

# Mannilantie 52

## Asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2024-643

Kaavatunnus: 020046



Vireilletulosta ilmoittaminen	5.6.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12.6.-11.7.2024
Kaupunkikehityslautakunta	14.11.2024 § 71
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§* ja MRA 27§	4.12.2024 - 8.1.2025
Kaupunkikehityslautakunta	30.1.2025 §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

\*Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) 31.12.2024 asti. Alueidenkäyttölaki (AKL) alkaen 1.1.2025.  
(5.2.1999/132)

## Sisällysluettelo

Sisällysluettelo .....	3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	5
1.1 Tunnistetiedot .....	5
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	6
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	7
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
Rakennettu ympäristö .....	10
Maanomistus .....	14
3.2 Suunnittelutilanne .....	14
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	20
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	20
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	20
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	20
Osalliset .....	20
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	21
Vireilletulo .....	21
Viranomaisyhteistyö .....	22
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	22
Lähtökohta-aineiston tavoitteet .....	22
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	22
Viitesuunnitelma .....	23
Alustavan viitesuunnitelman kuvaus .....	24
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	27
5.1 Kaavan rakenne .....	27

Perusrakenne, toimintojen keskinäiset suhteet, liittyminen ympäristön yhdyskuntarakenteeseen.....	27
Mitoitus .....	28
Palvelut .....	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
5.3 Aluevaraukset .....	28
Korttelialueet .....	28
5.4 Kaavan vaikutukset.....	31
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	31
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	32
Ympäristön häiriötekijät .....	32
Vaikutukset liikenteeseen .....	33
Muut vaikutukset.....	33
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	33
5.7 Nimistö.....	33
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	34
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	34
6.2 Toteuttamisen ajoitus .....	34
6.3 Toteutuksen seuranta .....	34

## LIITTEET

## 1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Mannilantie 52

Asemakaavan muutos

Diaarinumero: JARDno-2024-643

Kaavatunnus: 020046

Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan eli Loutin korttelin 214 tonttia 2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 2. kaupunginosan, eli Loutin kaupunginosaan kortteliin 214 asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaavan muutoksella poistuu yleisten rakennusten korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

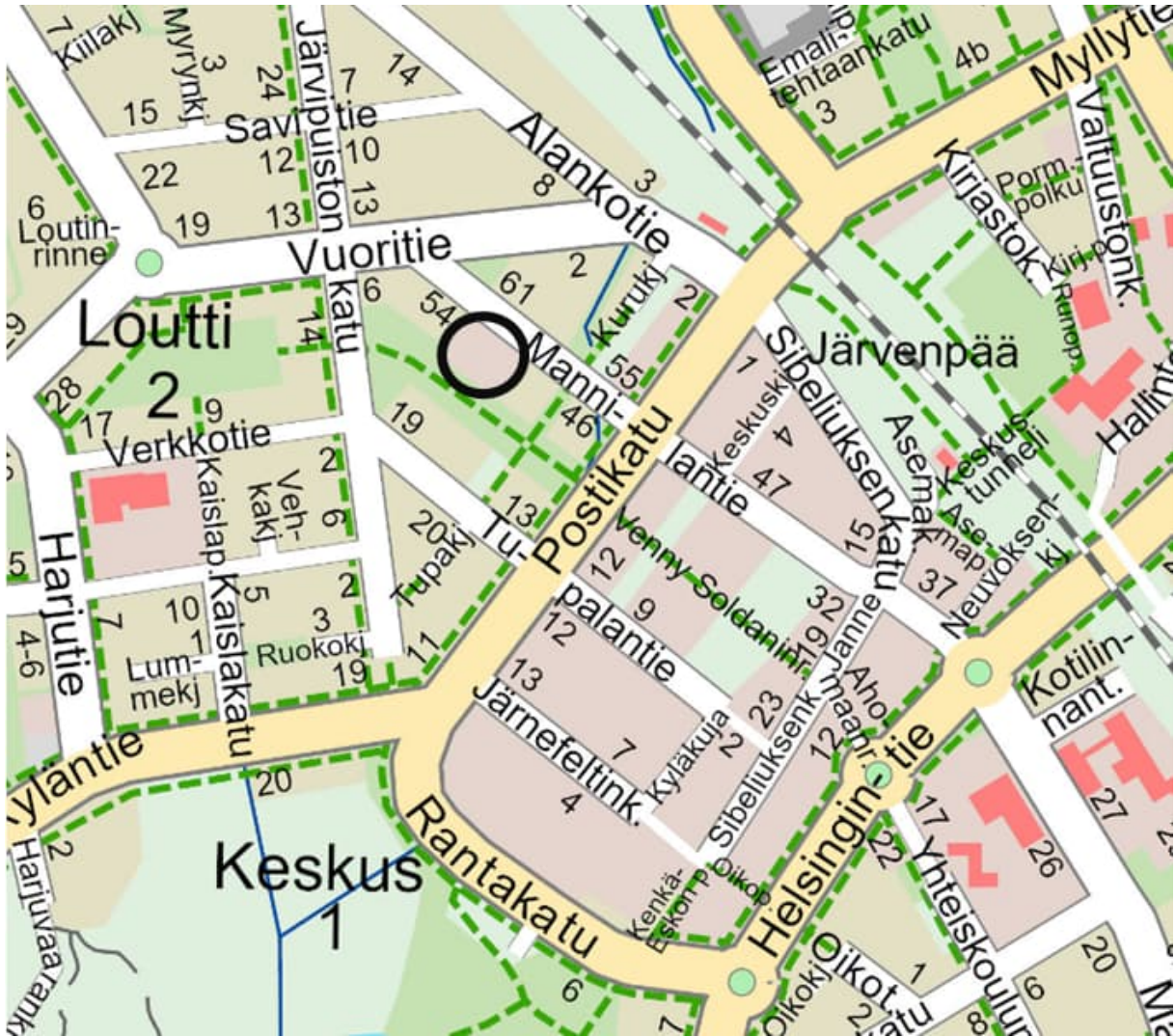
Yhteyshenkilö: Kaavoitussuunnittelija Juho Liski, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2981, sähköposti [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustan pohjoispuolella, Loutin kaupunginosassa, noin 500 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta (kuva 1). Alue kattaa kaupungin omistuksessa olevan rakentamattoman kiinteistön 186-2-214-2.

Suunnittelualuetta rajaavat itäpuolella Mannilantie, länsi-, etelä- ja pohjoispuolella Juhani Ahon puisto (186-2-9903-7). Kaakkoispuolelta suunnittelualue rajautuu kiinteistöön 186-2-214-1, jolla sijaitsee kaksi 1980-luvun loppupuolella valmistunutta nelikerroksista asuinkerrostaloa.





Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyrällä merkittynä.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Mannilantie 52.

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäen yleiskaavan 2040 (Kv. 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) mukaisesti. Tavoitteena on lisätä keskusta-alueelle laadukasta, vähähiilistä ja uusia rakentamisen innovaatioita hyödyntävää kerrostalorakentamista parantaen kaupunkikuvaa, ja luoden uutta identiteettiä alueelle. Alueen on tarkoitus liittyä saumattomasti suunnittelualueutta rajaavaan Juhani Ahon puistoon.

Loutin päiväkodin toiminta on loppunut vuonna 2022 varhaiskasvatustoiminnan siirryttyä uuteen Harjulan päiväkotiin. Päiväkotirakennus on purettu ja tontti on rakentamaton. Suunnittelualueen pinta-ala on 3 631 m<sup>2</sup> ja asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusoikeus on 4 000 m<sup>2</sup>. Uuteen rakennukseen suunnitellaan noin 65 asuntoa, joista vähintään 30 % tulee olemaan perheasuntoja (3h tai enemmän).

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset (pienennös)
3. Viitesuunnitelma
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä asemakaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake

## Tausta-aineistot

- Uusimaa-kaava 2050 – Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (kho 13.3.2023 T 756)
- Järvenpään Yleiskaava 2040 (kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Keskustan osayleiskaava 2030 (kv 21.9.2013 § 50)
- Voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 2/24, voimaantulo 3.5.1977)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma, 2017
- Järvenpään hulevesisuunnitelma, FCG Oy 1.11.2013
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma, Pöyry Finland 2016
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (kv 11.11.2019 § 83)
- Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Järvenpään asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet, 2020, päivitetty 2023
- Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018
- Katusuunnitelma Mannilantie välillä Vuoritie-Postikatu (plv 0–332) (17.7.2020 § 12)
- Järvenpään palveluverkkosuunnitelma 2019–2028, investiohjelman ja erilliselvitykset (kv 10.12.2018 § 103)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys, Sitowise Oy 12.2.2020
- Esiselvitys Pääradan melu- ja värinähaitoista rataosilla Kerava – Riihimäki, Riihimäki-Hausjärvi, Uudenmaan liitto 29.3.2007
- Mannilantie 52 rakennettavuusselvitys, Ramboll 30.9.2024
- Mannilantie 26–28, asemakaavan muutoksen meluselvitys, Sitowise Oy 5.12.2022

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	5.6.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	12.6.-11.7.2024
Kaupunkikehityslautakunta	14.11.2024 § 71
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	4.12.2024- 8.1.2025
Yleisötilaisuus	12.12.2024, klo 16.30–18.30
Kaupunkikehityslautakunta	30.1.2025 §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue muuttuu asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta täydentäen. Loutin päiväkodin toiminta on loppunut vuonna 2022 varhaiskasvatustoiminnan siirryttyä uuteen Harjulan päiväkotiin. Päiväkotirakennus on purettu ja tontti on rakentamaton. Asemakaavan muuttuessa tontille on mahdollista rakentaa kuusikerroksinen kerrostalorakennus oleskelu- ja varastotiloineen sekä tonttipysäköinti- ja piha-alueet Mannilantien varteen.

Asemakaavassa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta yhteensä 4 000 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus kasvaa kaavamutoksessa 2 185 kerrosneliometrillä. Tontin 186-2-214-2 rakennustehokkuus nousee et=0,5:stä 1,1:een.

Asemakaavan muutos on valmisteltu kaupungin omana työnä käyttäen hankemallin mukaisesti valitun rakentamiseen ryhtyvän toimesta laadittuja viitesuunnitelmia valmistelun tukena.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutos on tavoitteena viedä hyväksymiskäsittelyyn kevään 2025 aikana. Asemakaavan muutoksen mukainen toteutus suunnittelu ja rakennuslupien valmistelu voidaan aloittaa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty, kuulutettu voimaan ja kun tarvittavat kiinteistötekniiset toimenpiteet sekä kiinteistönmuodostus on suoritettu. Suunnittelualueella ei sijaitse purettavia rakennuksia tai kunnallistekniikkaa, eikä pilaantuneiden maiden puhdistustarvetta.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on yleisten rakennusten korttelialuetta. Tontilla sijainnut päiväkodin rakennus on purettu ja tontti on rakentamaton. Loutin päiväkodin toiminta on loppunut vuonna 2022 varhaiskasvatustoiminnan siirryttyä uuteen Harjulan päiväkotiin. Päiväkodin piha-alue on ulottunut noin 10 metriä tontin rajojen ja Juhani Ahon puiston puolella sijaitsevaan kuusiaitaan saakka.

Lähiympäristö on vaihtelevaa asuinkerrostaloista ja -pientaloista muodostunutta kaupunkiympäristöä, jossa näkyy ajallinen kerroksellisuus. Loutin asuinpientalojen korttelialueet ovat pääosin 1950-luvulla rakennettuja ja kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan paikallisesti arvokkaaksi luokiteltuja. Postikadun ja Vuoritien välissä Mannilantien varrella sijaitsee seitsemän- ja neljäkerroksisia kerrostaloja, omakotitaloja ja kioskirakennus. Lähiympäristön uusimmat ja korkeimmat kerrostalot on rakennettu 2000-luvun alkupuolella ja neljäkerroksiset kerrostalot on rakennettu vuosien 1950–2000 välisenä aikana. Juhani Ahon puistossa sijaitsee Juhani Ahon leikkipaikka. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat viereisellä ja vastapäisellä tontilla. Lähimmät vähittäisruokakaupat sijaitsevat noin puolen kilometrin ja ravintolapalvelut hieman yli kahdensadan metrin etäisyydellä.

