauksessa.

Virastotalokorttelia Mannilantien varressa kehitetään. Hankkeen tavoitteena on tutkia alueen maankäytön tiivistämismahdollisuuksia sekä uudisrakentamisen että purkavan saneerauksen kautta.

Korttelin pohjoisosassa sijaitseva valtion virastotalo on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteeksi, jonka suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Mannilantien varrella olevasta Poliisitalosta on löytynyt sädesientä ja tämä on tarkoitus purkaa. Kortteliin tutkitaan lisärakentamista poliisin tarpeisiin, pysäköintiä ja asuinrakentamista.

Kaavamuutoksesta on allekirjoitettu maanomistajan ja kaupungin välillä puitesopimus. Lisäksi kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

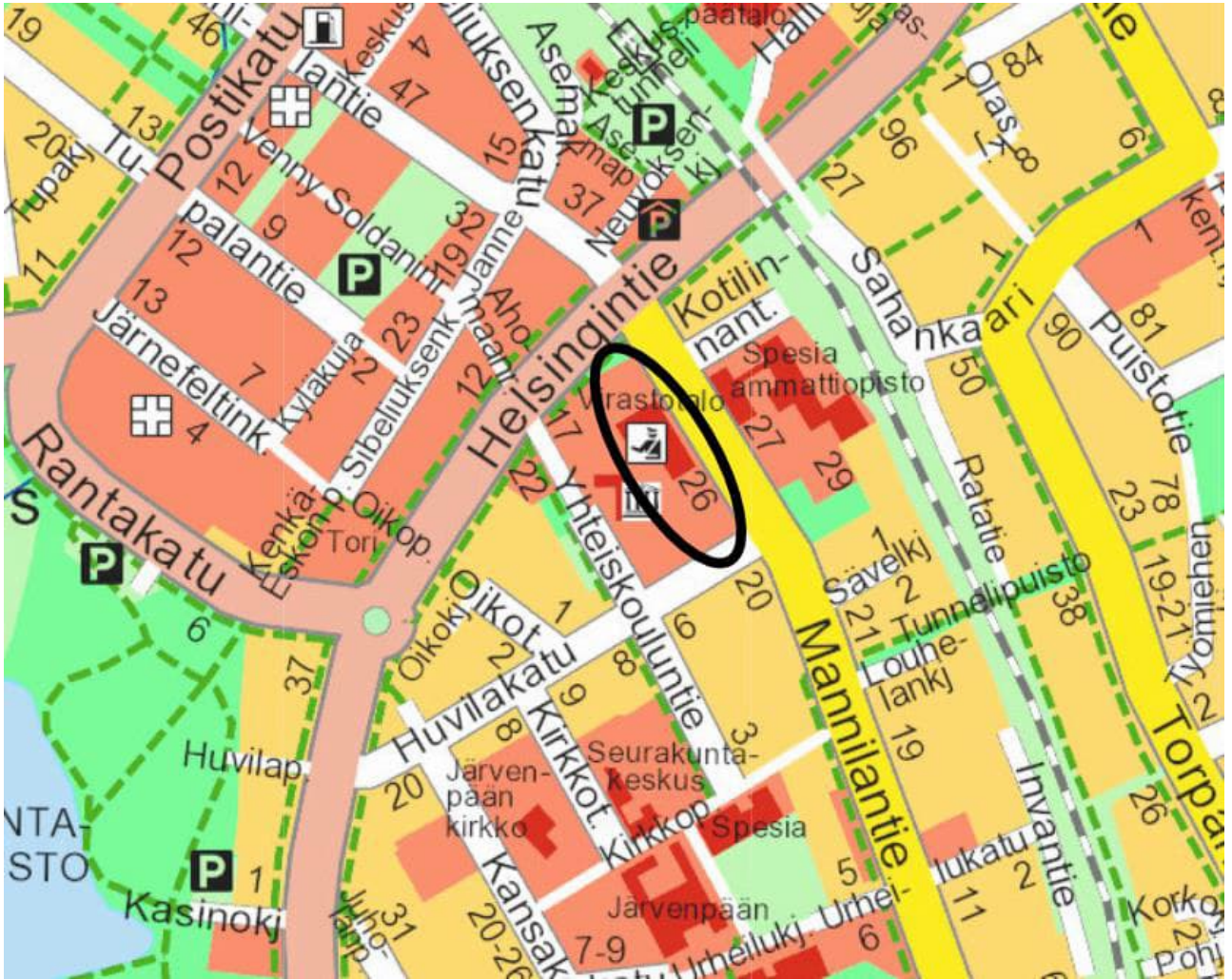
## 1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustassa, Keskuksen kaupunginosassa noin 400 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Suunnittelualue kattaa kiinteistön 186-1-126-10. Aluetta rajaavat idässä Mannilantie, pohjoisessa Helsingintie ja etelässä Huvilakatu. Lännestä suunnittelualueita rajaavat kiinteistöt 186-1-126-14, 186-1-126-13, 186-1-126-12 ja 186-1-126-11.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään virastotalo, Järvenpään poliisiasema, huoltorakennuksia sekä laajahko pysäköintialue. Lännestä rajaavilla kiinteistöillä sijaitsee mm. Järvenpään veroimisto, pysäköintitalo sekä kaksi asuinrakennusta. Mannilantien vastapäisellä puolella sijaitsee Ammattiopisto Spesia. Helsingintien toiselle puolelle on rakenteilla II-XX-kerroksinen Bulevardikortteli, jonne sijoittuu asumista, liiketiloja ja tiloja Järvenpään kaupungin toiminnoille.

Suunnittelualueen pinta-ala on suunnittelun alkaessa noin 11 000 m<sup>2</sup>. Alueen rajausta voi tarkentua suunnittelun edetessä.





*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.*

## 1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen toimesta yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa. Kaava-aloite on esitetty vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 17.1.2022 § 15).

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on huolehtia valtion kiinteistövarallisuudesta ja tarjota valtioasiakkaille toimivat työtilat kustannustehokkaasti. Valtion käytöstä vapautuvat kiinteistöt, joilla ei ole omistuksen kannalta strategista merkitystä, Senaatti-kiinteistöt myy avoimin ja syrjimättömin menettelyin.

## 2. Mitä on suunnitteilla?

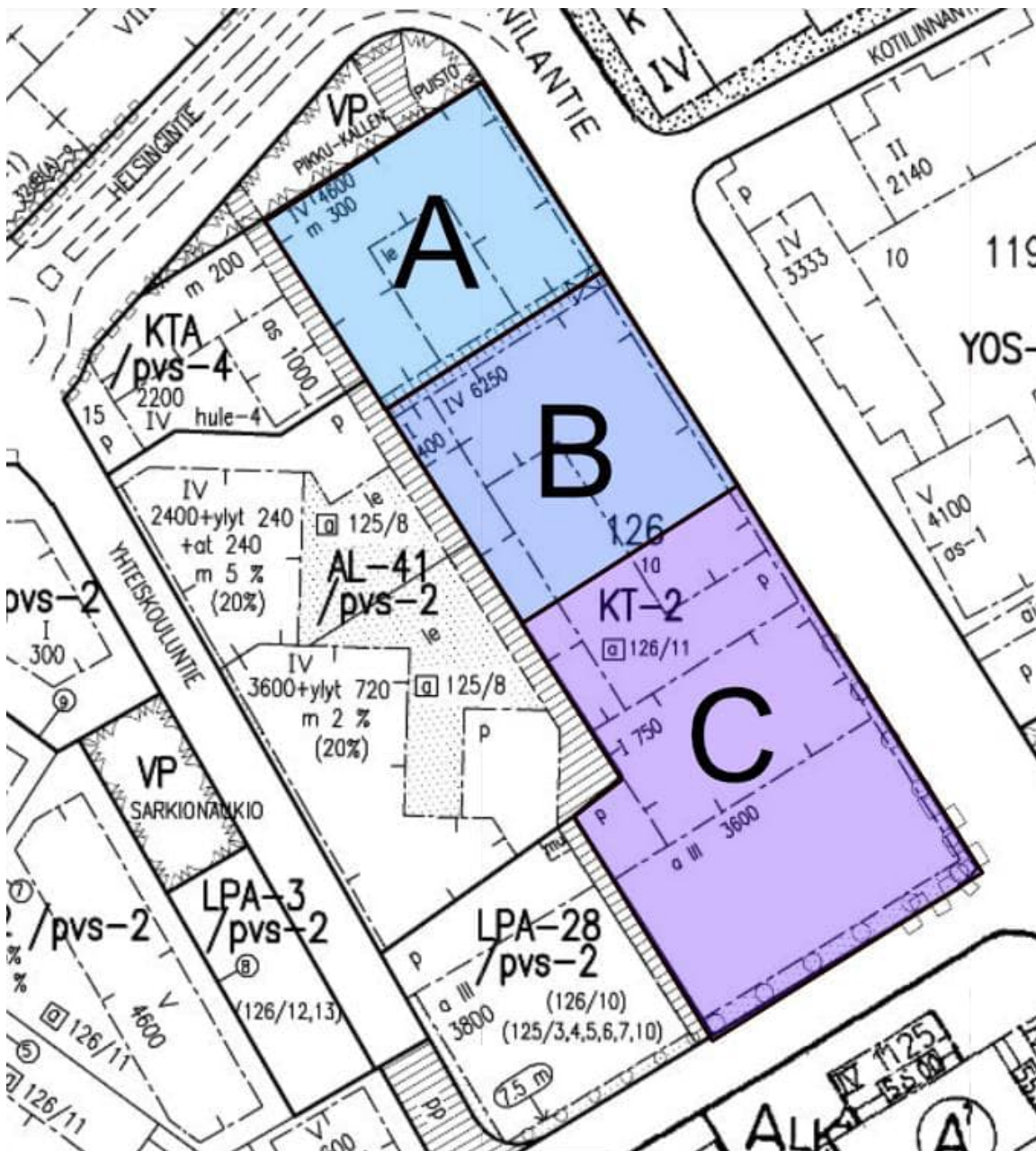
Kiinteistöllä 186-1-126-10 sijaitseva poliisiaseman sisältävä nelikerroksinen 1978 valmistunut toimistorakennus (Mannilantie 26) varasto- ja huoltorakennuksineen on tarkoitus purkaa. Säilyvä vuonna 1997 valmistunut valtion virastotalo (Mannilantie 28) on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteeksi, jonka suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Purettavan rakennuksen paikalle ja kiinteistön eteläosaan nykyiselle pysäköintialueelle

suunnitellaan uudisrakentamista: rakennus poliisin tarpeisiin, pysäköintiä ja asuinkerrostaloja. Tavoitteellinen asuinrakennusoikeus on noin 7 000–12 000 k-m<sup>2</sup>. Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita tehostaa asemanseutujen maankäyttöä.

Alla oleva kaaviokuva osoittaa kiinteistölle suunniteltavan maankäytön pääpiirteittäin:

- A) Säilyvä peruskorjattava viristorakennus
- B) Uudisrakennus poliisin tarpeisiin ja pysäköintiä
- C) Asuinkerrostaloja, kerrosluku 6–8 kerrosta

Alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.



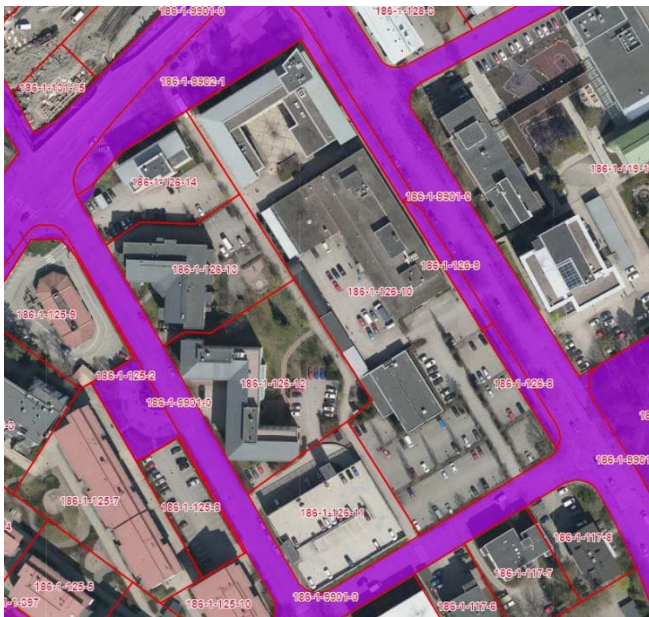
*Likimääräiset alueiden rajaukset A-C on esitetty oheisessa kaaviokuvassa.*



## 3. Suunnittelun lähtötiedot

### 3.1 Maanomistus

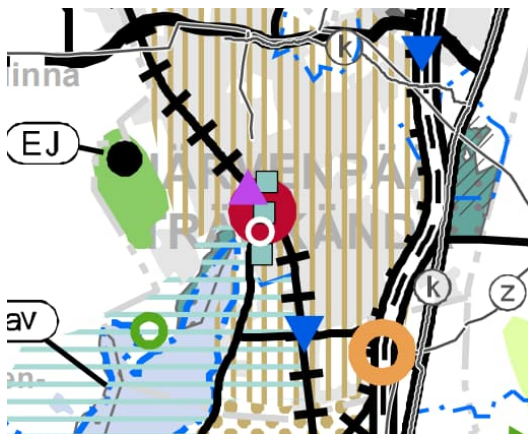
Kaava-alue on kokonaisuudessaan Senaatti-Kiinteistöjen omistuksessa. Ympäröivät yleiset alueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Viereiset kiinteistöt 186-1-126-14, 186-1-126-13, 186-1-126-12 ja 186-1-126-11 ovat yksityisomistuksessa.