##### Luonnonympäristö

Lähialueen kaikilla tonteilla on istutettuja kasveja ja istutusalueita. Mannilantiellä on muutamia istutettuja katupuita ja puurivejä. Purettu päiväkodin piha-alue on tasainen ja sitä reunustaa vaihtelevasti erilainen istutettu kasvillisuus. Juhani Ahon puisto muodostaa vihersormen Tupalantien ja Mannilantien väliselle alueelle. Puisto ja ympäristön kasvillisuus tekevät lähiympäristöstä yleisilmeeltään vehreän.

##### Pinnanmuodostus, maaperä, rakennettavuus

Asemakaavoitusta varten on laadittu erillinen rakennettavuusselvitys (Ramboll 2024). Tontin mitatut maanpinnan korkeudet vaihtelevat välillä +41,36...42,08 metriä merenpinnasta. Maanpinta viettää tontin keskeltä reunoille päin. Suunnittelualueen päällimmäisenä maakerroksena on tiivis hiekkamoreanista ja hiekasta koostuva täyttökerros, jonka paksuus on 1,2–1,9 m. Täyttökerroksen alapuolella on liejuisesta savesta ja lihavasta savesta koostuva kuivakuorisavikerros, jonka paksuus on 0,5–1,2 m. Pintakerroksen alla on lihavasta savesta koostuva pehmeä savikerros, jonka paksuus on 9,0–11,1 m. Savikerroksen alimmassa 1–3 metrissä on havaittavissa ohuita siltti- ja hiekkakerroksia. Pehmeän savikerroksen alapuolella maaperä on löyhää silttiä ja hiekkaa 1,3–1,8 m paksuudelta. Hiekkaisen kerroksen alla on karkeampi löyhästä keskittiiviseen vaihteleva hiekka/moreanikerros, jonka paksuus on 1,1–2,3 m. Alueella tehdyt kairaukset päättyivät 14,54–17,58 m syvyydellä maanpinnasta kiveen, lohkareeseen tai kallioon. Rakennusalue ei kuulu happamien sulfaattimaiden riskialueisiin GTK:n Happamat sulfaattimaat -karttapalvelun mukaan.

##### Pienilmasto

Savimaaperän vuoksi paikallisilmasto on Järvenpään alueella viilentävää. Rakentaminen ja kasvillisuus tasoittavat hieman alueen pienilmastoa. Vallitseva tuulensuunta on Tuusulanjärven mukaisesti luoteesta koilliseen.

### Vesistöt ja vesitalous: pinta- ja pohjavedet, vesialueet

Suunnittelualue kuuluu Loutinojan valuma-alueeseen, jonka pintavedet laskevat Tuusulanjärveen. Alueella ei ole vesistöalueita eikä se sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Elokuussa 2024 mitattu pohjavesitaso oli +41,61 metriä merenpinnasta ja 0,25 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pohjavesi on hieman paineellista. Yleisesti savikerroksen päällä liikkuu orsivesiä. Pohjaveden taso voi paikoin olla hyvin lähellä maanpintaa. Rakentamisen vaikutuksia pohjaveden tasoon tontilla tulee suunnitella tarkemmin rakennuslupaa varten.

### Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Lähiympäristön yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva eivät ole yhtenäiset. Lähiympäristössä rakennusten korkeudet vaihtelevat, mutta valtaosa rakennuksista on neljäkerroksisia asuinkerrostaloja. Katujen varsilla rakennuksissa sijaitsee liike-, varasto- ja autotallitiloja. Asuinrakennusten julkisivujen väri on vaalea ja rakennusten yleisin kattomuoto on harjakatto. Tonttitehokkuus vaihtelee  $et=0,1 \dots et=2,07$  välillä Postikadun, Tupalantien, Järvipuistonkadun ja Vuoritien rajaamalla alueella.

#### Väestö ja sosiaalinen ympäristö

Lähiympäristössä (Järvipuistonkadun, Alankotien ja Postikadun rajaama alue) asuu noin 930 asukasta. Koko Loutin kaupunginosan alueella asukkaita on noin 3 290. Ikääntynyttä väestöä on alueella paljon, sillä kaupungin keskustassa on runsas ja monipuolinen palvelutarjonta.

Tilastokeskuksen vuoden 2022 aineiston mukaan lähiympäristössä yli puolet asukkaista asuu omistusasunnoissa. Hieman alle 40 % lähiympäristön asukkaista asuu vuokra-asunnossa. Hallintaperusteeltaan tuntemattomien tai muiden kuin omistus- ja vuokra-asuntojen osuus on hieman alle 10 %. Jakauma on vastaavan kaltainen koko Loutin kaupunginosassa. Postikadun ja Helsingintien rajaamalla ydinkeskustan alueella puolestaan vuokra-asumisen osuus ylittää hieman omistusasumisen.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Järvenpään keskusta-alueen työpaikat ja palvelut sijaitsevat alueen välittömässä läheisyydessä. Lähiympäristössä (Järvipuistonkadun, Alankotien ja Postikadun rajaama alue) sijaitsee noin 180 työpaikkaa.

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat viereisellä ja vastapäisellä tontilla ja Vuoritiellä. Lähimmät vähittäisruokakaupat sijaitsevat noin puolen kilometrin ja ravintolapalvelut hieman yli kahdensadan metrin etäisyydellä.

Lähimpään alakouluun on matkaa 300 metriä. Lähimmät yläkoulut sijaitsevat 1,2 ja 1,3 kilometrin päässä. Järvenpään lukioon on matkaa 1,2 kilometriä ja Keudan ammattiopistoon 1,4 kilometriä.

#### Virkistys

Asemakaavan muutosalue rajautuu merkittävältä osalta Juhani Ahon puistoon, jossa sijaitsee myös leikkipuisto. Harjulan urheilukenttä sijaitsee hieman yli 200 metrin päässä asemakaavan muutosalueesta. Noin 600 metrin päässä sijaitseva rantapuisto on keskustan merkittävä ja monipuolinen virkistysalue palveluineen. Vanhankylänniemi puolestaan sijaitsee etäämmällä noin 2,2 kilometrin päässä.

### Liikenne

Alue sijaitsee Mannilantien varrella, jonka on liityntäkatu ja sen liikennemäärät ovat vähäiset. Lähikaduille on tehty liikennelaskelmat keväällä 2024. Vuoritien ja Kurukujan välisellä matkalla Mannilantietä pitkin ajoi n. 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yöliikenteen (klo 22–7) osuus vuorokausiliikenteestä oli noin 6 %. Ajoneuvoista noin 5 % oli raskasta liikennettä. Mannilantie – Alankotie välisellä matkalla Vuoritietä pitkin ajoi n. 1 250 ajoneuvoa vuorokaudessa. Yöliikenteen (klo 22–7) osuus oli 5 % vuorokausiliikenteestä. raskaan liikenteen osuus ajoneuvoista oli 1 %. Mannilantie liittyy keskustan suuntaan kulkiessa Postikatuun, jota pitkin ajaa yli kymmentuhatta ajoneuvoa vuorokaudessa ja se on siten yksi Järvenpään vilkasliikenteisimmistä pääkaduista. Alueen nopeusrajoitus on 40 km/h. Ajoneuvojen liikennemäärät voivat vaihdella viikoittain tarkasteltaessa hieman.

Rauhällisin reitti kävellen tai ajaen pyörällä kohti keskustaa kulkee Juhani Ahon puiston kautta Venny Soldaninraitille. Mannilantien molemmilla puolilla kulkee lisäksi yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Mannilantiellä on molemminpuolinen kuorma-autojen pysäköintikielto Vuoritien ja Postikadun välisellä matkalla. Kioskin läheisyydessä sijaitsee puolen tunnin kiekollisia pysäköintipaikkoja. Vuoritien ja Postikadun väliselle matkalle Mannilantiellä on hyväksytty katusuunnitelma 17.7.2020 § 12, jossa mm. jalankulku- ja pyörätiet on erotettu toisistaan ja kadun varteen on osoitettu pysäköimispaikkoja. Katusuunnitelman toteutuessa kadulla liikkuminen on selkeämpää tulevaisuudessa.

Järvenpään rautatieasema sijaitsee noin 600 metrin päässä alueesta. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat noin 300 metrin etäisyydellä Keskuskujalla ja Vuoritiellä.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistokohteita, mutta alue rajautuu Järvenpään yleiskaava 2040:ssä osoitettuun Loutin korttelin paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön alueeseen.

### Tekninen huolto

Kunnallistekniikka on rakennettu, ja sijaitsee Mannilantiellä. Tontilla ei ole rakennettua kunnallistekniikkaa. Järvenpäässä toimii Kiertokapula Oy:n koordinoima ylikunnallinen jätehuolto.

### Hulevedet

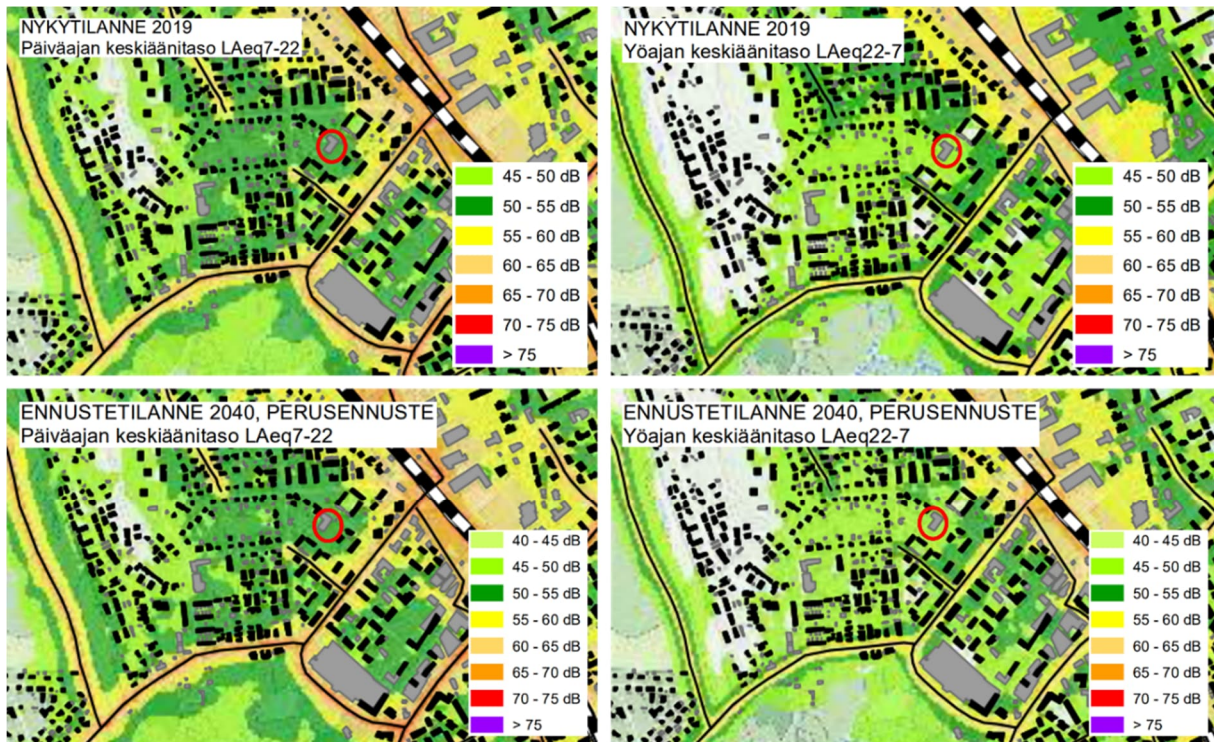
Alue sijoittuu Loutinojan valuma-alueelle, joka on Järvenpään valuma-alueista herkin hulevesivirtaamien määrän ja laadun muutoksille. Koko valuma-alueelta hulevedet johtuvat hulevesiviemäröinnin ja avo-ojien myötä Loutinojaan ja Tuusulanjärveen. Alueen hulevedet puretaan nykyisellään ilman mainittavaa viivytystä Mannilantien ja Postikadun sadevesiviemäröinnin kautta Tuusulanjärveen. Järvenpään kaupunki on tilannut konsulttityönä alueelle laaditun hulevesisuunnitelman sekä teknisen hulevesisuunnitelman, joissa on selvitetty ja mallinnettu hulevesijärjestelmän nykyinen kapasiteettitilanne, välityskyky, purkuvirtaamat valtaoihin sekä tulvaherkät kohteet. Alueella ei ole erityisiä tulvariskikohteita.

### Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole erityisen merkittäviä ympäristöhäiriötekijöitä, ja alueen ilmanlaatu on Järvenpään keskusta-alueelle tavanomainen. Asemakaavan muutosalueella ei ole tiedossa saastuneita maa-alueita. Alueelle kantautuu kaupunkiympäristön luonteen mukaisesti liikennemelua ja hiukkaspäästöjä. Alue rajautuu Mannilantiehen, jonka liikennemäärä on noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Päärata sijaitsee noin 250 metrin etäisyydellä. Radan ja suunnittelualueen välissä sijaitsee muun muassa asuinrakennuksia, joilla on melu- ja tärinähaittoja pienentävä vaikutus.

Uudenmaan liiton pääradan melu- ja värinähaittoja koskevan selvityksen (2007) mukaan alue ei sijaitse pääradan värinäriskialueella.

Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelmaa varten tehdyn meluselvityksen (Sitowise 2020) mukaan tie-, katu- ja raideliikenteen melutasot ovat päiväajan keskiäänitasolla LAeq7-22 50–55 dB ja yöajan keskiäänitasolla LAeq22-7 45–50 dB (kuva 2). Vuoden 2040 ennusteiden melutasot vastaavat nykytilannetta. VNp 993/1992 mukaisten yleisten melutason ohjearvojen mukaan asumiseen käytettävien alueiden ohjearvot ovat päivällä (LAeq7-22) 55 dB ja yöllä (LAeq22-7) 50 dB.



Kuva 2. Karttaotteet Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelmaa varten tehdystä meluselvityksestä (liitteet 1–4). Suunnittelualue punaisella likimääräisesti ympyröitynä. (Sitowise 2020).

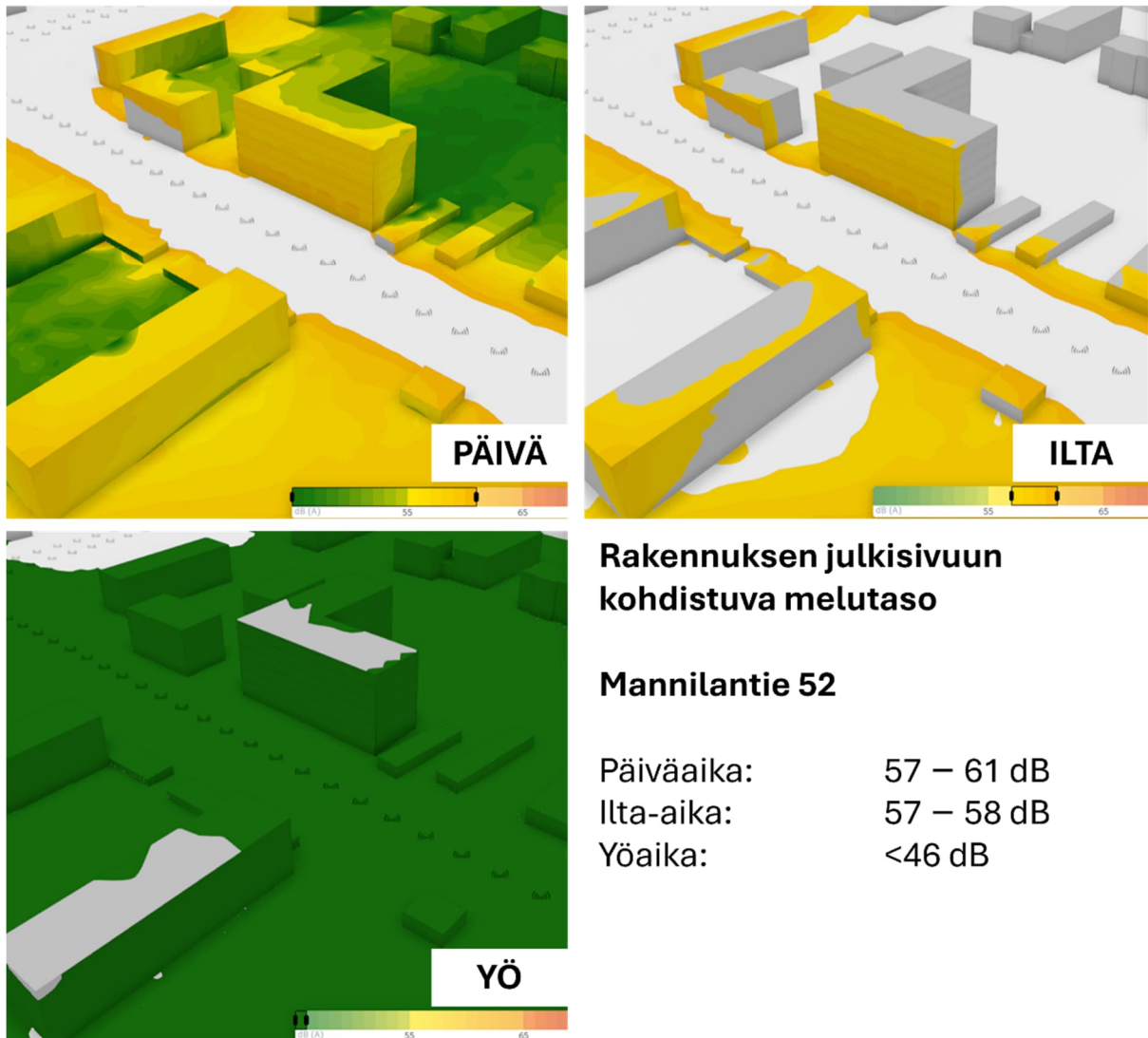
Liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen mallinnoissa ei ole huomioitu katuja, joiden liikennemäärät ovat alle 2 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tämän vuoksi alueelle on tehty rata- ja tieliikennemelutarkasteluja Forma-ohjelmistoa käyttäen. Lisäksi on tarkasteltu Mannilantien varten aiemmin laadittujen asemakaavojen meluselvityksiä.

Mannilantie 26–28 asemakaavan (010109) muutosalue sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä pääradasta ja sen ohi kulkee Helsingintien ja Urheilukadun välisellä osuudella liikenne-ennusteen (KAVL 2040) mukaan 8420 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä on noin seitsemänkertainen määrä Mannilantie 52:n osuuteen nähden. Mannilantie 26–28 asemakaavamuutosta varten laaditun meluselvityksen (2022) johtopäätösten mukaan kohteen melutasoilla (alle 65 dB) 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 kaikki parvekkeet suositetaan lasitettavan.

Mannilantie 52:n alueelle on tehty kaavoituksen toimesta Forma-ohjelmistolla tie-, katu- ja raideliikenteen melumallinnus, jonka mukaan 40 kilometrin tuntinopeuksilla ja 1 200 ajoneuvon vuorokausimäärällä Mannilantie 52 kadunpuoleiseen julkisivuun kohdistuva melutaso on päiväaikaan 57–61 dB, iltapäiväaikaan 57–58 dB ja yöaikaan alle 46 dB (kuva 3). Kaava-alueen ulko-



oleskelualueet on tarkoitus suojata meluhaitoilta rakennusmassojen sijoittelulla, muun muassa rakentamalla kadun myönteisesti. Lisäksi parvekkeet on tarkoitus suojata lasituksilla.



Kuva 3. Karttaotteet Forma-ohjelmistolla tehdystä tie-, katu- ja raideliikenteen melumallinnuksesta rakennuksen julkisivuun kohdistuvista melutasoista päivä-, ilta- ja yöaikana. Suunnittelualueen osalta rakennusmassoittelussa on käytetty kaavan viitesuunnitelman aineistoja. (Järvenpään kaupunki 2025).



## Maanomistus

Suunnittelun kohteena oleva kiinteistö 186-2-214-2 sekä ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa (kuva 4).



Kuva 4. Kaupungin maaomaisuus on esitetty kuvassa oranssilla. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa sinisellä pistekatkoviivarajauksella.

## 3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuus, joka koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan oikeusvaikutteisista vaihemaakuntakaavoista.

Järvenpää kuuluu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan alueeseen. Maakuntakaavakokonaisuus sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.03.2023.

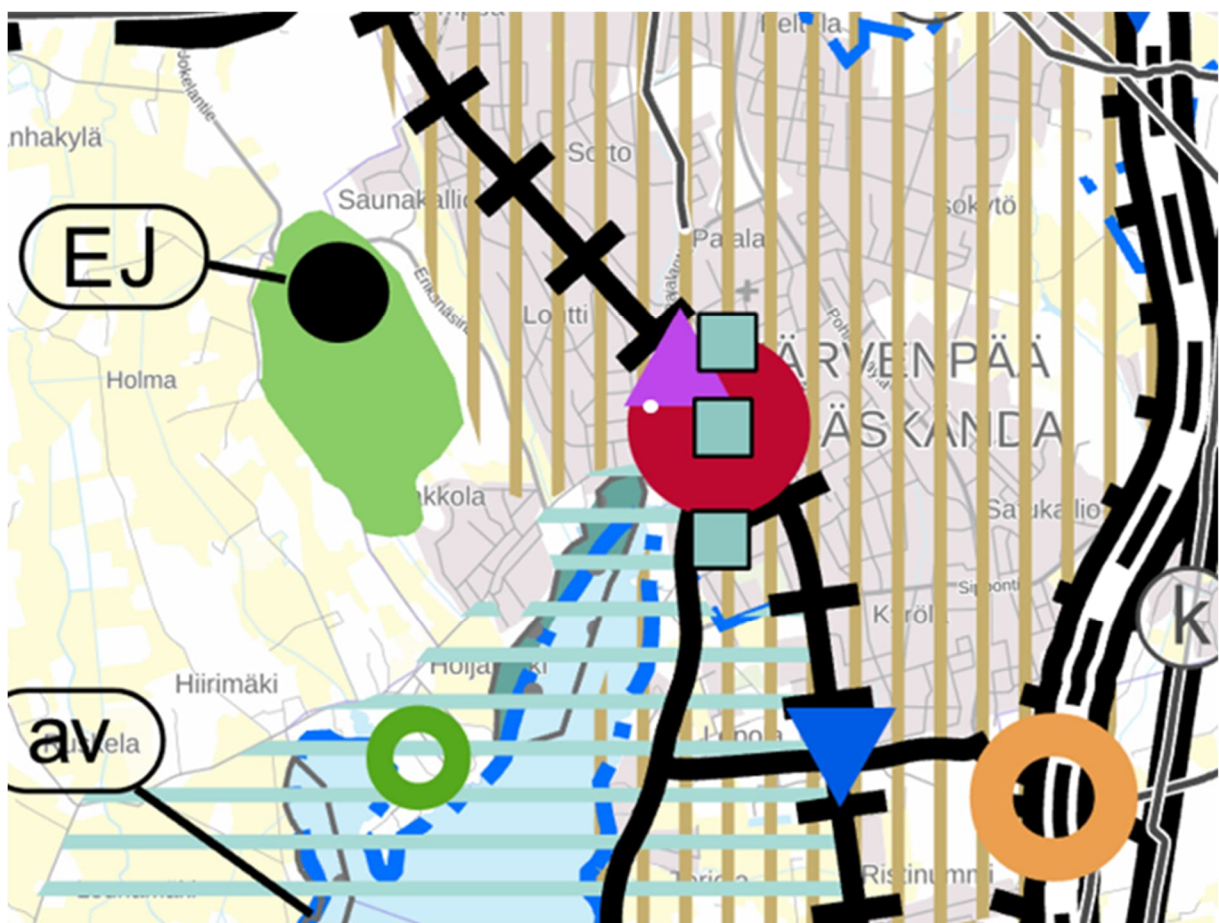
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa aluetta koskee merkinnät ja määräykset: keskustatoimintojen alue, ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (kuva 5). Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen suunnittelumääräykset koskevat myös niillä sijaitsevia keskuksia sekä valtakunnankeskusta.