*Kaupungin maaomaisuus on esitetty kuvassa violetilla.*

### 3.2 Maakuntakaava

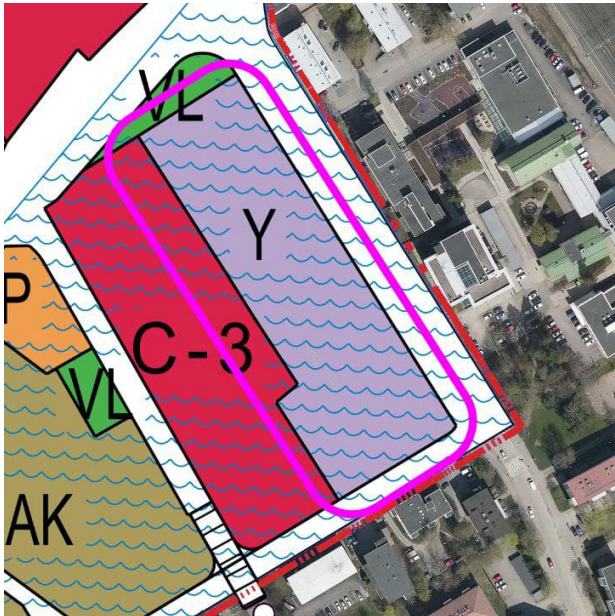
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuusto 25.8.2020 § 20) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen.



*Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.*

### 3.3 Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan keskustan osayleiskaavan alueelle. Keskustan osayleiskaavassa 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä yleisten rakennusten alue (Y), eli alue varataan ensi sijassa julkisille palveluille, hallinnolle ja kulttuuritoiminnoille. Lisäksi suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan tärkeäksi pohjavesialueeksi. Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta ja tällä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.



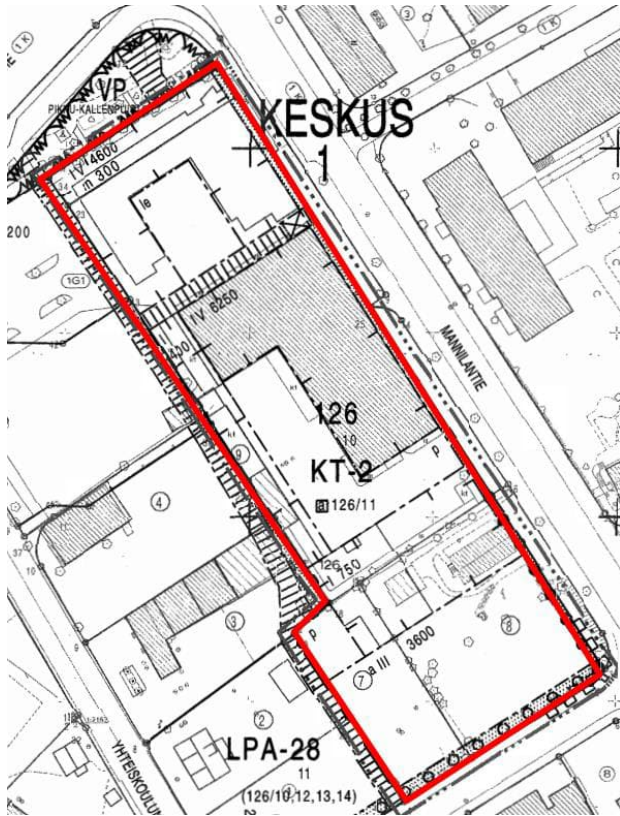
*Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti violetilla.*

### 3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1998. Kiinteistö on osoitettu asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-2). Rakennusoikeutta on osoitettu kahdelle rakennukselle 10 850 k-m<sup>2</sup> (molemmat neljäkerroksisia), joista toiseen rakennuksista sallitaan varattavaksi 300 k-m<sup>2</sup> myymälätilaa. Kolmikerroksiselle autojen säilytyspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 3 600 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu istutettava alueen osa, sekä istutettava puurivi ja pysäköintiä. Toimistorakennusten väliin on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sekä rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kerroksiin ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja. Asemakaavassa osoitettu oleskelualue on rakennettava julkiseen käyttöön yhtenäisen suunnitelman mukaan. Oleskelualue ja korttelialueen läpäisevä yleiselle jalankululle varattu alueen osa saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Valopihaan saa sijoittaa tilaa talvipuutarhaa sekä kahvilaravintolan asiakaspaikkoja varten.

Tontin autopaikka-alue tulee jakaa istutusvyöhykkeillä sopiviin kokonaisuuksiin. Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 autopaikka kutakin alkavaa 70 k-m<sup>2</sup> kohti.



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

## 4. Osalliset

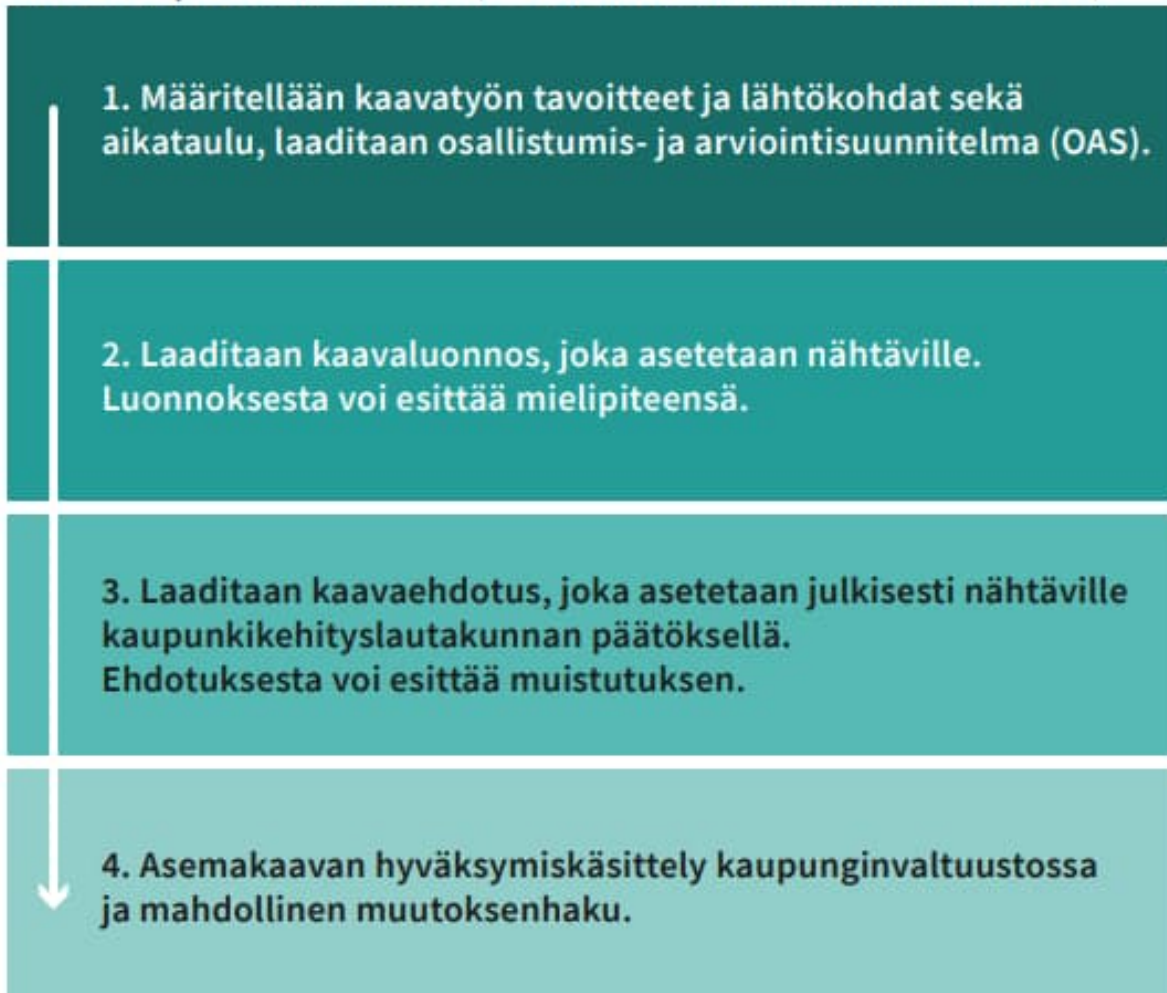
- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Väylävirasto
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- 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

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



### 5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä 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 verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

## 5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalons palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

Muut viranomaistahot

- Uudenmaan ELY-keskus
- Väylävirasto
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä

Teknisten verkostojen toimittajayritykset

- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- GasGrid Finland Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy

Teleoperaattoriyritykset

- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy
- FNE Finland Oy

Alueen muut toimijat

- Järvenpää-Seura ry

## 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 Seutulantalons palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti 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 kirjaamosta.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla 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 alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Asemakaavatyön aikana laaditaan lisäselvityksiä tontilla tapahtuvien muutosten johdosta esimerkiksi hulevesien ja liikennemelun osalta. Muiden mahdollisten lisäselvitysten laadinta tarkentuu asemakaavan muutosprosessin aikana.

## 7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy maaliskuussa 2022
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta loppuvuonna 2022 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi vuoden 2023 aikana (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) vuoden 2023 aikana.

## 8. Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä Järvenpään kaupungin kaavoitukseen tai Sitowisen kaavoituskonsulttiin. (ks. yhteystiedot alla).

## 9. Yhteystiedot

### Seutulantalon palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880

Sähköposti: tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi), ellei toisin mainita.

### Kaavoitus

Mikko Laukkanen, kaavanlaatija, Sitowise Oy, 044 427 9810, mikko.laukkanen(at)sitowise.com

Juho Mattila, projektipäällikkö, 040 315 2224

Terttu-Elina Wainio, asemakaava-arkkitehti, 040 315 2353

Maria Suutari-Jääskö, kaupunkikuva-arkkitehti, 040 315 2455

Sampo Perttula, kaavoitusjohtaja, 040 315 2005

### Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617

### Kaupunkitekniikan suunnittelu

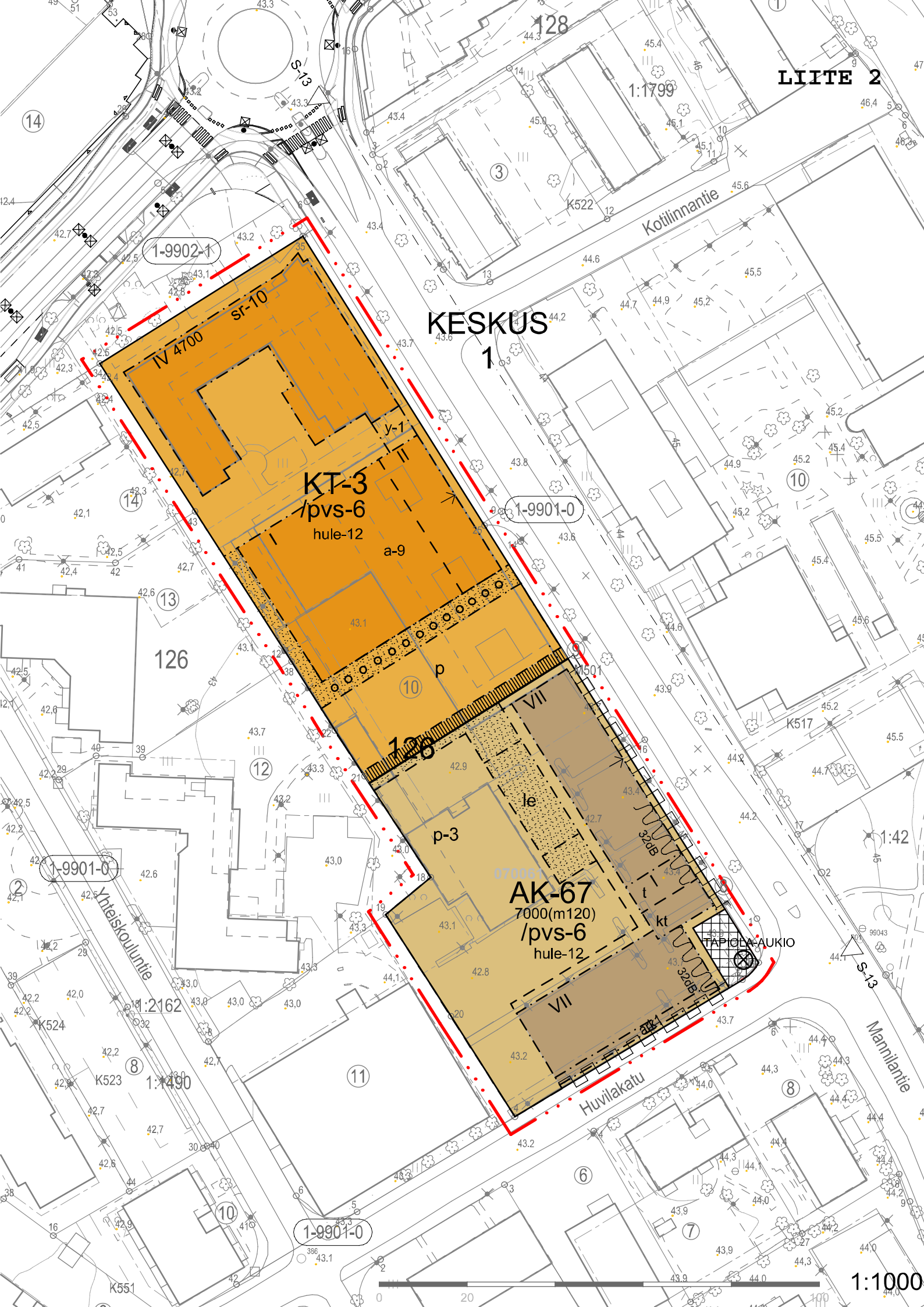
Miia Haikonen, projektipäällikkö, 040 315 3161

### Järvenpään Vesi

Ari Kaunisto, toimitusjohtaja, 040 315 3875

Teemu Keitaanpää, verkostopäällikkö, 040 315 2033





# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KT-3

0302003  
TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja työtiloja. Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, jäte- ja huoltotiloja sekä hissi- ja tekniikkakuilut. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat eivät mitoiteta autopaikkojen määrää.

AK-67

0101167  
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeiden puitteissa toimisto-, työ-, liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan sekä asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta,
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,
- asuntojen viherhuoneita, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja,
- hissi- ja tekniikkakuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,
- kiinteistömuuntamon,
- väestönsuojatiloja.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien käsittelyn periaatteet. Maanvarainen osa pihaa on toteutettava vettä läpäisevänä pintana ja tälle pihan osalle on istutettava runkopuita. Se osa piha-alueetta, jota ei käytetä liikennöintiin, on istutettava ja kalustettava leikkiä ja oleskelua varten. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa tai muutoin rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Autopaikkoja on varattava vähintään

1 ap/ 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as

1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup> toimisto-, työ-, myymälä ja liiketilaa

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Mannilantien puolella tulee käyttää kulmaparvekkeita ja Huvilakadun puolella tulee muodostua arkadimainen julkisivun osuus ensimmäiseen kerrokseen. Sisääntulojen tulee olla sisennettyjä rakennuksen massasta paitsi arkadin kohdalla. Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen. Maantasokerrokset tulee suunnitella muita kerroksia korkeammiksi ja niiden tulee erottua muusta julkisivusta. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta. Mannilantien puoleisen ensimmäisen kerroksen julkisivusta 70% tulee olla ikkunallista julkisivupintaa. Julkisivujen aukotukseen ja mittakaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Julkisivut tulee jakaa eri luonteisiin enintään yhden lamellin pituisiin osuuksiin esimerkiksi värein, materiaalein tai aukotuksin. Kahden ylimmän kerroksen tulee värein ja/tai materiaalein erota muista kerroksista. Lisäksi kahden ylimmän kerroksen tulee olla muodoltaan muista kerroksista erottuvia. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Asuinhuoneissa liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Asuinhuoneissa yöaikainen raideliikenteen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB (A). Rakennusteknisillä ratkaisuilla tulee varmistua, että asuntojen tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa. Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>Aeq</sub>) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Parvekkeet tulee suojata niin, että niillä saavutetaan 55 dB keskiäänitaso L<sub>Aeq</sub> päivällä (klo 7-22). Leikki- ja oleskelualue on suojattava melulta siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>Aeq</sub>) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB (A). Rakennusten ilmanotto tulee järjestää siten, ettei sisäilman laatu vaarannu.”

sr-10

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.

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.

1

1208000

Kaupunginosan numero.

KES

1209000

Kaupunginosan nimi.

126

1210000

Korttelin numero.

MANNILANTIE

1212100

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

4700

1213000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

7000(m120)

1213109

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa varsinaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku varsinaisesta rakennusoikeudesta ensimmäiseen kerrokseen toteuttavien liike-, työ- tai palvelutilojen vähimmäismäärän kerrosalaneliömetreinä. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen sille osoitetulle paikalle.

VII

1217000

Roomalainen luku osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

t

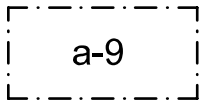
1231000

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

kt

1231018

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



1232017

Auton säilytyspaikan rakennusala.

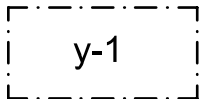
Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä varasto-, pysäköinti-, liikunta- ja aputiloja rakennusoikeusmääräysten estämättä. Rakennusten yhteenlasketusta kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee olla luonnon monimuotoisuutta tukevaa viherkattoa. Katolle voidaan sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä. Kadunpuoleinen julkisivu saa olla umpinainen, mutta sitä tulee elävöittää esimerkiksi materiaalivalinnoilla tai taiteen keinoin.

Rakennusosalalle rakennettavat tilat eivät mitoiteta autopaikkojen määrää.



1227000

Rakennusala.



1236200

Piha-alueen ylittävä jalankulkusilta, jonka saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



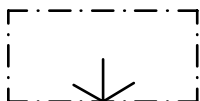
1246001

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



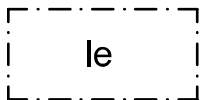
1275500

Suojeltava puu.



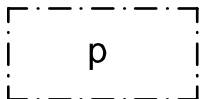
1237000

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



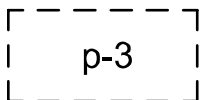
1241000

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1255000

Pysäköimispaikka

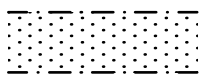


1255011

Ohjeellinen autopaikkoja varten varattava korttelin osa.

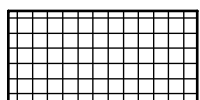
Autopaikkojen rivien väliin ja niiden ympärille on istutettava puita ja pensaita. Pysäköimisruudut on toteutettava vettä läpäisevillä pinnoilla.

Piha-alueen pinnanmuodot tulee suunnitella niin, että hulevedet voidaan ohjata vettä läpäiseville pinnoille ja istutettaville alueen osille.



1242000

Istutettava alueen osa.



1245000

Katuaukio/tori



1243100

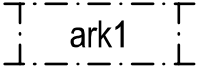
Säilytettävä/istutettava puurivi.





1263000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



1234200

Rakennusalan osa, joka maantasokerroksessa on varattu arkadikäytävää varten.



1240907

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokoääneneristävyyden tie- ja raideliikenteen melua vastaan on asuinhuoneiden, kokoontumistilojen tai vastaavien tilojen osalta oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dB.

/pvs-6

1271106

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Polttonestesäiliöt on sijoitettava sisätiloihin ja varustettava vesitiiviillä suoja-altaalla, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan polttonesteen enimmäismäärä. Öljysäiliön täyttöpaikka on päällystettävä vettäläpäisemättömällä materiaalilla, varustettava riittävällä ylivuodon estolaitteella sekä sellaisella öljynkeräyslaitteella, josta mahdollisessa onnettomuustilanteessa voidaan öljy kerätä turvallisesti talteen. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastiansijoituspaikat tulee toteuttaa vettä läpäisevillä pinnoilla pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Alueella ei sallita maalämpöjärjestelmiä.

hule-12

1271422

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoitus tilavuuden tulee olla 0,5-1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Hulevesien imeyttämisessä tulee huolehtia rakennekerrosten suodattavuudesta pohjavesialueella. Istutettaville alueen osille tulee varata riittävät tulvatilat pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella.

# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS – MANNILANTIE 26–28 (KAAVAUUNNOS)

1 : 1000

## ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1. kaupunginosan eli Keskus kortteliä 126 tonttia 10.

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

1. kaupunginosan eli Keskus kortteli 126 sekä toimistorakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako. Korttelialueille saadaan muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöjä.

### Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MPA 30 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Nähtävänä MRL 75 § ja MPA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys

JARDoNo

2021-2346

Tarkistettu

Kaavumäärä

010109

Luonnittelija

Piirittäjä

Tal. maustinimi

Mittakaava

1:1000

Sampo Perättä  
Kaavoitusjohtaja

Termin Markkinlahti  
Kaavunlaaditsija  
Sivostojohtaja

Koordinatisto

ETRS-GK 25, N 2000





ARCO

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO - AIHIO ARKKITEHDIT - CEDEROVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT

ARCO Architecture Company  
Merimiehenkatu 36 D  
00150 Helsinki

Mannilantie 26-28, Järvenpää



**PYSÄKÖINTINORMIT**

Virasto	1 ap / 70 k-m <sup>2</sup>
Asuminen	1 ap / 110 k-m <sup>2</sup> TAI 0,6 / asunto
Liiketilat	1 ap / 50 k-m <sup>2</sup>

**PYSÄKÖINTIMITOITUS**

Virasto (4700 k-m <sup>2</sup> )	67 ap
<b>yht.</b>	<b>67 ap</b>
Asuminen (n.6900 k-m <sup>2</sup> )	68 ap
Liiketilat (n.120 k-m <sup>2</sup> )	2 ap
<b>yht.</b>	<b>70 ap</b>



Mannilantie 26-28, Järvenpää

Asemapiirustus

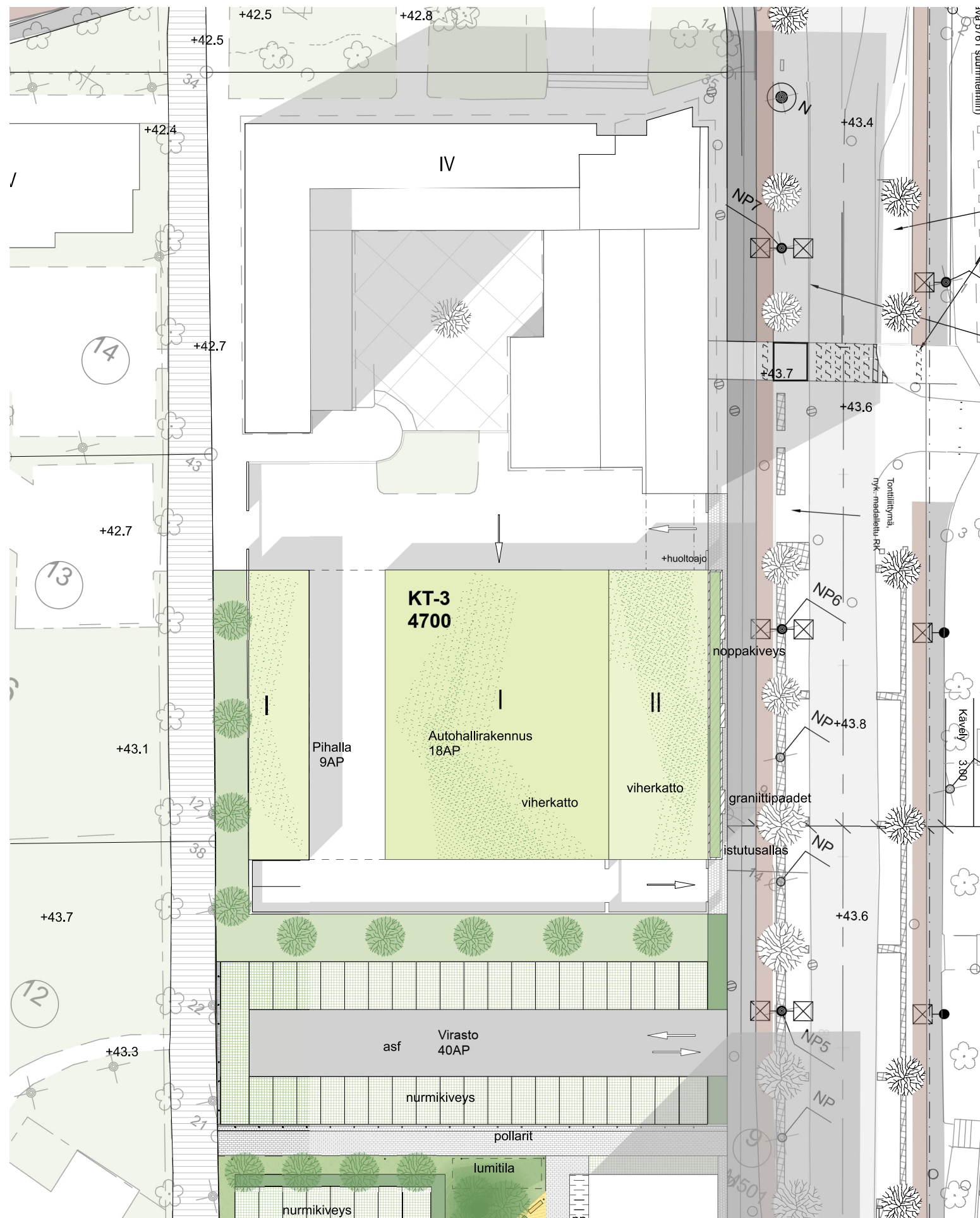
**ARCO**

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO - AHIIO ARKKITEHDIT - CEDEROVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT

ARCO Architecture Company  
Merimiehenkatu 36 D  
00150 Helsinki

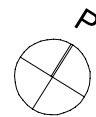
1:1000  
26.1.2023





Mannilantie 26-28, Järvenpää

Pihasuunnitelma - virastotontti



# Tuloskortti

Päivämäärä  
18/01/2023

Täyttäjän nimi  
Sanna Sarkama  
Kohteen nimi (osoite)  
Mannilantie 26-28 / Virastotontti

Korttelinumero  
-  
Tonttinumero  
-

## Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,69
Tavoitetaso	0,60

Hulevesimäärä m <sup>3</sup>	
26,9	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,7	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m <sup>3</sup>	
26,9	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m <sup>3</sup>	Jää viivyttämättä m <sup>3</sup>
0,0	26,9
Läpäisemättömän pinnan osuus	
62 %	

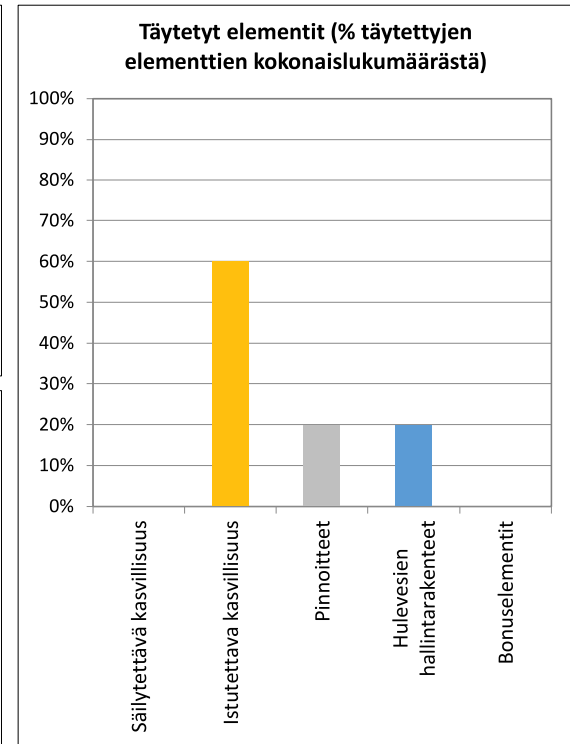
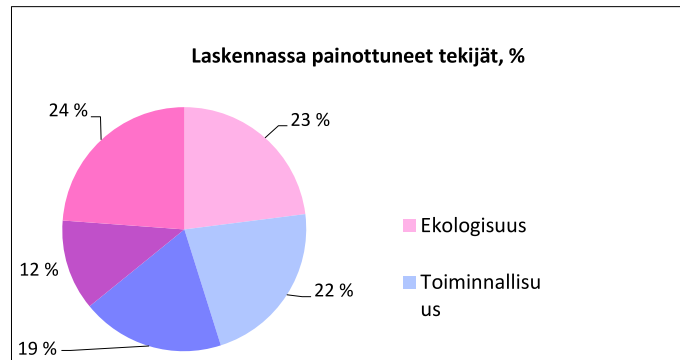
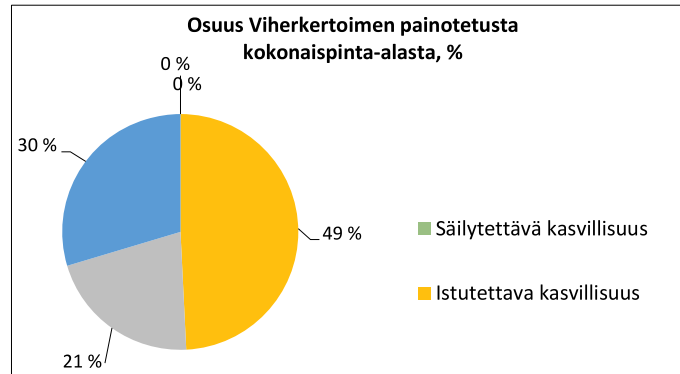
## Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	3	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	9
Bonuselementit	0	12
<b>Yhteensä</b>	<b>5</b>	<b>38</b>

### Täyttäjän kommentit:

### Huomioitavat asiat:

- Tavoitetasoa laskettu läpäisevän maaperäkerroksen rajallisuuden vuoksi; suositeltavaa hyödyntää runsaasti kasvillisuutta.
- Osa hulevesistä jää viivyttämättä!