Taajamatoimintojen kehittämisperiaatemerkinällä (ruskea viivarasteri) on osoitettu suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Näillä alueilla

yhdyksuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Keskustatoimintojen punaisella ympyrämerkinnällä on osoitettu suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskuksat ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet.

Lilalla nuolikohdemerkinnällä on puolestaan osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät joukkoliikenteen vaihtopaikat.



Kuva 5. Ote Uusimaakaava 2050:stä (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

### Yleiskaava

Mannilantie 52 on 22.6.2021 lainvoiman saaneessa Järvenpään yleiskaava 2040:ssä osoitettu kokonaisuudessaan kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK) (kuva 6). Alue varataan ensisijaisesti tiiville kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan  $e=1,0$ .

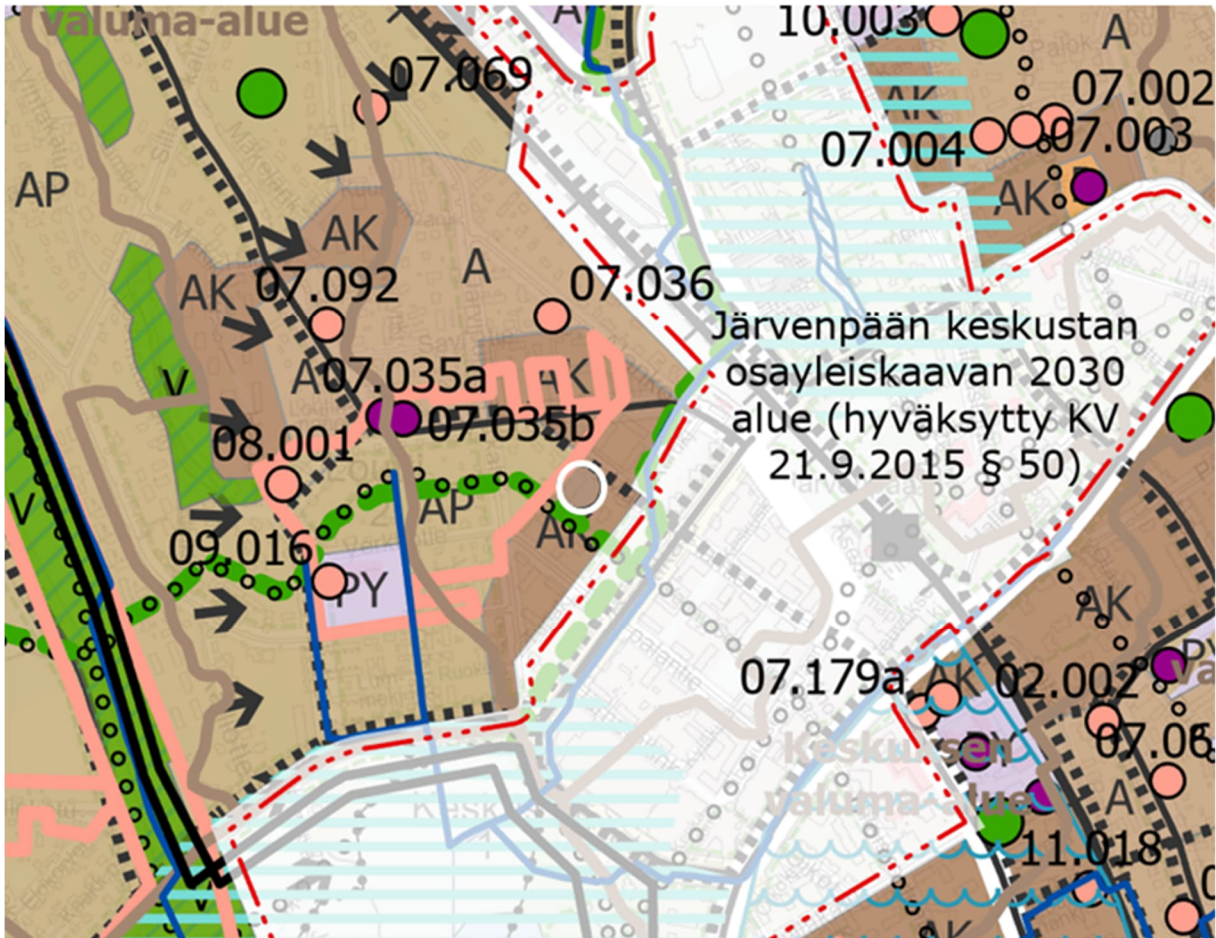
Asemakaavan muutosalueen luoteispuolella sijaitsee pientalovaltainen asuntoalue (A), josta on vaaleanpunaisella rajauksella osoitettu Loutin korttelin paikallisesti arvokas kulttuuriympäristön alue. Alueen lounaisreuna rajautuu Juhani Ahon puistoon, joka on osoitettu viheralueverkostoon



liittyvänä lähivirkistysalueena (vihreä katkoviiva) sekä virkistysen ja ulkoilun kannalta merkittävänä yhteytenä (mustareunainen palloviiva).

Mannilantie on osoitettu pyöräilyn pääreitillä (musta katkoviiva), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Mannilantie päättyy Vuoritiehen, joka on merkitty paikallista ja seudullista liikennettä palvelevaksi vaikutuksiltaan merkittäväksi katu- tai tieyhteydeksi (musta viiva), jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.

Alue sijaitsee Loutinojan valuma-alueella, jonka hulevedet ohjautuvat Tuusulanjärveen. Hulevesien hallintaan tulee valuma-alueella kiinnittää erityistä huomiota.



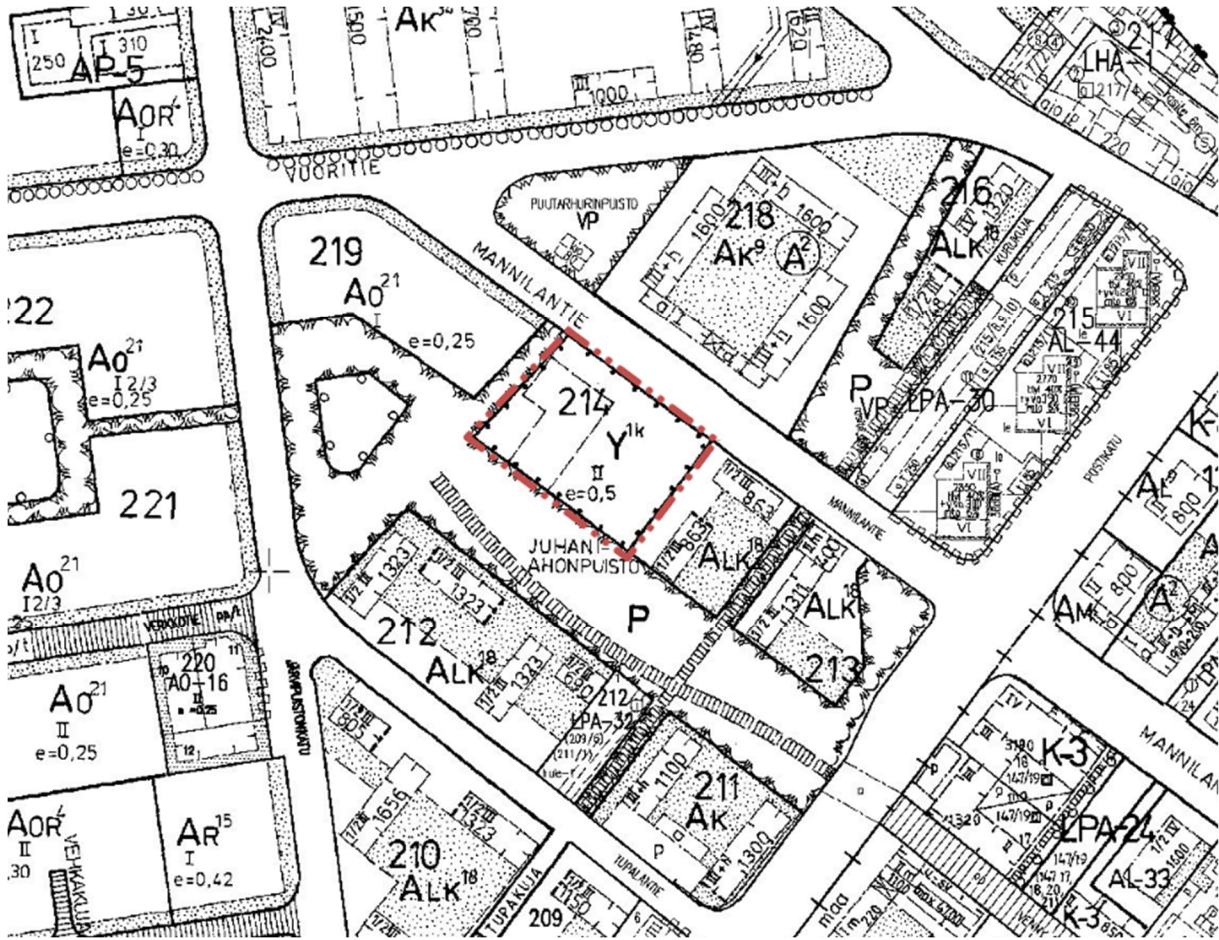
Kuva 6. Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040 (kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

#### Voimassa oleva asemakaava

Alue on voimassa olevassa ja 3.5.1977 vahvistetussa asemakaavassa (2/24) Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jolle on sallittua sijoittaa enintään kaksikerroksinen rakennus. Tontin rakennusoikeus on määrätty tonttitehokkuusluvulla  $e=0,5$ , jonka mukaan tontin rakennusoikeus on  $1\,815,5\text{ m}^2$  (kuva 7).

Asemakaavassa on määrätty, ettei tontilla saa sijoittaa asuinhuoneistoja kuin kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa ja tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyvää asuntolaa varten. Lisäksi kaavassa on määrätty, että tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan  $100\text{ m}^2$  kohti.

Lähiympäristön, Mannilantien ja Järviuistonkadun välinen alue on yhdistettyjen liike- ja asuunkerrostalojen korttelialueita (ALK-18) sekä puistoa (P).