Mannilantie 26-28, Järvenpää

Pihasuunnitelma - asunnot

ARCO

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO - AIHIO ARKKITEHDIT - CEDEROVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT

ARCO Architecture Company  
Merimiehenkatu 36 D  
00150 Helsinki

1:500  
26.1.2023

# Tuloskortti

Päivämäärä  
18/01/2023

Täyttäjän nimi  
Sanna Sarkama  
Kohteen nimi (osoite)  
Mannilantie 26 / AK

Korttelinumero  
-  
Tonttinumero  
-

## Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,90
Tavoitetaso	0,70

Hulevesimäärä m <sup>3</sup>	
36,2	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,7	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m <sup>3</sup>	
36,2	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m <sup>3</sup>	Jää viivyttämättä m <sup>3</sup>
0,0	36,2
Läpäisemättömän pinnan osuus	
65 %	

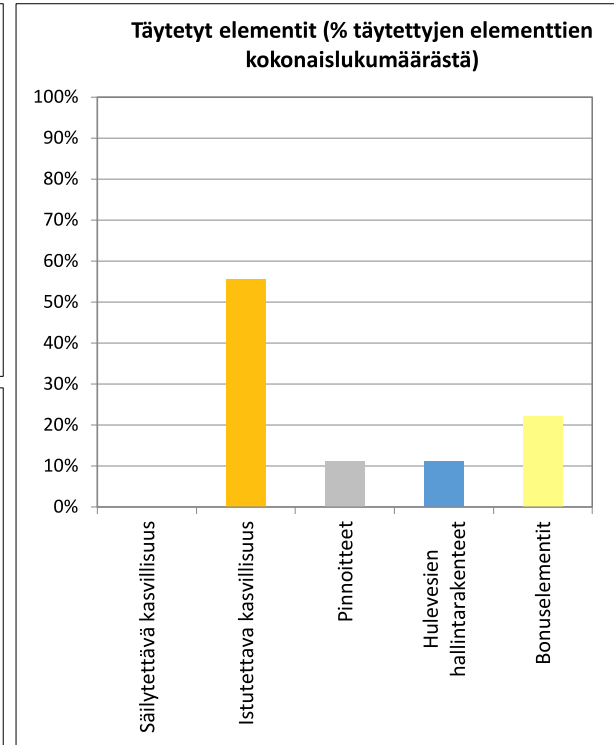
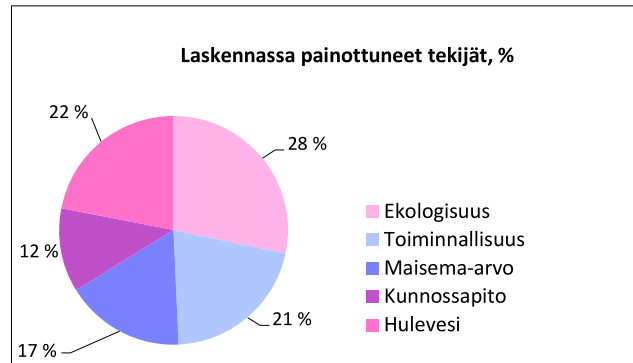
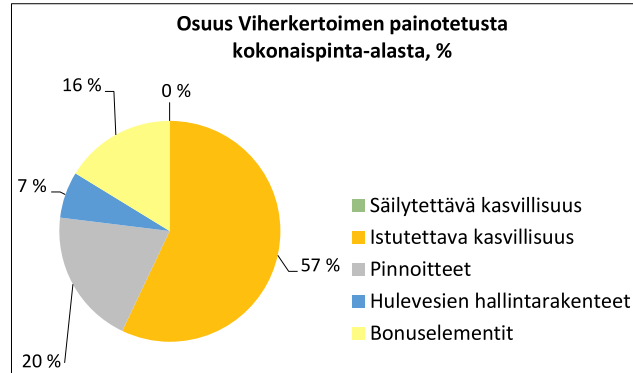
## Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	5	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	9
Bonuselementit	2	12
<b>Yhteensä</b>	<b>9</b>	<b>38</b>

### Täyttäjän kommentit:

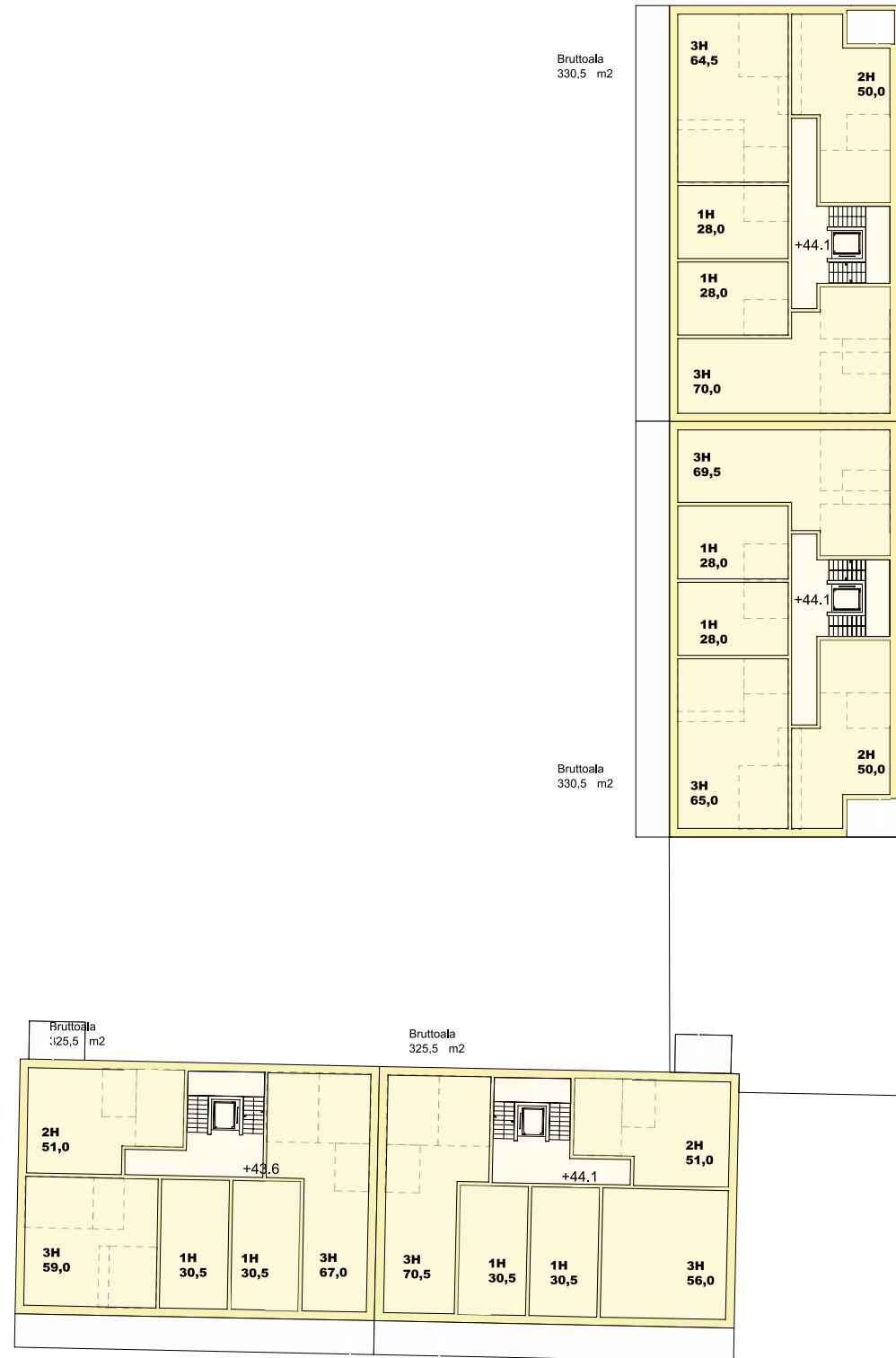
### Huomioitavat asiat:

- Tavoitetasoa laskettu läpäisevän maaperäkerroksen rajallisuuden vuoksi; suositeltavaa hyödyntää runsaasti kasvillisuutta.
- Osa hulevesistä jää viivyttämättä!







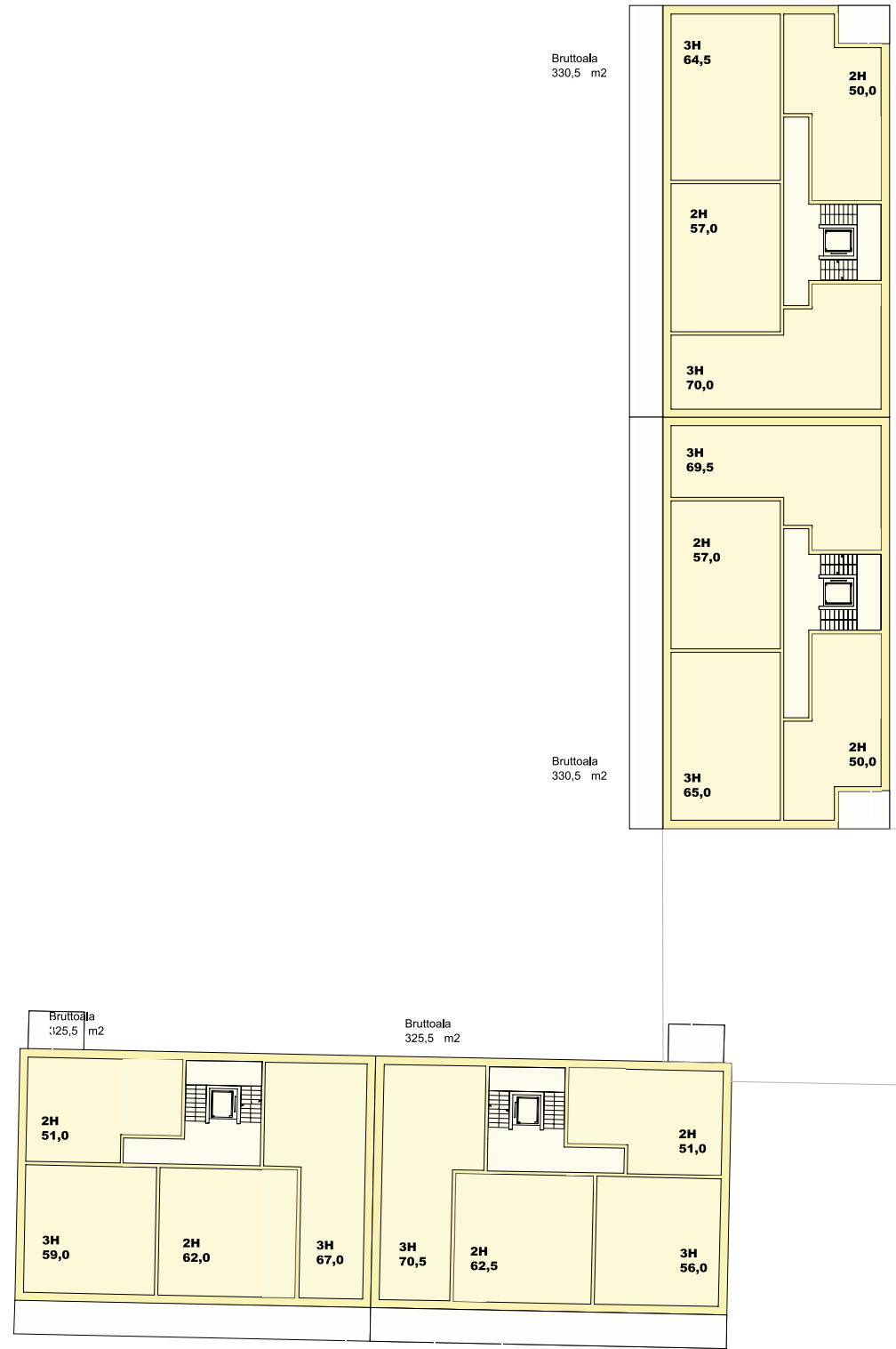


**ASUNNOT**

1H	36 kpl	31,5%
2H	36 kpl	31,5%
3H	42 kpl	37%

YHT 114

PERHEASUNTOJEN KESKIKOKO n.66,5m2







**ARCO**

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO - AIHIO ARKKITEHDIT - CEDEROVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT

ARCO Architecture Company  
Merimiehenkatu 36 D  
00150 Helsinki

Mannilantie 26-28, Järvenpää

Aluejulkisivut itään ja etelään

1:600  
26.1.2023





ARCO

ARKKITEHDIT SOINI & HORTO - AHIIO ARKKITEHDIT - CEDEROVIST & JÄNTTI ARKKITEHDIT

ARCO Architecture Company  
Merimiehenkatu 36 D  
00150 Helsinki

Mannilantie 26-28, Järvenpää

Ilmakuva etelästä

26.1.2023



## Liite 4: Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Lausunto: Keskiuudenmaan alueellinen vastuumuseo	Vastine
<p>Museo pitää valitettavana Poliisitalon alistamista purkavalle saneeraukselle. Ottaen huomioon kuinka laajalti viime vuosina julkista rakennuskantaa on poistunut Järvenpään kaupunkikuvasta, tulee virastotalon säilymistä tarkastella poikkeuksellisen huolellisesti.</p>	<p>Poliisitaloa ei enää tarvita valtion toimijoiden käyttöön. Rakennus on huonokuntoinen ja mm. sisäilmaongelmat ovat olleet vakavia. Poliisin toiminta edellyttää uudisrakennusta, jonka tulee sijoittua välittömästi säilytettävän virastotalon yhteyteen, eli purettavaksi suunnitellun virastotalon paikalle. Rakennuksen purkaminen on kokonaisuus huomioon ottaen perusteltua.</p>
<p>Valovirran suunnittelema virastotalo on huolellisesti paikkaan sovitettu, arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen täydennysrakennuskokonaisuus, joka Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kannan mukaan täyttää kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen tunnusmerkit. Tämän johdosta museo esittää rakennukselle suojelumerkintää.</p>	<p>Virastotalon uudempi osa säilytetään ja osoitetaan suojelumerkinnällä sr-10.</p>
<p>Poliisille suunniteltavaa uudisrakennusta tulee tarkastella ennen kaikkea täydennysrakentamishankkeena suhteessa virastotaloon.</p>	<p>Kaavamuuotos käsitellään kokonaisuutena ja alueelle on laadittu asemakaavoituksen pohjaksi viitesuunnitelma. Poliisin uudisrakennusten osalta suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennusten soveltumiseen ympäristöönsä.</p>
<p>Tontille kaavailtujen asuinkerrostalojen korkeutta ja massoittelemia tulee tarkastella laajempiin kaupunkikuvallisiin vaikutusarviointeihin perustuen.</p>	<p>Asemakaavoituksen pohjaksi laaditun viitesuunnitelman yhteydessä, on tutkittu rakennusmassojen sijoittelua ja soveltuvuutta ympäristöön lähialueen kortteleiden osalta. Suunnittelu tarkentuu prosessin edetessä.</p>

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	30.01.2023
Kaavan nimi	Mannilantie 26-28		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.04.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	010109
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1184	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1184

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1184</b>	<b>100,0</b>	<b>11700</b>	<b>1,05</b>	<b>0,0000</b>	<b>-3900</b>
A yhteensä	0,4946	44,2	7000	1,42	0,4946	7000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6105	54,6	4700	0,77	-0,5079	-10900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0133	1,2	0		0,0133	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1	4700	1	4700

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,1184</b>	<b>100,0</b>	<b>11700</b>	<b>1,05</b>	<b>0,0000</b>	<b>-3900</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4946	44,2	7000	1,42	0,4946	7000
AK	0,4946	100,0	7000	1,42	0,4946	7000
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,6105	54,6	4700	0,77	-0,5079	-10900
KT	0,6105	100,0	4700	0,77	-0,5079	-10900
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0133	1,2	0		0,0133	0
Katuauk./torit	0,0133	100,0	0		0,0133	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>4700</b>	<b>1</b>	<b>4700</b>
Asemakaava	1	4700	1	4700
Ei-asekaava				





Sitowise Oy / Siru Parviainen, Johanna Toivonen

## **Mannilantie 26–28, Järvenpää asemakaavan muutos**

Meluseelvitys

<b>Päiväys</b>	<b>17.1.2023</b>
<b>Laatijat</b>	<b>Siru Parviainen, Johanna Toivonen</b>
<b>Tarkastaja</b>	<b>Siru Parviainen</b>
<b>Projektinumero</b>	<b>YKK67511</b>

17.1.2023

## Sisällysluettelo

1	Taustatiedot .....	3
1.1	Kohde .....	3
1.2	Selvityksen tarkoitus .....	3
1.3	Tilaaja .....	4
1.4	Tekijät.....	4
2	Arviointimenetelmät ja lähtötiedot .....	4
2.1	Melun ohjearvot.....	4
2.2	Melulaskenta ja vaikutusten arviointi .....	5
2.3	Suunnitelmat.....	6
2.4	Tieliikennetiedot .....	7
2.5	Rautatieliikennetiedot.....	8
3	Meluselvityksen tulokset.....	8
3.1	Melun leviäminen piha-alueilla .....	8
3.2	Melutasot julkisivuilla .....	9
3.3	Epävarmuustekijät ja virhelähteet .....	10
4	Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset .....	10
4.1	Suosituksat alueen melunhallinnan ja torjunnan jatkosuunnittelulle ...	12
5	Liitteet .....	12
6	Viitteet.....	12

Taulukko 1 Muutosluettelo

Versio	Päiväys	Muutokset
1.0	5.12.2022	Ensimmäinen toimitettu versio
1.1	17.1.2023	Päivitetty asemapiirroksen 11.1.2023 mukainen tilanne, täydennetty epävarmuustarkastelua



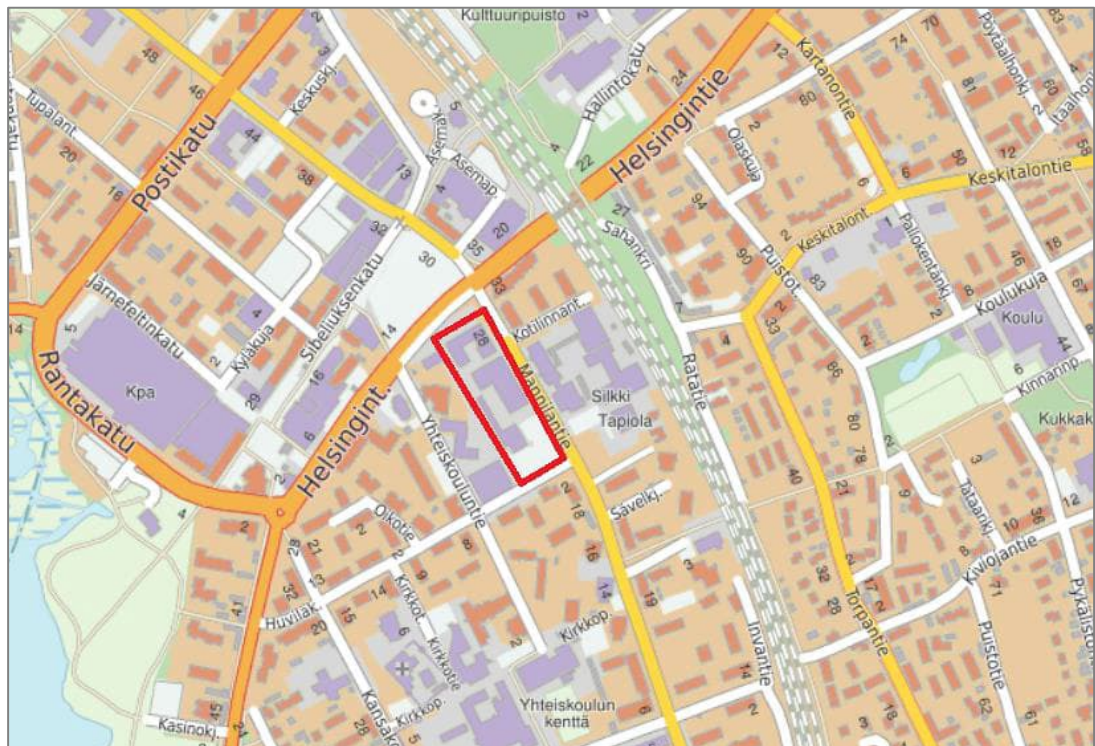
17.1.2023

# Mannilantie 26–28, Järvenpää asemakaavan muutos

## 1 Taustatiedot

### 1.1 Kohde

Asemakaavan muutos Mannilantie 26–28, Järvenpää.



Kuva 1 Kaava-alue on rajattu punaisella (Kartta: MML, Paikkatietoikkuna.fi)

### 1.2 Selvityksen tarkoitus

Tehtävänä oli laatia meluselvitys asemakaavamuutosalueelle, jossa tarkoituksena on rakentaa pysäköinti- ja varastotiloja poliisin tarpeisiin sekä asuinkerrostaloja. Kaava-alueen pohjoisosassa oleva nykyinen vierastalo on tarkoitus säilyttää. Meluselvityksessä tarkasteltiin tie- ja rautatieliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset asemapiirrosluonnoksen mukaisiin rakennuksiin ja ulko-oleskelualueille. Lisäksi selvitettiin melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla sekä julkisivurakenteiden äänitasoerovaatimusten tarve.





17.1.2023

### 1.3 Tilaaja

Senaatti-Kiinteistöt  
Kiinteistökehitys ja myynti  
Lintulahdenkatu 5 A  
00530 Helsinki

Laura Schrey  
Puh. +358 40 536 1739  
Laura.Schrey@senaatti.fi

### 1.4 Tekijät

Sitowise Oy  
Linnoitustie 6 D, 02600 Espoo  
+358 20 747 6000 | vaihde

Siru Parviainen, TkK, projektipäällikkö, meluasiantuntija  
Puh. +358 40 686 2051  
[siru.parviainen@sitowise.com](mailto:siru.parviainen@sitowise.com)

Johanna Toivonen, Ympäristösuunnittelija AMK, meluasiantuntija  
Puh. +358 44 493 7296  
[johanna.toivonen@sitowise.com](mailto:johanna.toivonen@sitowise.com)

## 2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot

### 2.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin (Taulukko 2) [1] sekä ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) [2] ja sen muutokseen 360/2019 [3]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä. Selvitysalueella on oleskelualueiden ohjearvoina käytetty päiväajalle 55 dB ja yöajalle 50 dB. Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen ( $\Delta L$ ) määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden ohjearvoja, jotka ovat päiväajalle 35 dB ja yöajalle 30 dB. Uuden rakennuksen, jossa on asuntoja, majoitus- tai potilashuoneita, ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että



17.1.2023

äänitasoerovaatimus  $\Delta L$  on vähintään 30 dB [2]. Raideliikenteen enimmäisäänitasojen osalta on käytetty sisätilojen yöaikaiselle melulle arvoa 45 dB äänitasoerovaatimusta määritettäessä [4].

Taulukko 2 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot.

<b>Ohjearvot ulkona</b>	<b>Päivällä</b> $L_{Aeq, klo 7-22}$	<b>Yöllä</b> $L_{Aeq, klo 22-7}$
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
<b>Ohjearvot sisällä</b>	$L_{Aeq, klo 7-22}$	$L_{Aeq, klo 22-7}$
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

## 2.2 Melulaskenta ja vaikutusten arviointi

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, melusteet ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Maastomalli ulottuu yli 1000 metrin etäisyydelle selvitysalueesta ja sisältää kaikki merkittävät melulähteet.

Melumallina on käytetty Väyläviraston rautateiden EU-meluselvityksen melumallia [5], jota on täydennetty ja tarkennettu asemakaavaselvityksen edellyttämälle tasolle Maanmittauslaitoksen avoimien aineistojen ja suunnitelma-aineiston avulla. Melumalliin on ennustetilanteessa lisätty asemapiirrosluonnoksen mukaiset suunnitellut rakennusmassat. Suunnitellut piharakennukset on huomioitu melulaskennoissa tiivisrakenteisina. Laajat asfalttialueet, kadut ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina ( $\alpha=0$ ).

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2022 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettäviin yhteispuhjoismaisiin tie- ja raideliikennemelun laskentamalleihin (Nordic Prediction Method) [6, 7]. Laskentamallien tarkkuus on lähietäisyydellä



17.1.2023

tyypillisesti  $\pm 2...3$  dB. Melulaskennat on tehty tieliikenteen ennustetilanteen 2040 liikennemäärillä. Lisäksi melumallissa on mukana rautatieliikenne.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot ( $L_{Aeq}$ ), jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla ja parvekkeilla, sekä julkisivurakenteiden äänitasoerovaatimusten tarve. Työssä on arvioitu vaikutukset lähialueen muuhun asutukseen. Lisäksi esitetään suositukset alueen melunhallinnan ja torjunnan jatkosuunnittelulle.

Tärkeimmät laskenta-asetukset:

- Laskentaruudun koko 5 x 5 metriä. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 1000 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset ja meluaidat heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tieliikennemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri.
- Julkisivuun ja parvekkeisiin kohdistuva melutaso on laskettu korkeussuunnassa 3 metrin välein alkaen 2 metriä maanpinnasta. Melutaso on laskettu 5 cm etäisyydelle julkisivusta. Julkisivusta itsestään heijastuvaa melua ei huomioida.

## 2.3 Suunnitelmat

Kaava-alueen suunnitellut rakennukset tarkasteltiin kuvassa 2 esitetyn 11.1.2023 päivätyn asemapiirrosluonnoksen mukaisesti. Asuinkerrostalot sijoittuvat kaava-alueen eteläosaan. Kerrostalot on suunniteltu 7-kerrosta korkeiksi. Asuntojen leikki- ja oleskelualue on sijoitettu rakennusten suojan puolelle Mannilantien liikennemelulta.





17.1.2023



Kuva 2 Asemapiirros ARCO Architecture Company, 11.1.2023.

## 2.4 Tieliikennetiedot

Meluvaikutusten arvioinnissa käytetyt ennustetilanteen tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 3. Tiedot perustuvat vuonna 2020 valmistuneeseen Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelmaan [8] ja se on alueella liikennemäärältään suurin ennuste. Liikenteen päiväajan osuudeksi koko vuorokauden liikenteestä on arvioitu 90 %. Nopeusrajoitukset ovat nykytilanteen mukaiset.

Taulukko 3 Melulaskennassa käytetyt liikennetiedot.