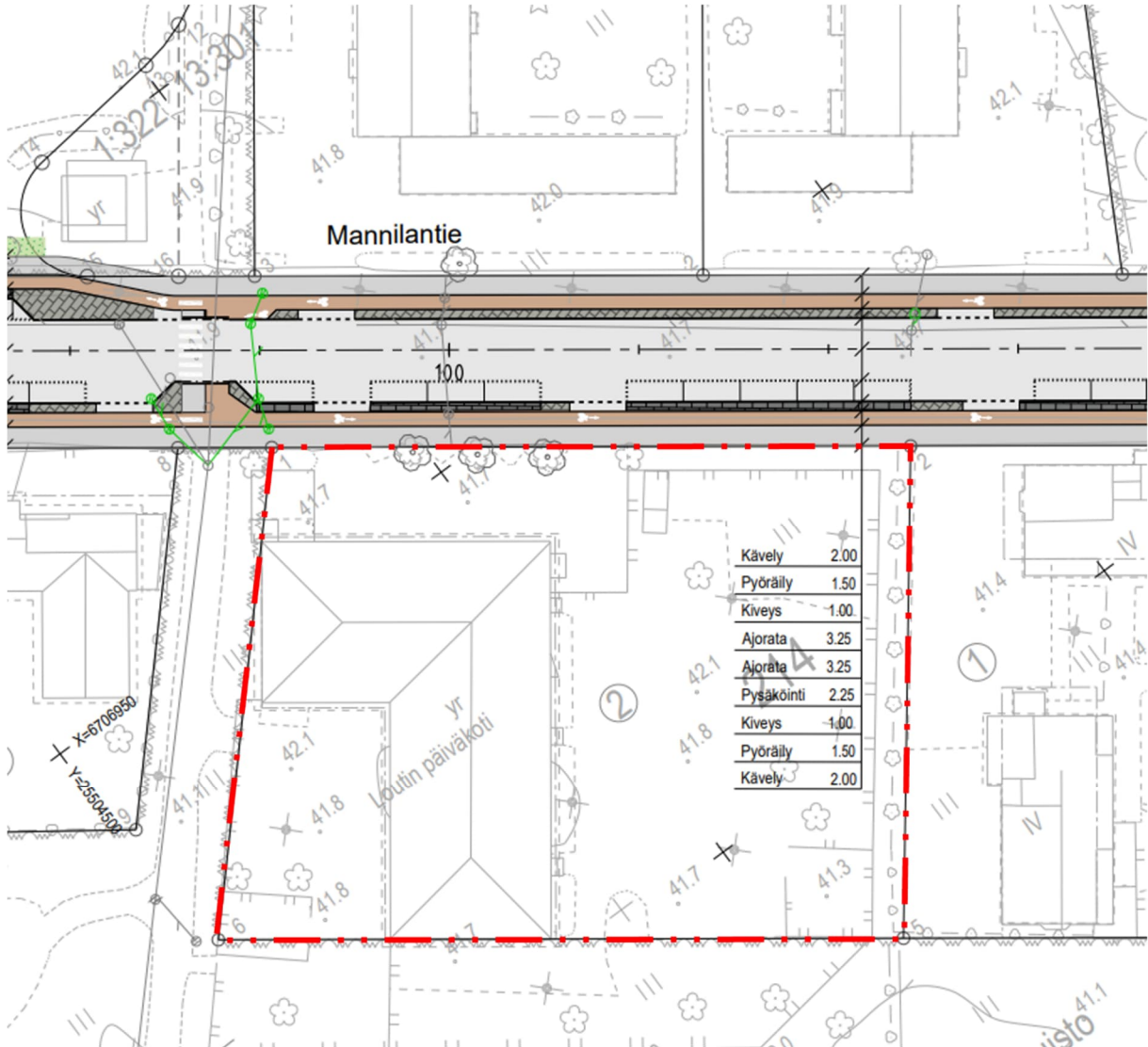
Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

#### Katusuunnitelma Mannilantie välillä Vuoritie-Postikatu (plv 0–332)

Vuoritien ja Postikadun väliselle Mannilantien osuudelle on hyväksytty katusuunnitelma 17.7.2020 § 12 (kuva 8). Suunnitelmassa Mannilantie 52 kohdalle on osoitettu kaksi mahdollista tonttiliittymän kohtaa tontin pohjois- ja keskiosiin. Mannilantien jalankulun ja pyöräilyn yhteydet on suunniteltu erotettavaksi toisistaan. Mannilantien katualueelle osoitettu yhdeksän kadunvarsisäköintipaikkaa alueen kohdalle.

Katualue ei kuulu Asemakaavan muutosalueeseen. Tonttiliittymien paikat on merkitty Katusuunnitelmaan.





Kuva 8. Ote voimassa olevasta Mannilantien katusuunnitelman suunnitelmakartasta välillä Vuoritie-Posti-katu. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue on rajattu punaisella pistekatoviivalla.

### Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohje

Pysäköintimitoituksessa noudatetaan Kaupunkikehityslautakunnassa 27.4.2023 § 29 hyväksytyä Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohjetta. Alueen pysäköinnin mitoituksessa käytetään keskustan alueen ohjetta:

Koko keskustan osayleiskaavan alue sekä yleiskaava 2040:n keskustan tiivistyvän asemavyöhykkeen säteen sisäiset AK ja C alueet Keskustassa, Ainolassa sekä Saunakalliossa:

- 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.



### Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on ollut voimassa 20.1.2019 alkaen kaupunginvaltuuston päätöksellä 22.10.2018 § 86.

### Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuskieltoon asetettuja alueita tai suojelupäätöksen saaneita kohteita.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Asemakaavan muutos laaditaan kaupungin aloitteesta. Kaava-aloite on esitelty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh.15.1.2024 § 3).

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

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt päätöksellään (17.9.2020 § 39, päivitetty Kauke Itk 27.4.2023) uudet suunnitteluohjeet uusien asemakaavojen ja asemakaavan muutosten pysäköintimitoitukseen.

#### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

(täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaupunkikehityslautakunta 14.11.2024 § 71

Kaupunkikehityslautakunta 30.1.2025

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

Alueidenkäyttölain 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 kaavamuuotoshankkeessa ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset

Viranomaiset:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

- Järvenpään Vesi
- Järvenpää, rakennusvalvonta
- Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu

Lisäksi:

- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, asemakaavaselostuksen liitteessä 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.6.2024 lähtien ja koko asemakaavan valmistelun ajan kaupungin verkkosivuilla ja Järvenpää-infossa. Asemakaavaprosessin keskitetyissä vuorovaikutusvaiheissa (Vireille + OAS, kaavaehdotus) saadut lausunnot ja mielipiteet ovat koottuna vastineineen kaavaselostuksen liitteeseen 4.

### Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 5.6.2024 Järvenpään kaupungin internetsivuilla, Keski-Uusimaa-lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille.

Vireilletulon yhteydessä kuulutettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin lähettämään 11.7.2024 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

- Caruna, 19.6.2024
- Järvenpään vesi, 19.6.2024
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 25.6.2024
- Mielipide 1, 3.7.2024
- Mielipide 2, 9.7.2024

### Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana samanaikaisesti oli hankemallin mukaisesti käynnissä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jolla haettiin rakentamisen toteuttamisen kumppania asemakaavan muutosehdotuksen valmistelun tueksi tehtävää suunnittelua varten.

Mannilantie 52 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu järjestettiin 3.6–2.8.2024 välisenä aikana. Kumppaniksi valikoitui Varte Lahti Oy ja päätös hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 22.8.2024 § 45.

Asemakaavan muutosehdotus on valmisteltu voittaneen kumppanin kilpailuehdotuksen suunnitelmaan perustuen kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi.

### Suunnitteluvaihe

Kaupunkikehityslautakunta päätti asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta 30 päivän ajaksi (AKL 65§, MRA 27§), sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä 14.11.2024 § 71. Nähtäville asettamisesta tiedotettiin julkisin kuulutuksin kaupungin verkkosivuilla sekä Keski-Uusimaa-lehdessä.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 4.12.2024–8.1.2025 asemakaavoituksen verkkosivulla sekä Järvenpää-infon asiakaspalvelussa. Suunnitelmia esiteltiin yleisötilaisuudessa

Järvenpää-infossa torstaina 12.12.2024. Nähtävillä asettamista ja yleisötilaisuuden järjestämisestä tiedotettiin osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotusaineistosta muistutuksia 8.1.2025 mennessä. Määräaikaan mennessä saapui neljä lausuntoa ja yksi muistutus.

- Järvenpään vesi, 18.12.2024
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 19.12.2024
- Caruna, 8.1.2025
- Uudenmaan ELY-keskus, 8.1.2025
- Muistutus, 2.1.2025

Asemakaavakarttaan ei ole tehty varsinaisia muutoksia muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lukuun ottamatta joitakin teknisiä tarkistuksia. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavaan lisättiin yleismääräys, jolla velvoitetaan, että rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin. Lisäksi asemakaavaselostuksen kappaletta 3.1. on täydennetty Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon pohjalta.

#### Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

(täydennetään kaavoituksen edetessä)

#### Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei ole ollut tarpeen järjestää AKL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska asemakaavan muutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Viranomaisneuvottelun tarpeellisuus arvioidaan tarvittaessa uudelleen asemakaavan muutoksen valmistelun myöhemmissä vaiheissa. Asemakaavan muutoksen valmistelussa tehdään yhteistyötä viranomaisten kanssa neuvottelemalla ja sähköposteilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu tahot, joilta pyydetään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutoksen valmistelun eri vaiheissa. Viranomaisneuvottelu voidaan järjestää, kun asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialueen (Y) tontti 186-2-214-2, on tarkoitus muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja yleiskaavan 2040 (Kv. 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) tavoitteiden mukaisesti.

Tontilla 186-2-214-2 sijainnut Loutin päiväkodin toiminta on loppunut vuonna 2022 varhaiskasvatustoiminnan siirryttyä uuteen Harjulan päiväkotiin. Päiväkotirakennus on purettu ja tontti on rakentamaton. Suunnittelualan pinta-ala on 3 631 m<sup>2</sup>. Tontille on tavoitteena toteuttaa keskustan täydennysrakentamista, jonka rakennusoikeuden määrä on noin 4 000–5 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tontille on tavoitteena toteuttaa olemassa olevaa keskustan kaupunkirakennetta täydentäen laadukasta, vähähiilistä ja uusia rakentamisen innovaatioita hyödyntävää

kerrostalorakentamista parantaen kaupunkikuvaa, ja luoden uutta identiteettiä alueelle. Alueen on tarkoitus liittyä saumattomasti suunnittelualueetta rajaavaan Juhani Ahon puistoon.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana samanaikaisesti oli hankemallin mukaisesti käynnissä suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jolla haettiin rakentamisen toteuttamisen kumppania asemakaavan muutosehdotuksen valmistelun tueksi tehtävää suunnittelua varten.

Tavoitteena kilpailussa edellä mainittujen tavoitteiden lisäksi oli ratkaisun vähäiset ympäristövaikutukset, joita mitataan hiilijalan- sekä kädenjäljen laskennallisilla arvoilla. Rakennusten tulee olla kestävästä materiaaleista rakennettuja, energiatehokkaita ja pitkäikäisiä ja suosia ympäristöystävällisiä lämmitysmuotoja. Viherkertoimen tavoitetasona pidettiin 1,0, jonka arvo tuli laskea Järvenpään kaupungin ohjeistuksen mukaisesti.

### Viitesuunnitelma

Hankemallin mukaisesti rakentamisen kumppaniksi valikoitui Varte Lahti Oy, ja Kelppi-niminen viitesuunnitelma oli Arkkitehtitoimisto Ajak Oy laatima. Päätös hyväksyttiin kaupunkikehityslautakunnassa 22.8.2024 § 45.

Asemakaavan muutos on valmisteltu voittaneen kumppanin kilpailuehdotuksen viitesuunnitelmaan (liite 3) perustuen. Viitesuunnitelman rakentamisen määrällä 4 000 k-m<sup>2</sup> rakennukset on mahdollista mitoittaa ja sijoittaa tontille siten, että mm. kaupungin asettamat tavoitteet viherrakenteen osalta sekä suunnittelualueelle asetetut muut tavoitteet on mahdollista saavuttaa.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteet tiivistetysti:

#### Kaupunkikuva

Korttelin tulee parantaa kaupunkikuvallisesti alueen identiteettiä ja liittyä luontevasti etelänpuoleiseen Juhani Ahon puistoon. Kohde rajautuu Järvenpään yleiskaava 2040:ssä osoitettuun Loustin korttelin pientalovaltaiseen paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön alueeseen, minkä tulee näkyä kohteen suunnitteluratkaisuissa.