Tieosuus	KAVL 2040	Raskas liikenne %	Nopeus km/h
Mannilantie välillä Postikatu-Helsingintie	3360	1,4	40
Mannilantie välillä Helsingintie-Urheilukatu	8420	1,4	40
Mannilantie välillä Urheilukatu-Sipoontie	8240	1,4	40
Sipoontie	10130	1,3	40
Sibeliuksenväylä	13860	2,2	40
Helsingintie välillä Rantakatu-Mannilantie	10650	1,5	40
Helsingintie välillä Mannilantie-Kartanontie	14710	1,5	40



17.1.2023

Tieosuus	KAVL 2040	Raskas liikenne %	Nopeus km/h
Helsingintie välillä Kartanontie-Pohjoisväylä	17270	1,5	40
Rantakatu	13160	0,8	40
Postikatu	8290	1	40
Myllytie	7140	1	40
Kansakoulunkatu	4630	0,9	40

## 2.5 Rautatieliikennetiedot

Mallinnuksessa käytetyt rautatien liikennetiedot on esitetty taulukossa 4. Tiedot perustuvat suunnitelmassa Pasila-Riihimäki, välityskyvyn nostaminen, vaihe 2, ympäristömeluselvitys [9] esitettyihin vuoden 2035 tietoihin. Kyseessä on uusin alueelle laadittu liikenne-ennuste ja sitä on käytetty myös Järvenpään liikennejärjestelmäselvityksen melumallinnuksessa. Melulaskennassa on huomioitu lähijunien pysähtyminen Järvenpään asemalla. Lähimmät vaihteet ovat niin kaukana selvitysalueesta, että niiden ylityksistä aiheutuvalla melulla ei ole vaikutusta rautatieliikenteen keski- tai enimmäisäänitasoihin.

Taulukko 4 Melulaskennassa käytetyt rautatieliikenteen ennustetilanteen tiedot.

Kalusto	Päivä [kpl]	Yö [kpl]	Pituus [m]	Nopeus [km/h]
Sr	3	3	416	140
Pendolino	19	5	159	180
Sm4	120	32	108,8	140
IC2	30	6	177	160
F-TaJu	7	7	530	70

## 3 Meluselvityksen tulokset

Melulaskennalla selvitettiin tie- ja rautatieliikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot nykyisellä ja suunnitellulla maankäytöllä. Lisäksi tarkasteltiin rautatieliikenteen aiheuttamia hetkellisiä enimmäisäänitasoja. Melukuvat kaikista selvitetystä tilanteista on esitetty liitteissä 1–4.

### 3.1 Melun leviäminen piha-alueilla

Melukarttaliitteessä 1 on esitetty melutasot nykyisellä maankäytöllä. Merkittävimpiä melulähteitä alueella ovat Mannilantien ja Helsingintien liikenne. Nykyinen rakennusmassa suojaa kaava-alueita tehokkaasti sekä Helsingintien että Mannilantien liikennemelulta. Kaava-alueella



17.1.2023

päiväajan keskiäänitason ohjearvo 55 dB ylittyy lähinnä Mannilantien melun vaikutuksesta alueen nykyisin rakentamattomassa eteläosassa.

Melukarttaliitteessä 2 on esitetty melutaso suunnitellulla maankäytöllä. Suunnitellut asuinrakennukset suojaavat hyvin leikkialuetta niin, että siellä alittuu päiväajan ohjearvo 55 dB, yöajan ohjearvo 50 dB sekä uusien asuinalueiden yöajan ohjearvo 45 dB. Meluntorjuntaa leikkialueen suojaamiseksi ei näin ollen ole tarpeen osoittaa.

### 3.2 Melutasot julkisivuilla

Melukarttaliitteessä 2 on esitetty kaava-alueen rakennusten julkisivuun kohdistuvat suurimmat keskiäänitasot ja liitteessä 3 on esitetty julkisivuun kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot kerroksittain eri ilmansuunnista katsottuna. Liitteessä 4 on esitetty rakennusten julkisivuun kohdistuvat rautatieliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot.

Kaava-alueen nykyisen virastotalon julkisivuihin kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 63 dB ja yöajan keskiäänitaso 56 dB Mannilantien myötäisellä julkisivulla. Suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuilla päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 63 dB ja yöajan keskiäänitaso suurimmillaan 56 dB (liite 2). Keskiäänitasot vaihtelevat rakennusten julkisivuilla kerroksittain hieman, etenkin sisäpihojen puolella, jossa eroa alimpien ja ylimpien kerrosten välillä on 2–4 dB. Mannilantien myötäisillä julkisivuilla alimpien kerrosten keskiäänitaso on noin 1 dB enemmän kuin ylimpien (liite 3). Julkisivuun kohdistuvat keskiäänitasot johtuvat lähinnä tieliikenteestä, rautatieliikenteen vaikutus keskiäänitasoihin on käytännössä merkityksetön.

Rautatieliikenteen aiheuttamat enimmäisäänitasot ovat kaava-alueen rakennusten julkisivuilla suurimmillaan 75–76 dB. Suurimmat enimmäisäänitasot aiheutuvat IC2-, Pendolino- ja tavarajunien ohituksista. Ohituksia tulee vuorokaudessa useita, joten niiden aiheuttama melu tulee huomioida äänitasoeromääräyksissä. Enimmäisäänitasot ovat suurimmillaan rakennusten ylimmissä kerroksissa. Alimmissa kerroksissa enimmäisäänitasot ovat jopa 9 dB pienemmät kuin ylimmissä (liite 4).





17.1.2023

### 3.3 Epävarmuustekijät ja virhelähteet

Liikenne-ennusteisiin voi liittyä huomattavia epävarmuuksia, mutta melumallinnus ei ole herkkä liikennemäärän pienille muutoksille. Esimerkiksi liikennemäärän puolittuminen tai kaksinkertaistuminen vastavasti pienentää tai kasvattaa tien melupäästöä 3 dB ja liikennemäärän muuttuminen 25 % vaikuttaa melupäästöön hieman alle 1 dB.

Tällä alueella liikennemäärien tulisi olla merkitsevästi suuremmat, että sillä olisi vaikutusta melutasoihin. Suurimmat julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat 63 dB, joten ne voisivat kasvaa 2 dB ennen kuin melutasot ylittäisivät 65 dB ja aiheutuisi julkisivuille suurempia äänitasoerovaatimuksia tai rajoituksia parvekkeille. Käytännössä tämä edellyttäisi Mannilantien liikennemääriin yli 50 % kasvua mallinnettuun tilanteeseen verrattuna. Muiden katujen ja rautatieliikenteen merkitys keskiäänitasoihin on niin pieni, että liikennemäärien tulisi moninkertaistua ennen kuin vaikutus olisi havaittavissa.

Enimmäisäänitasoihin ei rautatieliikenteen määrän kasvulla ole merkitystä, koska ainoastaan ohitusten määrä lisääntyisi, ei yksittäisen tapahtuman aiheuttama melu, koska ennustetilanteen nopeudet on huomioitu mallissa. Näin ollen tässä annettu suositus äänitasoerovaatimukselle on riittävä myös suuremmalle rautatieliikenteen määrälle.

## 4 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset

Alueen merkittävimmät melulähteet ovat Helsingintien ja Mannilantien liikenne. Kaava-alueen nykyiset ja suunnitellut rakennukset suojaavat ulko-oleskelualueita tehokkaasti liikenteen melulta. Asuinrakennusten pihalle suunnitellulla leikkialueella ohjearvot alittuvat rakennusten tuoman suojan vuoksi ja näin ollen erillistä meluntorjuntaa ei ole tarpeen osoittaa. Suunnitelluilla rakennusmassoilla ei ole merkittäviä suojaus- tai heijastusvaikutuksia kaava-alueen ympäristön asuinalueille.

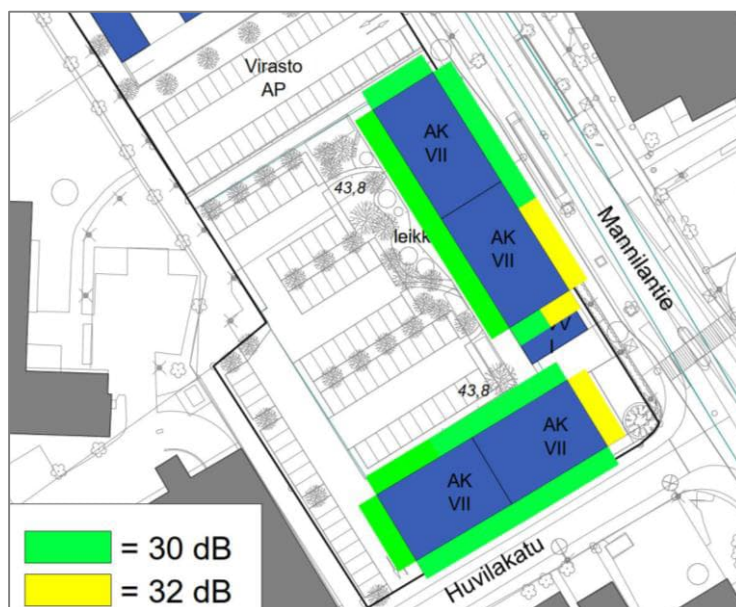
Päiväajan suurin julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on 63 dB ja yöajan keskiäänitaso 56 dB. Rautatieliikenteen aiheuttama suurin enimmäisäänitaso on 76 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei sovelleta enimmäisäänitasoja, joten niiden julkisivujen äänitasoerovaatimukset määräytyvät päiväajan keskiäänitasoista. Julkisivuun kohdistuvan päiväajan



17.1.2023

keskiäänitason ollessa suurimmillaan 63 dB, on toimisto- ja liiketilojen julkisivujen äänitasoerovaatimus suurimmillaan 18 dB.

Asuinrakennusten osalta enimmäisäänitaso aiheuttaa Mannilantien myötäisillä asuinrakennusten julkisivuilla suuremmat äänitasoerovaatimukset kuin keskiäänitasot. Kuva 2 on esitetty keski- ja enimmäisäänitasojen mukaan lasketut asuinrakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimukset. Näiden laadinnassa on huomioitu asuinrakennusten julkisivujen vähimmäisvaatimus 30 dB, jonka tulee toteutua kaikissa melualueelle rakennettavissa uusissa asuinrakennuksissa. Raideliikenteen enimmäisäänitasojen vuoksi suositetaan osalle julkisivuja alueen kaakkoiskulmassa äänitasoerovaatimukseksi 32 dB. Kuvalla nämä julkisivut on merkitty keltaisella.



Kuva 2 Asuinrakennusten julkisivujen äänitasoerovaatimukset tie- ja rautatieliikenteen melua vastaan.

Päiväajan keskiäänitaso on suunniteltujen asuinrakennusten kaikilla julkisivuilla alle 65 dB, joten parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikille julkisivuille, ja asunnot voivat avautua vapaasti eri ilmansuuntiin.

Parvekkeilla melutaso on +1...3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso, joten ohjearvo ylittyy parvekkeilla niillä julkisivuilla, joihin kohdistuu päivällä yli 52 dB melutaso tai yöllä yli 47 dB melutaso. Mannilantien myötäisen rakennusmassan suojan puolella olevaa julkisivua



17.1.2023

lukuun ottamatta kaikilla julkisivuilla edellä esitetyt arvot ylittyvät, joten kaikki parvekkeet suositetaan lasitettavan.

Parvekkeilla, joihin kohdistuva päiväaikainen melutaso on välillä 52–64 dB, tai yöaikainen melutasot 47–59 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella (avattavalla lasituksella ja välilistoilla). Tarvittaessa parvekkeen melutilannetta voidaan vielä parantaa akustoinnin avulla, kuitenkin enintään noin 2–4 dB.

#### 4.1 Suositukset alueen melunhallinnan ja torjunnan jatkosuunnittelulle

Rakennuslupavaiheessa suositellaan tarkistamaan meluselvityksessä käytetyt liikenne-ennusteet, ja mikäli ne ovat merkittävästi muuttuneet, päivittämään melulaskennat niiden mukaisesti.

Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa laskennallisesti, että valitaan kullekin parvekkeelle riittävästi eristävä parvekelasitus ja suunnitellaan tarvittaessa muu parvekkeen akustointi ohjearvojen saavuttamiseksi.

## 5 Liitteet

Liite 1 Päivä- ja yöajan keskiäänitaso ulkoalueilla nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä

Liite 2 Päivä- ja yöajan keskiäänitaso ulkoalueilla ja julkisivuilla suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä

Liite 3 Päiväajan keskiäänitaso julkisivuilla kerroksittain

Liite 4 Rautatieliikenteen aiheuttama enimmäisäänitaso julkisivuilla

## 6 Viitteet

- 1 Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993>
- 2 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017. Voimaantulo: 1.1.2018.



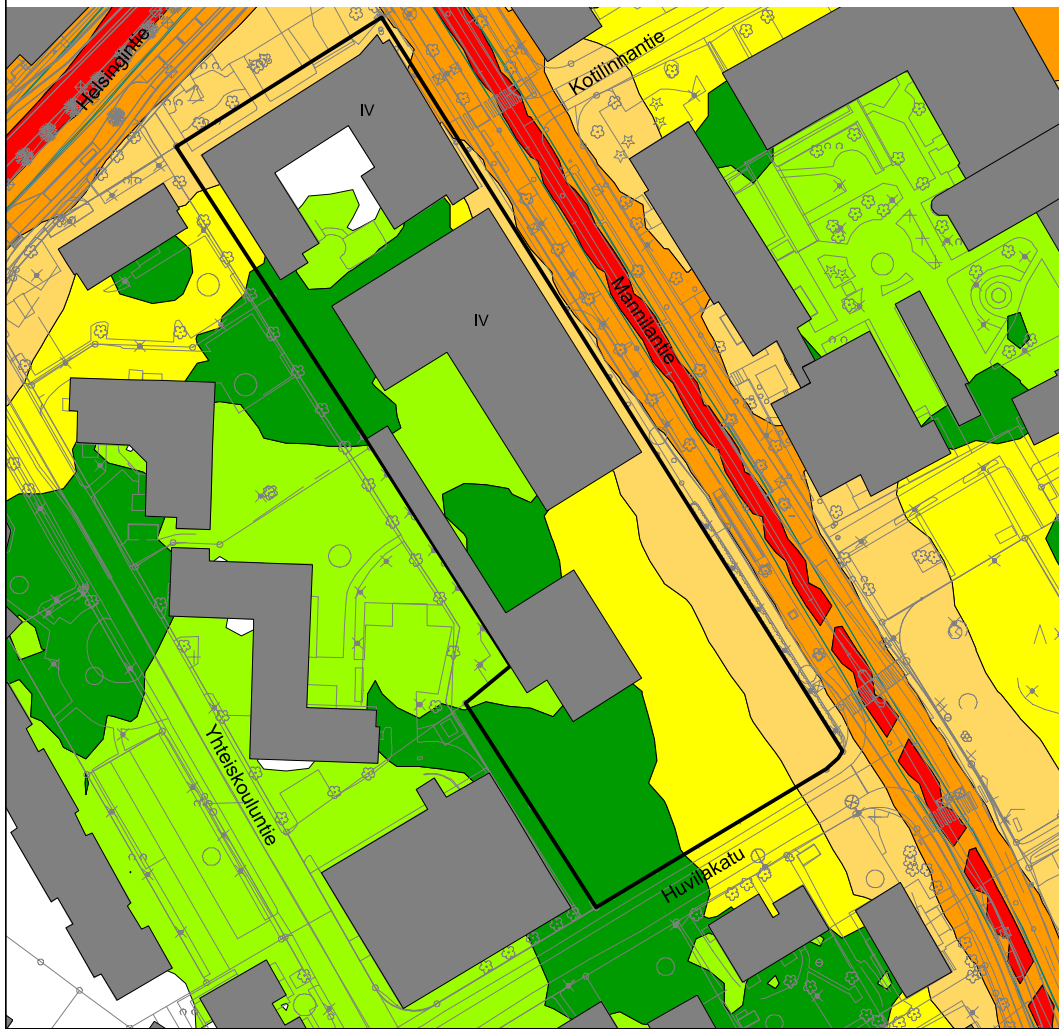


17.1.2023

- 3 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta 360/2019. Voimaantulo 1.4.2019.
- 4 Ympäristöministeriö. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. 2018.
- 5 Väyläviraston rautateiden EU-meluselvitys 2022, EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Väyläviraston julkaisuja 51/2022. Sitowise Oy.
- 6 Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
- 7 Railway traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:524, Nordic Council of Ministers 1996.
- 8 Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040, Loppuraportti 21/2/2020. Sitowise Oy.
- 9 Pasila-Riihimäki välityskyvyn nostaminen, vaihe 2, ympäristömeluselvitys, 2017 WSP Finland Oy.



## Päiväajan keskiäänitaso LAeq klo 7-22 ulkoalueilla



## Liite 1

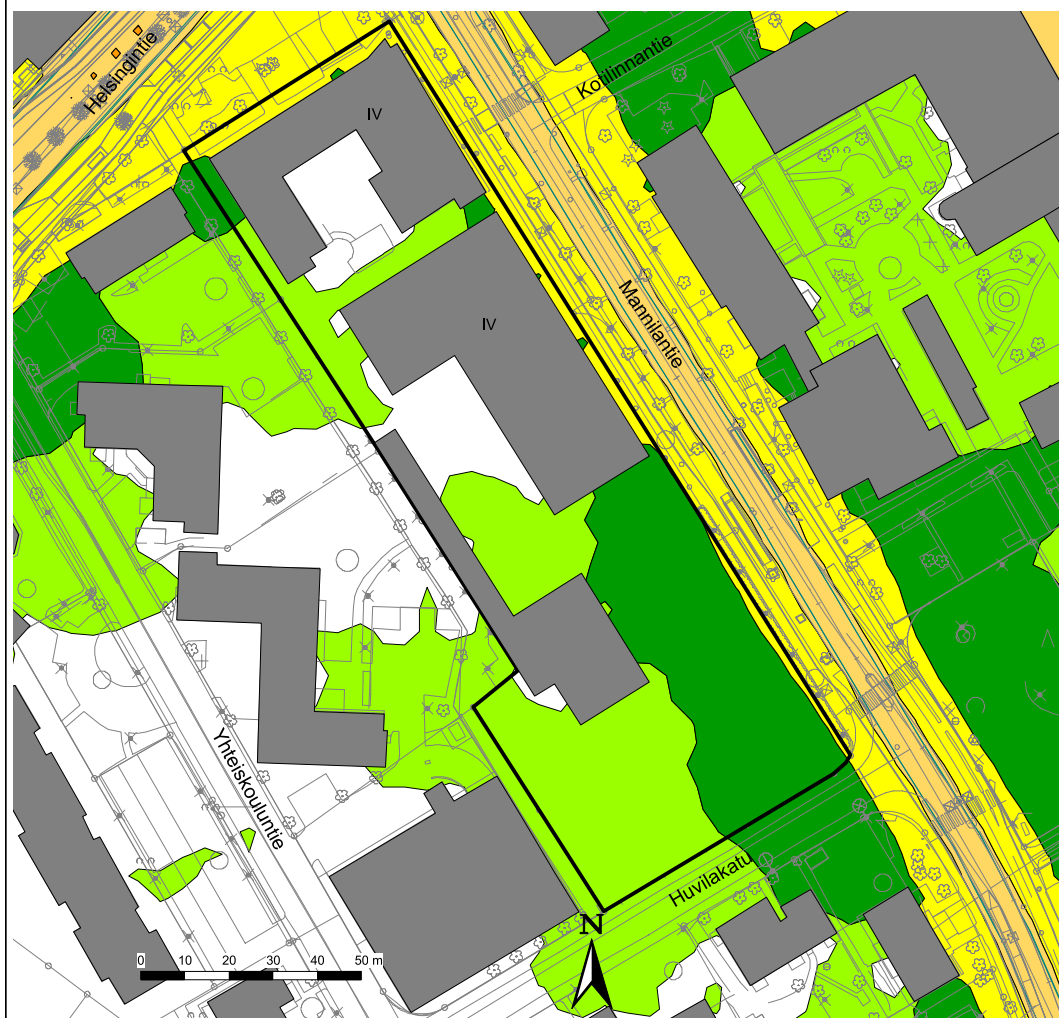
Mannilantie 26-28  
asemakaavan muutoksen  
liikennemeluselvitys

### Melulaskentatilanne:

Tie- ja rautatieliikennemelu,  
päivä- ja yöajan keskiäänitaso  
ulkoalueilla

Nykyinen maankäyttö  
ja ennustevuoden 2040 liikenne

## Yöajan keskiäänitaso LAeq klo 22-7 ulkoalueilla



### Keskiäänitaso

$L_{Aeq}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

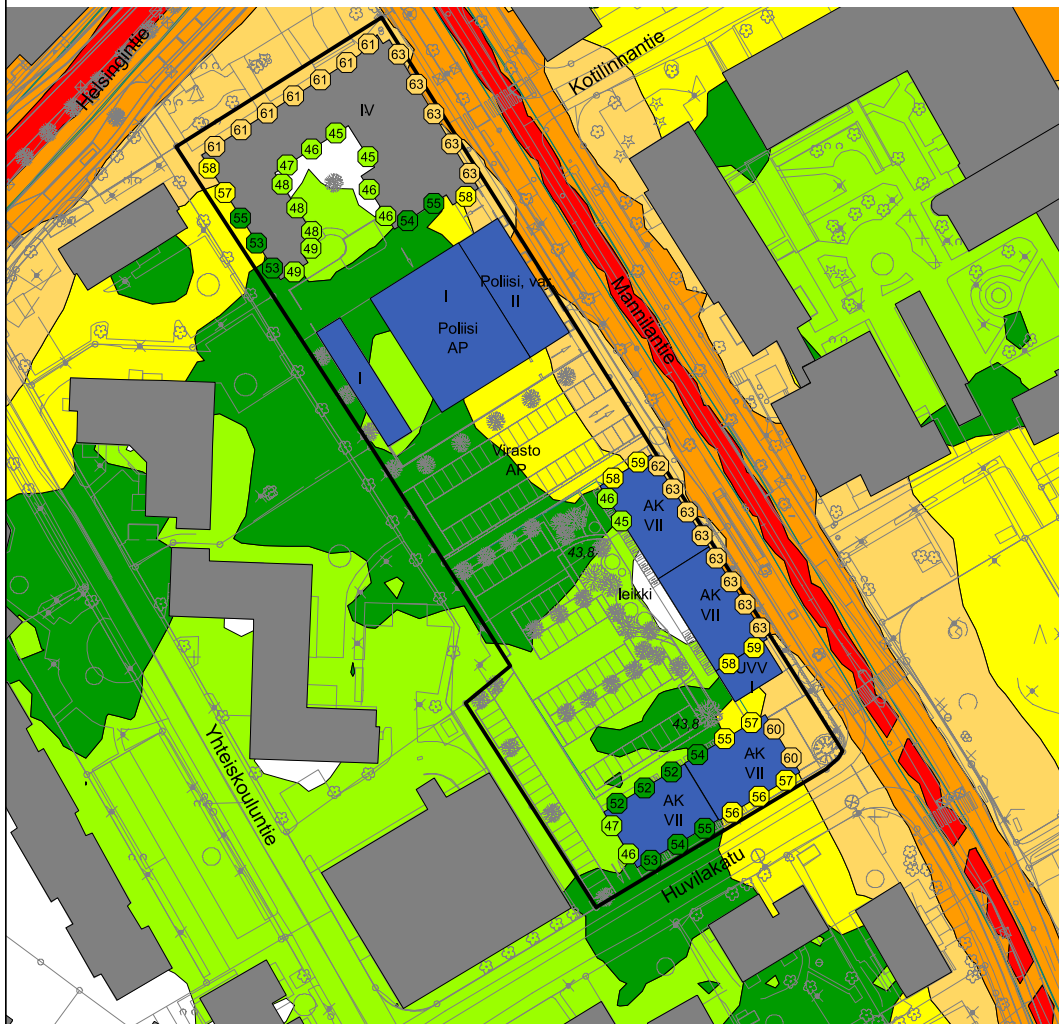
### Rakennukset

- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus

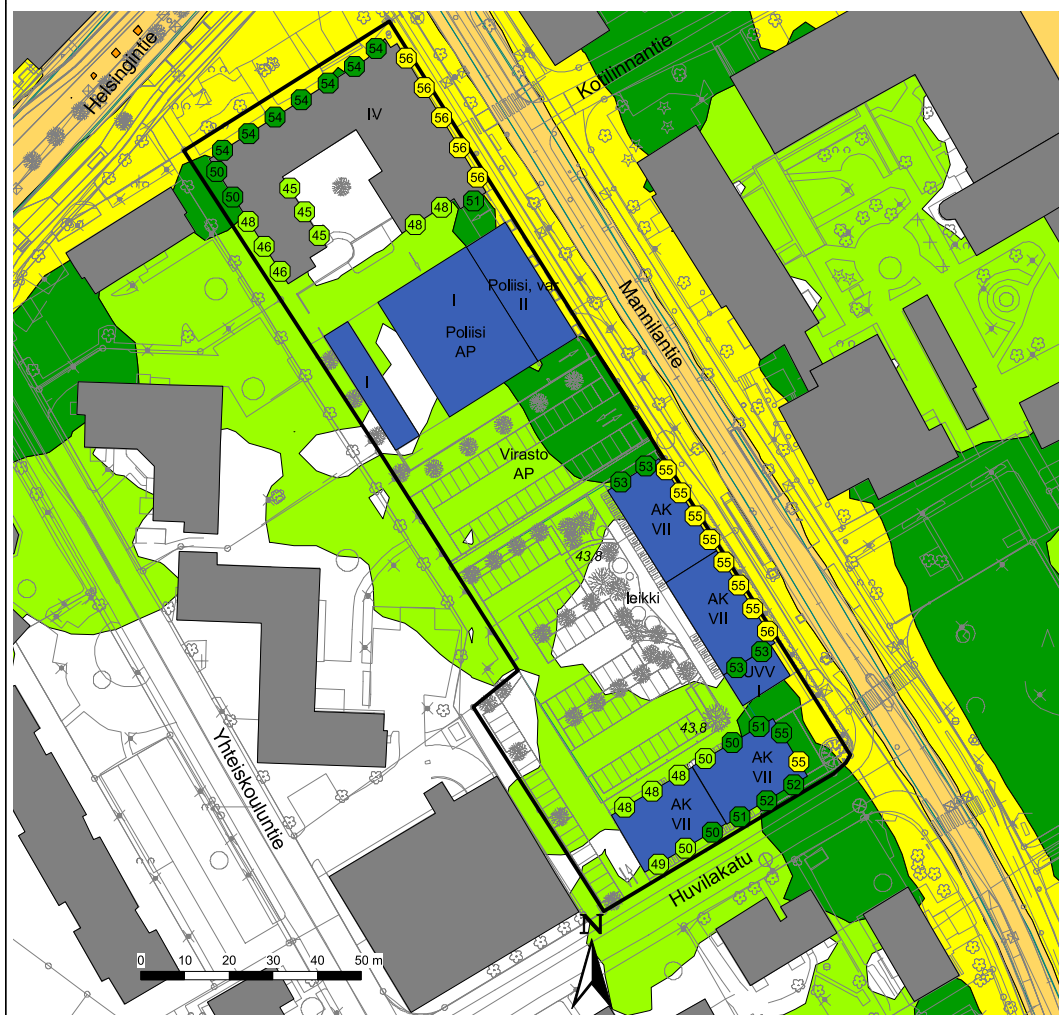
# SITOWISE

Mittakaava 1:1700 (A4)  
Päivämäärä: 17.01.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy

## Päiväajan keskiäänitaso LAeq klo 7-22 ulkoalueilla ja julkisivuilla



## Yöajan keskiäänitaso LAeq klo 22-7 ulkoalueilla ja julkisivuilla



## Liite 2

Mannilantie 26-28  
asemakaavan muutoksen  
liikennemeluselvitys

### Melulaskentatilanne:

Tie- ja rautatieliikennemelu,  
päivä- ja yöajan keskiäänitaso  
ulkoalueilla ja julkisivuilla