Viherkertoimen tavoitetasona on 1,0.

Rakennusten julkisivut tulee laatia laadukkaiksi, kestäviksi ja ympäristöön soveltuviksi. Asuinrakennuksiin tulee suunnitella harjakattoja tai epäsymmetrisiä harjakattoja. Mahdollisissa auto- ja polkupyöräsuojissa ja huoltorakennuksissa sallitaan viherkattojen käytön yhteydessä tasa- ja lapekatot.

#### Asuminen

Kohteessa pilotoidaan vähähiilistä rakentamista, joka tulee näkyä asumisen eri ratkaisuissa. Tavoitteena on, että suunnittelussa toteutetaan resurssiviisaita sekä kestäväää elämäntapaa tukevia ratkaisuja, asumisen uusia innovaatiota, energiasäästämahdollisuuksia sekä älykotiratkaisuja.

Tilojen käytön tulee palvella eri tarpeita sekä elämänvaiheita ja olla muuntojoustavaa. Monipuolinen huoneistojakauma ja laadukas asuntosuunnittelu ovat lähtökohtia toteutukselle.

Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 47,5 m<sup>2</sup> ja muilta osin asuntojakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa säätelyä (kh 8.4.2019 § 90). Yksioitä voi olla korkeintaan 35 % ja kolmioita tai isompia asuntoja (=perheasuntoja) tulee olla vähintään 30 % (ka. min 60 m<sup>2</sup>).

Tontille ei tarvitse suunnitella liiketiloja.



### Vähähiilisyys

Resurssiviisas Järvenpää -tiekartta ohjaa Järvenpään kaupungin työtä kohti vähäpäästöistä kaupunkia, jossa materiaalihukka on minimoitu, luonnonvaroja käytetään kestävästi ja monimuotoinen kaupunkiluonto on turvattu. Mannilantie 52:ssa pyritään resurssiviisaaseen, asukkaiden hyvinvointia lisäävään ja ympäristöhaittoja vähentävään rakentamistapaan.

Kilpailuehdotuksen rakennusmateriaalia ei rajoiteta, mutta tarjouksessa on tuotava esiin selkeästi hiilijalanjälki sekä hiilikädenjälki sekä betonirakenteessa vähähiilisen betonin käyttö. Rakennukset tulee suunnitella laadukkaasti kestävästä materiaaleista ja ratkaisujen tulee olla pitkäikäisiä, joihin luetaan myös erityyppiset massiivipuu, hirsi ja tiilirakenteet.

Suunnitelmissa tulee käyttää ympäristöministeriön rakennuksen hiilijalanjäljen arviointityökalua ja tuoda ilmi alustava asuinrakennusten hiilijalanjälkilaskelma.

Rakennusten tulee olla muiltakin osin mahdollisimman energiatehokkaita ja A-energialuokkaisia. Suositeltavia lämmitysmuotoja ovat maalämpö, maalämpökaukolämpö hybridiratkaisu tai hiili-neutraali kaukolämpö. Myös aurinkoenergia tai tuulienergiaratkaisujen hyödyntäminen on suositeltavaa.

### Liikenne

Suunnittelualan asukaspysäköinti tulee toteuttaa tontilla. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa pysäköintinormina sovelletaan asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjetta (Kaupunkikehityslautakunta 17.9.2020 § 39). Suunnitteluohjeen pysäköintinormitus keskustan alueella, johon suunnittelualue lukeutuu, on 1 autopaikka / 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as. Autopaikkamitoitusta voidaan tarkastella voittavan ehdotuksen osalta, mikäli suunnitelmissa tarjotaan vähähiiliseen liikkumiseen erityisesti kannustavia ratkaisuja. Kilpailukohteen sijoittuminen ydinkeskustan palveluiden ja rautatieaseman läheisyyteen ei ole peruste autopaikkojen vähimmäisvaatimuksen tarkastelulle.

### Alustavan viitesuunnitelman kuvaus

#### Rakentaminen

Suunnitelmassa L-kirjaimen muotoinen kuusikerroksinen asuinkerrostalo sijoittuu Mannilantien julkisivujen linjaan (kuva 9), joka säästää olemassa olevaa kadun varren puustoa, jättää etäisyyttä Loutin kulttuuriarvoja sisältävään pientalovaltaiseen alueeseen, ja muodostaa asuinpien-taloihin päin suojaisan vihreän pihajalan Juhani Ahon puistoon avautuen.

Rakennuksen runko toteutetaan vähähiilisestä betonista ja puurunkoelementeistä, johon julkisivun rappauslevyt kiinnitetään. Puuta käytetään parvekkeiden sisäpinnoilla ja sisääntuloaulan seinillä. Kaikissa rakennuksen yksityiskohdissa tutkitaan ensisijaisesti mahdollisuutta kierrätysmateriaalien hyväksikäyttöön. Massoitelussa on pyritty rakennuksen vaipan pinta-alan minimointiin, mikä vaikuttaa positiivisella tavalla rakennuksen energiatehokkuuteen ja hiilijalanjälkeen. Lisäksi rakennuksen katolle asennetaan aurinkopaneeleja sekä katonharjaan pitkä ja kaipa tuulivoimala.

Rakennuksen arkkitehtuuri, värimaailma ja kattomuoto sopivat suunnittelualan ympäristön kaupunkikuvaan. Suunnitelmassa on esitetty rakennuksessa mahdollisesti käytettävien värien toteuttamistavat. Julkisivut ovat vaaleaa rappaus- ja maantasokerroksen rappauksen väri on vihreä. Sisäpihan puolella ylempissä kerroksissa rappaus vaalentuu kerroksittain ylöspäin. Epäkesko harjakatto on vaaleanharmaa.

Kerrostalarakennuksen kerrosala on 4 000 k-m<sup>2</sup>. Asuntoja tulee noin 65 kappaletta, mutta lukumäärä voi vielä muuttua rakennussuunnittelun edetessä. Asuntojen kokojakauma ja keskipinta-

ala tulevat ylittämään kaupungin asettaman asuntojen kokojakaumista tehdyn päätöksen (Kh 8.4.2019 § 90) mukaiset minimiarvot.

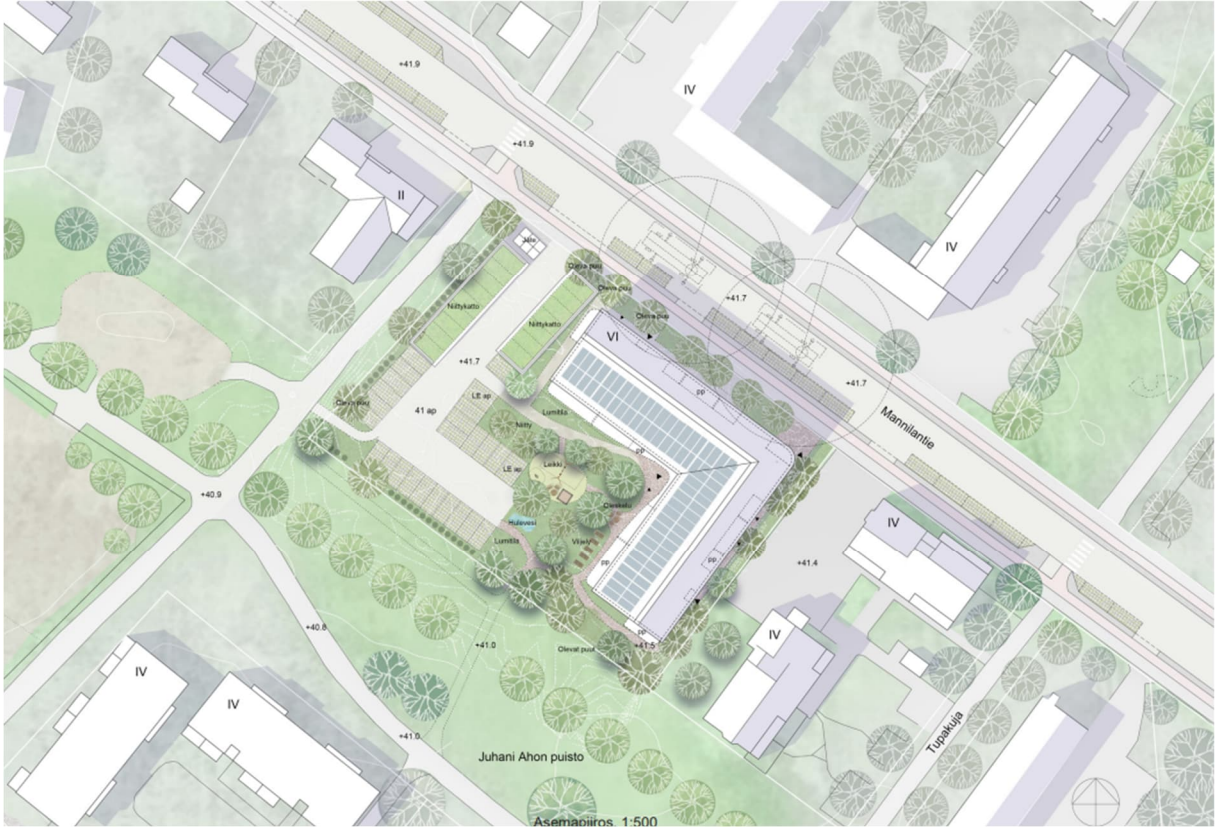


Kuva 9. Havainnekuva viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta 30.10.2024 (Arkkitehtitoimisto Ajak Oy).

### Tonttiliittymät ja pysäköinti

Kelpin suunnitelmassa tontille ajetaan pohjoisesta liittymästä Mannilantien katusuunnitelman (17.7.2020 § 12) mukaisesti. Pysäköintipaikat on sijoitettu tontin reunoille, liikuntaesteisten paikat lähimmäksi sisäänkäyntejä (kuva 10). Tontin länsireunaan sijoitettu matalat autokatokset rajaavat pihaa ja pehmentävät massoitteita pientalojen suuntaan. Osa pysäköintialueesta on suunniteltu nurmikivipintaisena ja sisäänkäyntien edustat kivettyinä. Jättemoolokit on sijoitettu pysäköintialueen kadun puoleiseen reunaan, mikä on turvallisin sijainti jäteauton liikennöinnin kannalta.

Pysäköintipaikkojen määrä täyttää kaupungin asettaman asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen (Kaupunkikehityslautakunta 17.9.2020 § 39) vaatimukset.



Kuva 10. Viitesuunnitelman asemapiirros 30.10.2024 (Arkkittehtitoimisto Ajak Oy).

### Hulevedet

Korttelialueen hulevedet käsitellään tontilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Suunnitelmassa tontille on sijoitettu hulevesiallas. Lisäksi rakentamattomia tontin osiin on suunniteltu kasvillisuutta ja istutuksia. Hulevesien kertymistä hidastavat myös autokatoksiin on suunnitellut viherkatot ja köynnösin toteutetut viherseinät. Tontin laskennallinen viherkerroin ylittää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluvun.

### Muut

Tontin piha-alueelle on suunniteltu leikkipaikka ja lumenkasauspaikkoja reunaehtojen mukaisesti. Suunnitelmassa on säilytetty tontilla olemassa olevia puita ja otettu huomioon suunnittelun alueen ja kiinteistön 186-2-214-1 puoleisen kiinteistön raja-alueelle vaadittu puuston säilyttäminen tai istuttaminen.



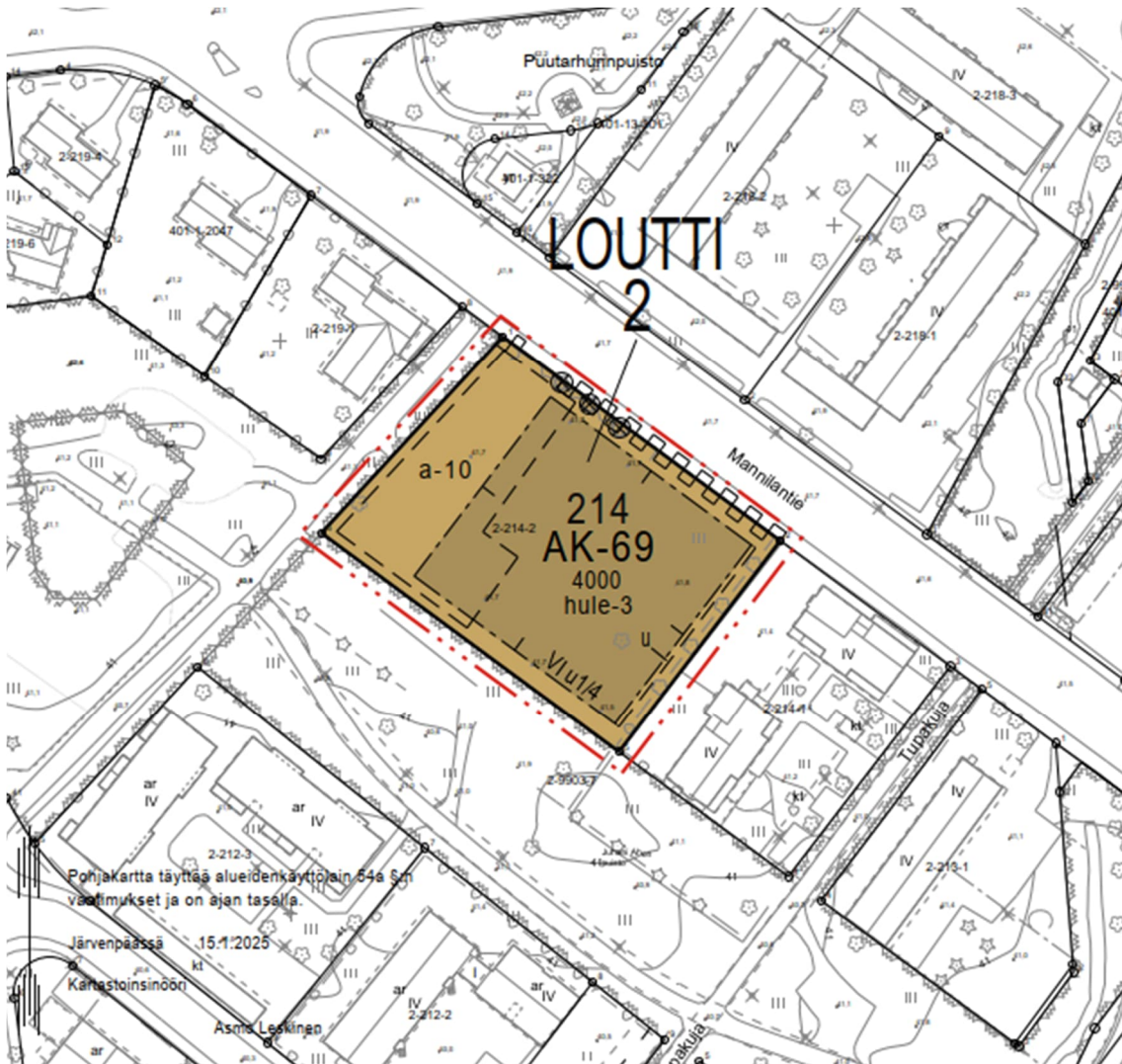
## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Perusrakenne, toimintojen keskinäiset suhteet, liittyminen ympäristön yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavamuuotos koostuu korttelin 214 tontista 2, joka rajautuu katualueeseen, etelä- ja länsiosasta puistoalueeseen (P) sekä itäpuolelta yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeseen (ALK18).

Korttelialueelle on osoitettu yksi pääkäyttötarkoitus: Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-69) (kuva 11). Korttelialueelle on merkitty asuinkerrostalon rakennusala sekä autopaikkojen ohjeellinen rakennusala. Rakennusalan kaakkoispuoleiseen reunaan on osoitettu ohjeellinen ulokkeen rajaus. Alueelle sijoitettavien rakennusten suurin sallittu kerroslukumäärä on 6, minkä lisäksi neljäsosan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakentaa kuudennen kerroksen yläpuolelle kerrosalaan laskettavaksi ullakotilaksi. Korttelialueen kadunpuoleiselle rajalle on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Katualueen rajalla sijaitsee olemassa olevia puita, jotka on suojeltava tai ennallistaa istuttamalla. Asemakaavamuuotoksessa on lisäksi määrätty korttelialueen hulevesien käsittelystä.



Kuva 11. Karttaote asemakaavan muutoksesta.

## Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 3 631 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 4 000 m<sup>2</sup>, joka osoitetaan kokonaisuudessaan asuinrakentamiseen. Voimassa olevan asemakaavan (2/24) osoittama tontin tehokkuusluku on  $e = 0,5$ , jonka mukaan laskettu rakennusoikeus on noin 1 816 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä 2 185 kerrosneliömetrillä. Samalla tontin rakennustehokkuus nousee  $e=0,5$ :stä 1,1:een.

Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu arviolta noin 65 asuntoa, ja asukasmäärä kasvaa noin sadalla henkilöllä.

Autopaikkoja on varattava 1 paikka / 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 paikkaa asuntoa kohti. Polkupyörien säilytyspaikkoja on varattava vähintään 1 paikka/30 k-m<sup>2</sup>.

## Palvelut

Asemakaavan muutoksessa ei ole mitoitettu suunnittelualueelle julkisia tai yksityisiä palveluita. Alue käyttää Loutin kaupunginosan ja keskusta-alueen kaupallisia, yksityisiä ja julkisia palveluita. Asemakaavan muutoksen vaikutukset palveluverkkoon on otettu huomioon kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa 2019–2028 (kv 10.12.2018 § 103).

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos ohjaa ympäristön muutosta tiiviimmin rakennettuun suuntaan. Kaavamuutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja ylempien kaavatasojen periaatteita. Asemakaavamuutos täydentää, monipuolistaa ja uudistaa nykyistä kaupunkirakennetta keskeisellä sijainnilla Järvenpään keskustan alueella, ja lisää asukkaita nykyisten palveluiden piiriin.

Uuden ja laadukkaan asuinrakentamisen myötä nykyinen yhdyskuntarakenne eheytyy ja tehostuu sekä rakennetun ympäristön laatu kaupungin keskusta-alueella paranee. Asemakaavamuutos täyttää AKL 54 § sisältövaatimukset ja määrittää reunaehdot ympäristön laadulle erillisillä kaavamääräyksillä.

## 5.3 Aluevaraukset

### Korttelialueet

#### AK-69 Asuinkerrostalojen korttelialue

*Korttelialueelle saa sijoittaa asuintiloja ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.*

*Korttelialueelle/tontille saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:*

*-porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan ja asukkaiden varastoja kerroksiin,*

*kuitenkin enintään 15 % rakennusoikeuden määrästä,*

*-asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,*

*-hissikuulut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,*

*-kiinteistömuuntamon,*

*-väestönsuojatiloja.*

*Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten julkisivujen materiaalin, kattojen muodon ja rakennustavan tulee olla yhtenäinen. Rakentamisessa tulee käyttää pääasiassa vähähiilisiä materiaaleja. Asuinrakennuksiin tulee suunnitella harjakattoja tai epäsymmetrisiä harjakattoja. Talousrakennusten ja katosten viherkatot saa rakentaa tasa- ja lapekattoisina. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Parvekkeet on lasitettava.*

*Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla. Kadun puolella maantasokerroksen julkisivusta vähintään 40 % tulee olla avointa.*

*Tontille on rakennettava leikki- ja oleskelualue. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkerroksen tavoiteluku. Tonttia ei saa aidata.*

*Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Tontin leikki- ja oleskelualueelle saadaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä yksikerroksisia katoksia ja varastoja. Tontille sijoitettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>aeq</sub>) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50dB(A). Asuinrakennusten sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A).*

*Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen. Autojen säilytyspaikoille tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.*

Asuin kerrostalojen korttelialueen (AK-69) asemakaavakaavan muutoksen määräysten tavoitteena on, että rakentamisen toteuttavuus, kaupunkikuvan parantaminen, ilmastovaikutuksiin liittyvät tavoitteet sekä alueen asumisviihtyvyyttä lisäävät ratkaisut ja korkea laatu toteutuvat. Asuin kerrostalojen korttelialueelle on osoitettu tarvittavat merkinnät viitesuunnitelman mukaisen ratkaisun toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen mahdollistama kerros luku on VI ja tämän lisäksi neljäsosan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaa laskettavaksi tilaksi. Rakennusoikeutta korttelialueelle muodostuu 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Asuin kerrostalojen korttelialueelle veloitetaan rakentamaan leikki- ja oleskelualue. 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. Asuin kerrostalojen korttelialueen asukaspysäköinti toteutetaan tontilla. Pysäköintialue on osoitettu a-10-merkinnällä, joka osoittaa ohjeellisen autopaikkoja varten varattavan korttelin osan. Rakennus alalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavassa on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tällä ohjataan tonttiliittymän toteutuminen Mannilantien katusuunnitelman mukaisesti. Mannilantien varrella olevat puut on määrätty suojeltaviksi puu tai ennallistettaviksi, mikäli rakennusvaiheessa todetaan puiden olevan huonokuntoisia. Uloke-merkintä mahdollistaa



hätäpoistumisparvekkeen toteuttamisen rakennusalan kaakkoispuoleiselle sivulle. Koko AK-69-korttelialuetta koskevat myös merkinnät- ja määräykset hulevesiin liittyen (hule-3).

## 5.4 Kaavan vaikutukset

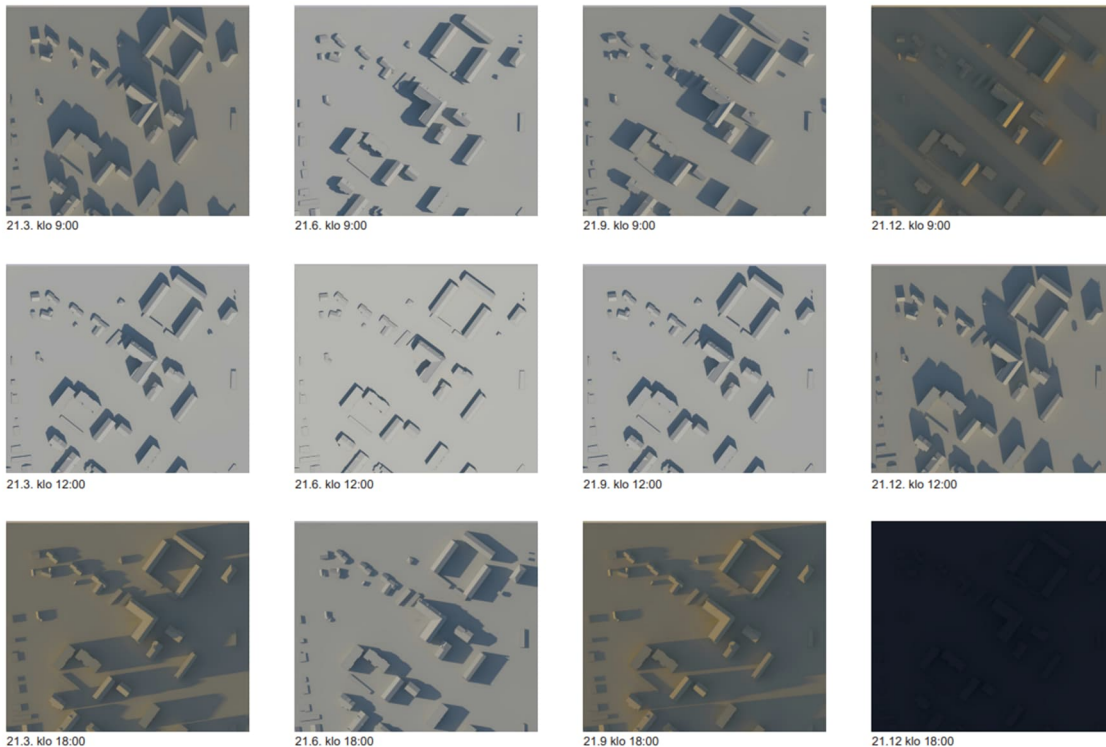
### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos on voimassa olevien maakunta- ja yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Laadukas, vähähiilinen ja uusia rakentamisen innovaatioita hyödyntävä asemakaavan muutoksen mukainen kerrostalorakentaminen olemassa olevaa Järvenpään keskustan kaupunkirakennetta täydentäen parantaa kaupunkikuvaa, ja luo uutta identiteettiä alueelle. Alueen on tarkoitus liittyä saumattomasti viereiseen Juhani Ahon puistoon.

Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta tavoiteltavaa ja kestävää kehitystä. Laadukas ja ympäristöön soveltuva uudisrakentaminen tiivistää suotuisalla tavalla yhdyskuntarakennetta sekä laadukkaasti suunniteltuna ja toteutettuna muodostaa viihtyisää asuin- ja kaupunkiympäristöä. Asukkaiden määrän kasvaessa myös käyttäjämäärät keskusta-alueen palveluille ja liiketoiminoille lisääntyvät, jolla on myönteisiä vaikutuksia keskusta-alueen elinvoimaisuudelle ja alueen palveluiden paranemiselle.

Asemakaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia maisemakuvaan; 6-kerroksinen asuinrakennus ullaakotiloineen erottuu ympäröivässä kaupunkitilassa ja korostaa sen kuulumista keskusta-alueeseen. Yli kaksikymmentä metriä korkealla asuinkeuhkotalolla on varjostusvaikutuksia (kuva 12). Asemakaavan muutoksessa rakennusala ja kerrosluvut sekä käytettävä rakennusoikeuden määrä edellyttävät rakentamaan tontille siten, että rakennusten varjostusvaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset naapurikiinteistöille. Viitesuunnitelman mukaisen rakennuksen merkittävimmät varjostusvaikutukset kohdistuvat kohteen tontille ja Mannilantien katualueelle. Naapurikiinteistöihin kohdistuvat varjostukset kohdistuvat ilta-auringon osalta tonteille, jotka sijaitsevat Mannilantien varrella keskustan suuntaan. Talviaamuisin varjostus kohdistuu suunnittelualueen viereisiin pientaloihin. Varjostusvaikutuksia kohdistuu vähäisessä määrin myös Mannilantien toisella puolella sijaitseviin kiinteistöihin.



Kuva 12. Varjostustarkastelu 30.10.2024 (Arkkitehtitoimisto Ajak Oy).

## Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontti on rakentamaton ja kasvillisuutta on ollut tontin reuna-alueilla. Tontin rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön. Rakennusala on sijoitettu siten, että tontilla olemassa olevaa kasvillisuutta olisi mahdollista säilyttää. Korttelialueella tulee tontin vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Kasvillisuuden määrä tulee kasvamaan ja laatu paranemaan nykyisestä.

Hulevedet puretaan tällä hetkellä ilman mainittavaa viivytystä Mannilantien ja Postikadun sadevesiviemäroinnin kautta Tuusulanjärveen. Hulevesien hallinta paranee, sillä kaavassa on määrätty hulevesien käsittelystä ja johtamisesta sekä tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman sisällyttämisestä rakennuslupahakemukseen.

Asemakaavamuutoksessa on määrätty ympäristön vaatimusten huomioimisesta ja vähähiilisten rakennusmateriaalien käytöstä. Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteissa korostettiin ratkaisun vähäisiä ympäristövaikutuksia, joita mitataan hiilijalan- sekä kädenjäljen laskennallisilla arvoilla.

Viitesuunnitelmaan sisältyi rakennuksen vähähiilisyden arviointi, jossa on arvioitu konseptivaiheen suunnitelmiin perustuva rakennushankkeen laskennallinen elinkaaren hiilijalanjälki sekä hiilikädenjälki koko rakennuksen elinkaaren ajalta. Laskelmat ovat suuntaa antavia ja tulevat tarkentumaan rakennussuunnittelun edetessä.

Hiilijalanjäljellä tarkoitetaan negatiivisia ilmastovaikutuksia, jotka syntyvät rakentamisen raaka-aineiden hankinnasta aina rakennuksen purkuun saakka. Hiilijalanjälki ilmoitetaan plusmerkkisinä. Arvioinnin mukaan kohteen hiilijalanjälki on 12,54 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>/a (vuotuiset päästöt suhteutettuna kokonaisuudelle). Lukema on huomattavasti alhaisempi kuin tavanomaisissa asuinkerrostaloissa (> 16 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>/a). Merkittävimmät päästölähteet muodostuvat rakennusmateriaalien valmistuksesta (38 %). Kun tarkastellaan materiaaleihin sitoutunutta hiiltä rakenteittain, nähdään että eniten hiiltä (36 %) on sitoutunut vaakarakenteisiin. Kohteessa materiaalipäästöjä saadaan optimoitua käyttämällä esimerkiksi vähähiilistä betonia sekä julkisivuratkaisulla. Mikäli kohteeseen löytyisi sopivia uudelleenkäytettäviä materiaaleja, saataisiin materiaalien aiheuttamat hiilipäästöt vielä alhaisemmaksi. Myös uusiomateriaalien käyttö saattaa alentaa päästöjä. Koska kohteessa on maalämpö sekä aurinkopaneeleita, energiankäytöstä aiheuttavat päästöt ovat verrattain matalat (osuus kokonaisuudesta vain 26 %). Maalämpö ja aurinkopaneelit toisaalta myös lisäävät materiaaleihin sitoutuneen hiilen määrää.

Hiilikädenjäljellä puolestaan rakennuksen elinkaaren ulkopuolella syntyviä positiivisia ilmastovaikutuksia. Hiilikädenjälki esitetään miinusmerkkisenä. Kohteen hiilikädenjäljeksi on arvioitu -2,03 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>/a. Arviointi on suoritettu siten, että rakennusosien ja -materiaalien End-Of-Life-skenaarioksi on oletettu kansallisen päästötietokannan ([www.co2data.fi](http://www.co2data.fi)) mukainen tyypillinen skenaario.

Hiilikädenjälkeä pyritään kasvattamaan suunnittelun edetessä tutkimalla esimerkiksi runkorakenteiden purettavaksi suunnittelua (Design for Disassembly), joka edistää kiertotaloutta eli vähentää tulevaisuudessa neitseellisten raaka-aineiden käyttöä ja vaikuttaa siten positiivisesti myös luonnon monimuotoisuuteen ja ilmastovaikutuksiin. Alustavien arvioiden mukaan käyttämällä kohteen ontelolaatat ja palkit uudelleen rakennuksen elinkaaren lopussa, saadaan hiilikädenjäljeksi -3,4 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>/a.

## Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen tuovat huomattavia, mutta väliaikaisia rakentamisen aikaisia häiriöitä ympäristöön. Uudisrakentaminen ja liikenteen kasvu lisäävät vähäisesti melutasoa kaava-alueen lähiympäristössä; melun heijastevaikutukset lähirakennuksissa ovat

kuitenkin pieniä ja hetkellisiä. Asemakaavan muutosehdotuksesta saadun muistutuksen (2.1.2025) mukaan entisen päiväkotirakennuksen purkutöistä oli aiheutunut huomattavia tärinähaittoja naapurikiinteistöön. Myös rakennusten perustamisesta voi aiheutua tärinähaittoja lähiympäristön rakennuksille. Lisäksi pohjatutkimuksissa havaittu löyhä silttikerros häiriintyy paalutustyöstä herkästi, joka voi aiheuttaa ympäristöön painumia. Paalutyypin valinnalla voidaan vaikuttaa mahdollisesti syntyviin painumiin. Kaavan yleismääräyksissä veloitetaan, että rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin. Asia tulee huomioida rakentamisluvan liitteeksi laadittavalla selvityksellä.

Asukkaiden määrän lisääntyessä kasvaa myös liikenteen määrä. Asemakaavamääräyksissä on pyritty ottamaan huomioon liikenteestä, melusta ja ilmanpäästöistä koituvia häiriötekijöitä. Melun suositushjearovot on huomioitu sekä hulevesien käsittelystä on määrätty asemakaavamuutoksessa. Asemakaavamuutoksen määräyksillä pyritään ohjaamaan monipuolisempaan asuntokantaan sekä tarjoamaan edellytyksiä autottomaan elämäntapaan keskusta-alueella ja sen lähituntumassa. Lisäksi parannetaan vaihtoehtoisten kulkumuotojen edellytyksiä. Ajoneuvoliikenteestä aiheutuvia haittoja voidaan vähentää keskusta-alueen läheisyydessä ratkaisulla, jotka kannustavat kestäväan liikkumiseen. Yhtäältä huomioidaan myös ajoneuvoliikenteen kehitysmahdollisuudet edellyttämällä sähköautojen latauspaikkojen rakentamista autojen säilytyspaikoille.

### Vaikutukset liikenteeseen

Mannilantie 52 asukasmäärä kasvaa noin sadalla asukkaalla. Kaavamuutoksen myötä tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m<sup>2</sup>, yhteensä yli 130 pyörän säilytyspaikkaa. Autopaikkoja on varattava 1 autopaikka / 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa tai kuitenkin vähintään 0,6 ap / asunto, yhteensä noin 40 autopaikkaa. Vuoritien ja Postikadun välisellä osuudella Mannilantiellä kulki kevään 2024 liikennemäärämittauksissa noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset hyvin maltilliset. Keskustan tuntumaan toteutettu asumistiheyttä kasvattava asuinrakentaminen tukee joukkoliikenteen käyttöä tulevaisuudessa.

### Muut vaikutukset

Sosiaalisten vaikutusten voidaan arvioida olevan vähäiset. Asemakaavan toteuttaminen lisää asukasmäärää paikallisesti merkittävästi suunnittelualueen lähiympäristöön ja Loutin kaupungin osaan verrattuna. Väestön ikärakenne oletettavasti monipuolistuu uudisrakentamisen myötä.

Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa myönteisesti yhdyskuntatalouteen. Asemakaavan muutos ei edellytä kaupungilta merkittäviä investointeja katu- ja kunnallistekniikan verkostoon.

Ympäristöään korkeampi kerrostalorakennus rajoittaa näkymiä viereisillä tonteilla ja aiheuttaa hetkellisiä varjostuksia lähiympäristöön.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

## 5.7 Nimistö

Asemakaavan muutos ei muuta alueen nimistöä.



## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Ajak Oy), jossa esitetään pääpiirteet ja mahdollinen toteutustapa uudisrakennusten ja piha-alueiden osalta. Viitesuunnittelun vaiheita on kuvattu tarkemmin luvussa 4.3. Asemakaavan tavoitteet.

### 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan muutoksen mukainen toteutussuunnittelu ja rakennuslupien valmistelu voidaan aloittaa, kun asemakaavan muutos on hyväksytty, kuulutettu voimaan ja kun tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet sekä kiinteistönmuodostus on suoritettu. Suunnittelualueella ei ole muuta huomionarvoista käyttöä, eikä sillä sijaitse purettavia rakennuksia tai kunnallistekniikkaa, eikä esimerkiksi pilaantuneiden maiden puhdistustarvetta. Kaavamuutoksen tavoiteaikataulun mukaisesti toteutus voi alkaa vuoden 2025 aikana.

### 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 20.1.2025

Hannele Selin  
Kaavoitusjohtaja

Juho Liski  
Kaavoitussuunnittelija