Suunniteltu maankäyttö  
ja ennustevuoden 2040 liikenne

### Keskiäänitaso

$L_{Aeq}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

### Rakennukset

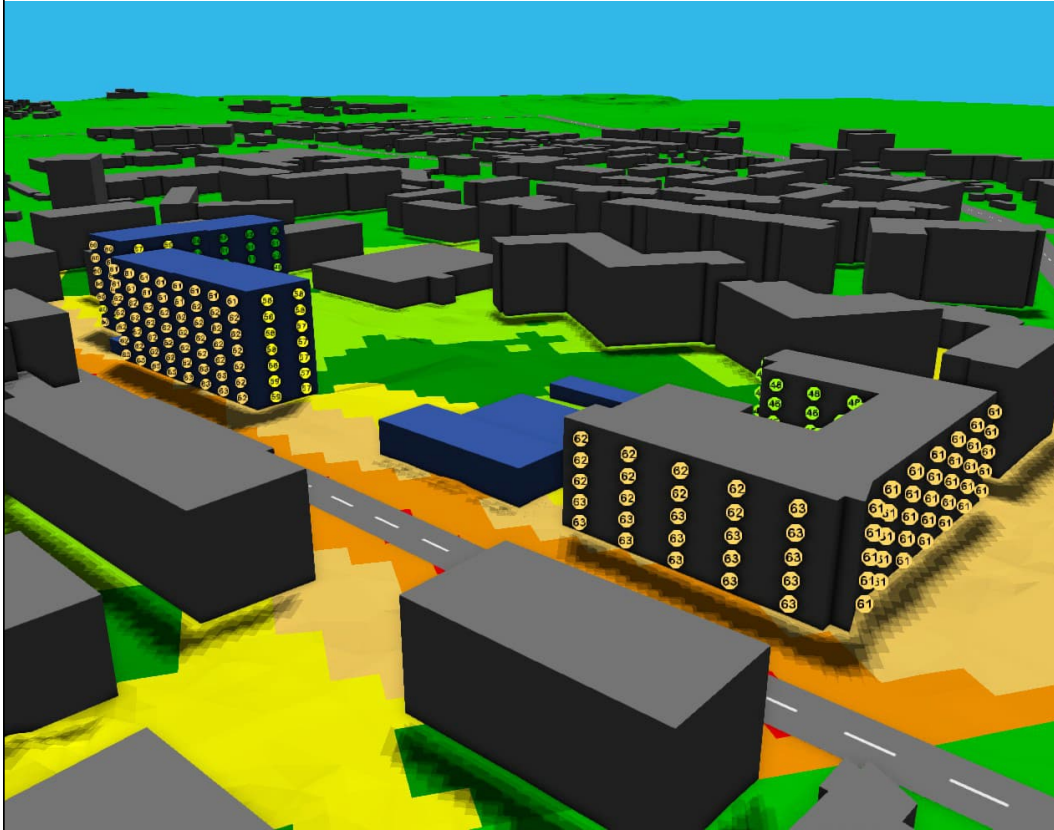
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus

# SITOWISE

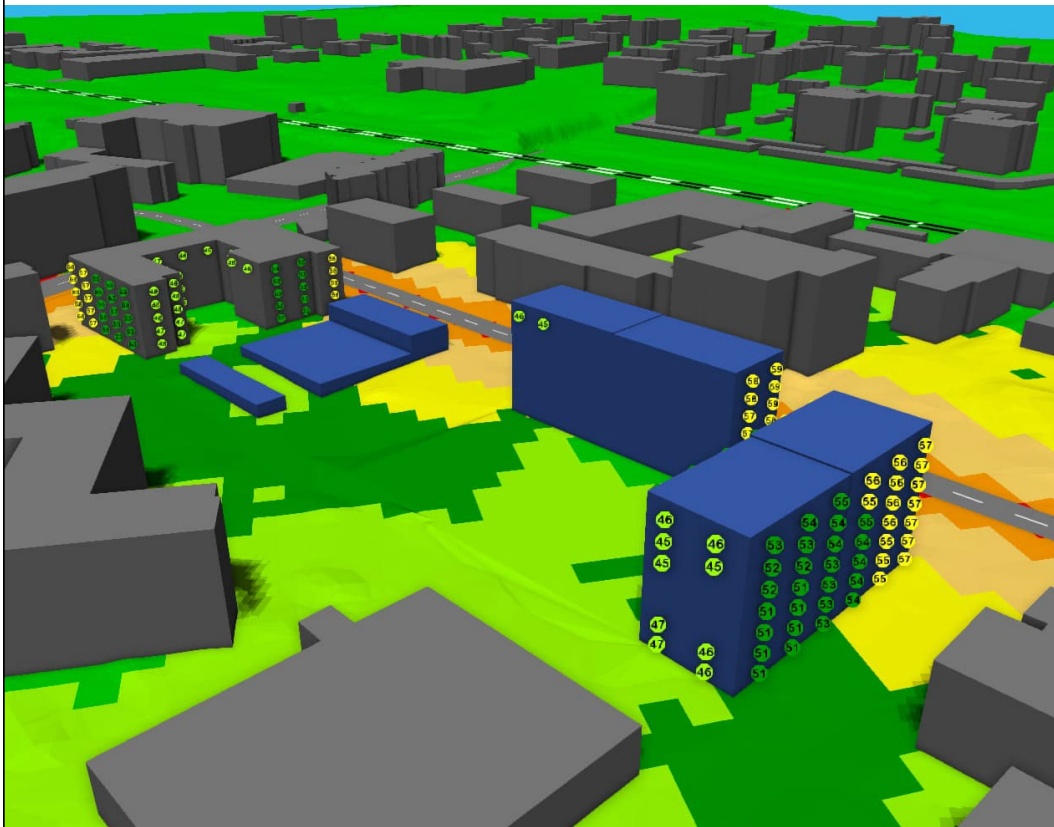
Mittakaava 1:1700 (A4)  
Päivämäärä: 17.01.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatitut: Sitowise Oy



## Näkymä koillisen suunnalta katsottuna



## Näkymä lounaan suunnalta katsottuna



## Liite 3

Mannilantie 26-28  
asemakaavan muutoksen  
liikennemeluselitys

### Melulaskentatilanne:

Tie- ja rautatieliikennemelu,  
päiväajan keskiäänitasot  
julkisivuilla kerroksittain

Suunniteltu maankäyttö  
ja ennustevuoden 2040 liikenne

### Keskiäänitaso

$L_{Aeq}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

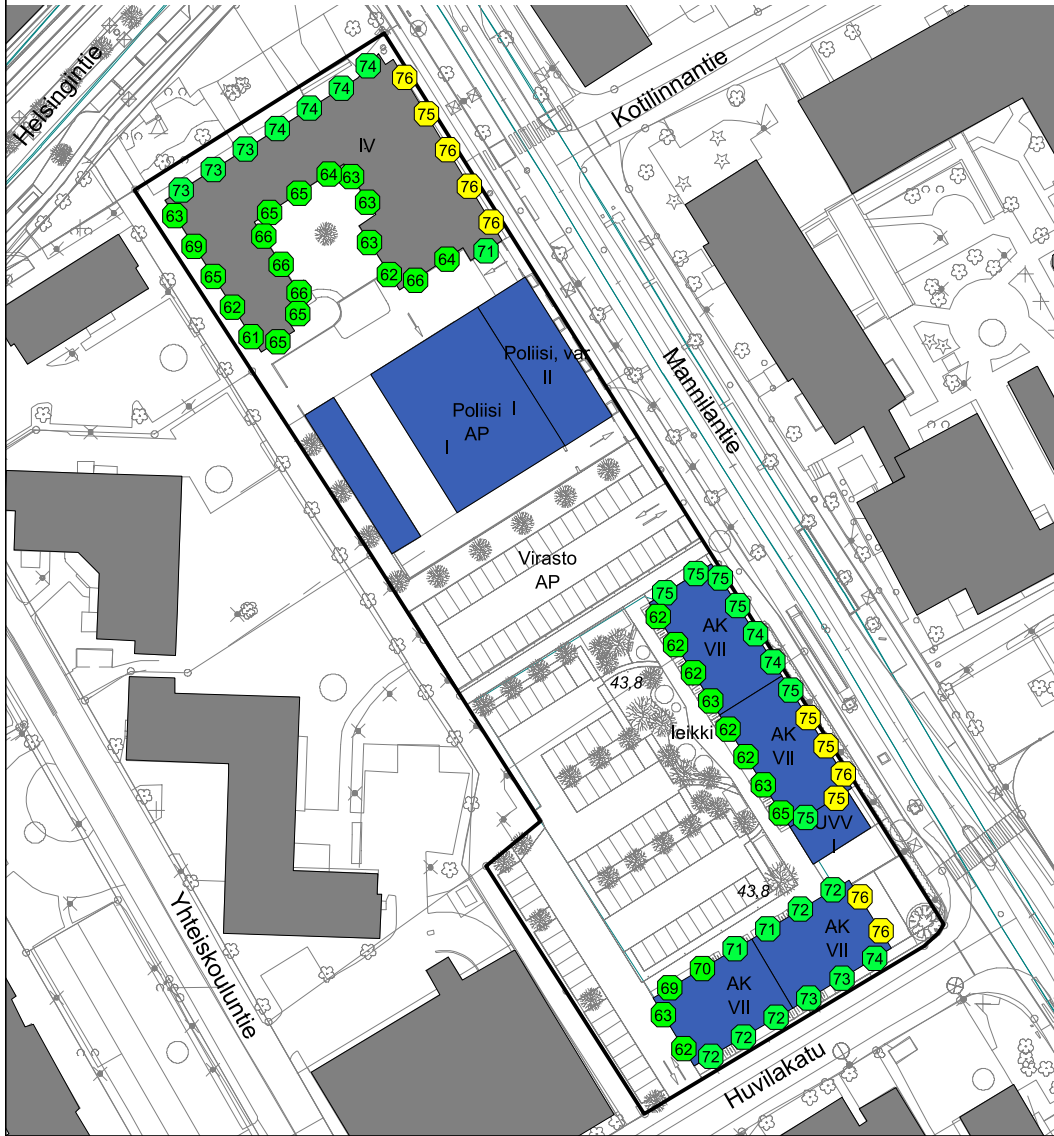
### Rakennukset

- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus

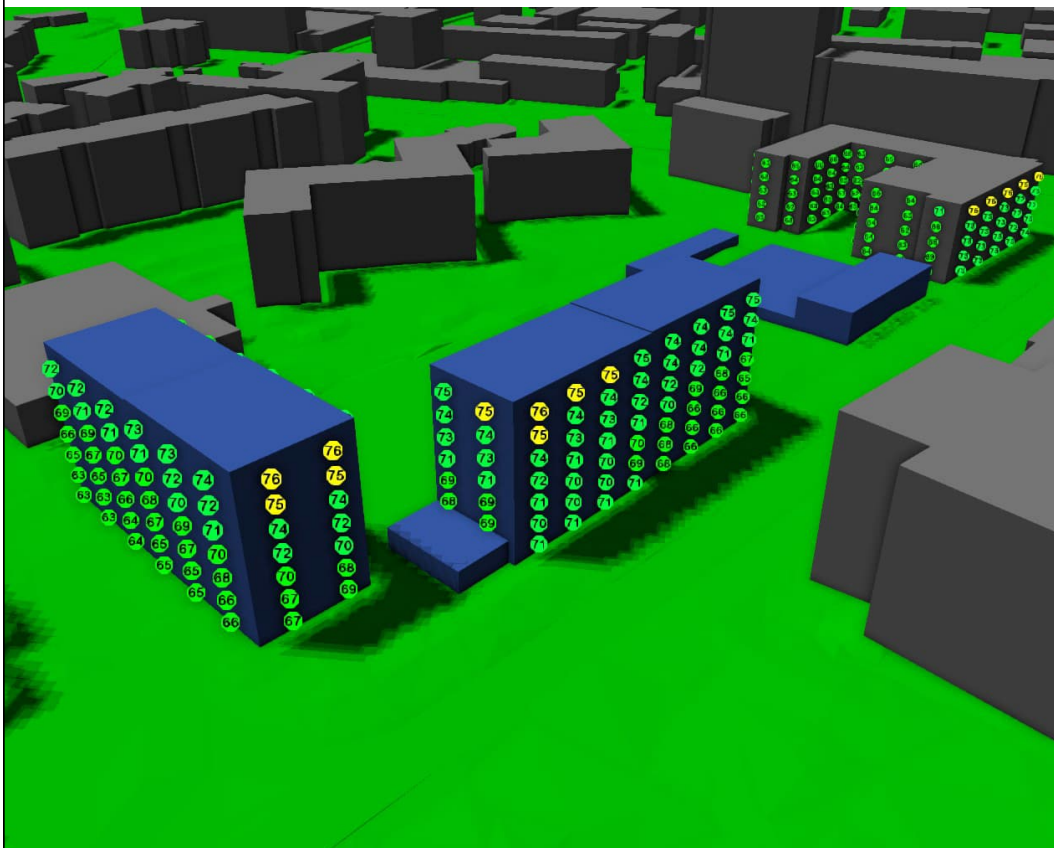
# SITOWISE

Päivämäärä: 17.01.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy

## Suurin julkisivuun kohdistuva enimmäisäänitaso



## Näkymä idän suunnalta katsottuna



## Liite 4

Mannilantie 26-28  
asemakaavan muutoksen  
liikennemeluselvitys

### Melulaskentatilanne:

Rautatieliikennemelu,  
yöajan enimmäisäänitaso  
julkisivuilla

Suunniteltu maankäyttö  
ja ennustevuoden 2040 liikenne

### Enimmäisäänitaso

$L_{Amax}$

- > 80 dB
- > 75 dB
- > 70 dB
- > 65 dB
- > 60 dB
- > 55 dB
- > 50 dB
- > 45 dB

### Rakennukset

- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus

# SITOWISE

Päivämäärä: 17.01.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy