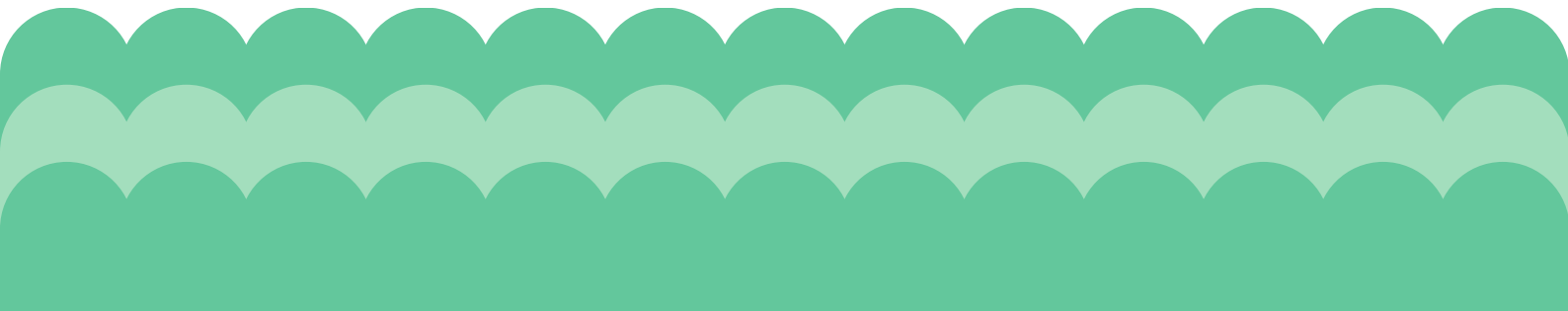


# Mannilantie 26–28 Asemakaavan muutos

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.

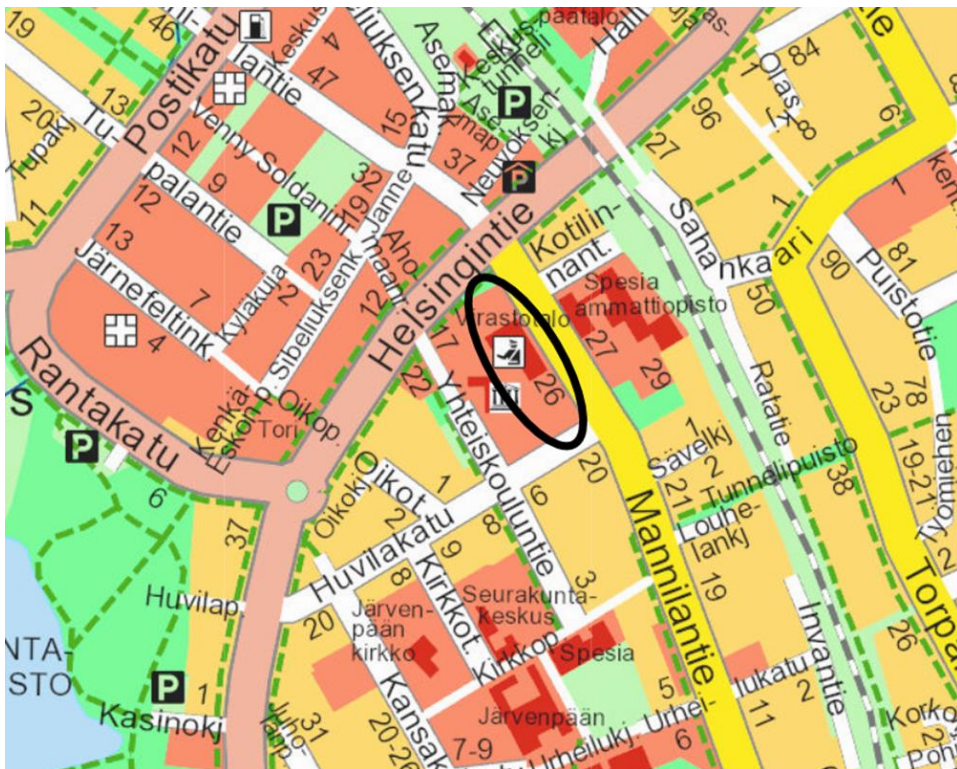
Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan eli Keskus kaupunginosaan kortteliin 126 toimistorakennusten korttelialuetta sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaavan muutoksella poistuu osa toimistorakennusten korttelialueesta.

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 osaltaan Keskustan osayleiskaavan tavoitteita kehittää ekotehokas, taloudellinen ja toimiva kaupunkirakenne eheyttämällä ja tiivistämällä keskusta-alueita. Suunnittelussa on huomioitu myös Keskustan osayleiskaava 2030:n tavoitteet laatutason, kohteiden saavutettavuuden ja palveluiden osalta. Kortteliin suunnitellaan osoitettavan kerrosalaa yhteensä noin 11 600 k-m<sup>2</sup>, josta on liike-, palvelu- ja toimistotilaa yhteensä noin 4 600 k-m<sup>2</sup> ja asuintilaa korkeintaan 7 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle tulee uusia asuntoja noin 120 kpl ja uusia asukkaita arvioidaan olevan noin 230 henkilöä.

## 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 .....	10
Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut.....	10
Rakennettu ympäristö.....	10
Virkistys.....	11
Liikenne.....	11
Rakennettu kulttuuriympäristö.....	12
Tekninen huolto .....	12
Hulevedet .....	12
Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt.....	13
Maanomistus.....	13
3.2 Suunnittelutilanne .....	14
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	22
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	22
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
Osalliset.....	22
Vireilletulo.....	23
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	23
Viranomaisyhteistyö.....	24
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	24

Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	24
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	24
Viitesuunnitelma.....	24
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	25
Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	29
Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu kaavaluonnosvaiheessa.....	31
Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu kaavaehdotusvaiheessa.....	32
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>	<b>33</b>
5.1 Kaavan rakenne.....	33
Mitoitus.....	33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	34
5.3 Aluevaraukset.....	34
Korttelialueet.....	34
Muut alueet.....	38
5.4 Kaavan vaikutukset.....	38
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....	38
Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja pohjavesiin.....	40
Vaikutukset liikenteeseen.....	41
Ympäristön häiriötekijät.....	41
Muut vaikutukset.....	41
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	42
5.6 Nimistö.....	42
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>42</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	42
6.2 Toteuttamisen ajoitus.....	42
6.3 Toteutuksen seuranta.....	43

## **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. Meluselvitys, Sitowise Oy 2023

## Tausta-aineistot

- Keskustan osayleiskaava 2030 (kv 21.9.2013 § 50)
- Järvenpään Yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- 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)
- Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Mannilantie 26–28 asemakaavan muutos, rakennettavuus selvitys, Sipti Environment Oy 2022
- Mannilantie 26–28 asemakaavan muutos, selvitys pilaantuneista maista, Sipti Environment Oy 2022
- Tärinä- ja runkomeluserveys, Promethor 2022
- Meluserveys, Sitowise Oy 2022
- Lausunto puun säilymisedellytyksistä, Sitowise Oy 2022
- Lausunto pohjavedestä, Sipti Environment Oy 2023
- Viitesuunnitelma, ARCO 2023.
- Öljysäiliötutkimusraportti, Sipti Environment Oy 2023
- Järvenpään asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet, 2020, päivitetty 2023
- Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018

## 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 rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m<sup>2</sup> sekä toimistorakennusten korttelialueelle säilyvän virastotalon lisäksi poliisin uudisrakennukselle yhteensä 4600 k-m<sup>2</sup>. Poliisin uudet apu- ja sosiaalityöt voi toteuttaa kaavamääräysten mukaisesti ilman erillistä rakennusoikeutta. Kaavamuutos mahdollistaa keskeisesti sijaitsevan alueen tehokkaan maankäytön.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniset toimet on suoritettu ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen. Olemassa olevan virastotalon purkaminen, säilyvän virastotalon peruskorjaus ja toimistorakennusten korttelialueen uudisrakennuksen rakentaminen aloitetaan alustavan aikataulun mukaisesti vuonna 2025. Asuinkerrostalojen korttelialueen rakentaminen aloitetaan arviolta vuoden 2027 aikana. Rakentamisen toteutusaikataulut tarkentuvat mm. 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.

Alue kuuluu luokan 2 pohjavesialueeseen. Pohjavesialueilla pohjaveden tasoa ei saa lähtökohtaisesti alentaa. Pohjavesi on varastoitunut savikerroksen alapuoliseen moreenikerrokseen ja sen painetaso alueella on yleisesti noin 1–2 metrin syvyydellä maanpinnasta. Alueella oleva pohjavesi ei ole putkista tehdyn seurannan perusteella paineellista, vaan pohjaveden painetaso on noin savi-kerroksen yläpinnan tasolla.

Järvenpään alueella paikallisilmasto 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, 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 rakennettua 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 hidaskatunlaiseksi kävelykeskustan lähtökohdista. Helsingintiellä on linja-autopysäkkisyvennykset ja Mannilantiellä ajoratapysäkit. Mannilantien molemmilla puolilla on kadun suuntaisesti pysäköintialueet, joista Virastotalon kohdalla olevat 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 pääreitiverkkoon ja Mannilantie toimii paikallisena pääreitinä, 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. Lisäksi suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu Mannilantien 300B hulevesiviemäri. Alueen jatkosuunnittelun yhteydessä tulee kiinnittää huomiota hulevesien viivyttämiseen kiinteistöillä. Kiinteistökohtaista viivytystä tarvitaan, jotta hulevesiviemäriin johdettujen hulevesien määrä ei kasva nykyisestä.

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 tulvariskikohteita. Asemakaavoissa huomioidaan olevaa ympäristöä ja varmistetaan hyvää elinympäristöä, edistetään kestävästä 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.

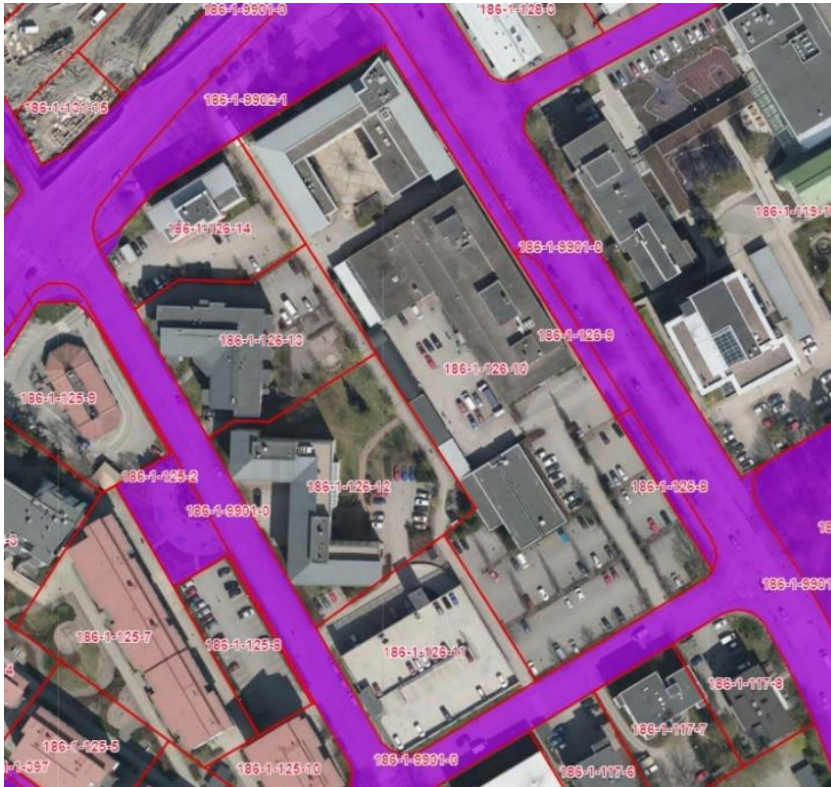
Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

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 tavomainen. 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. Kaavamuutosalueen läheisyyteen sijoittuvan junaradan vuoksi kaavasunnittelun yhteydessä laaditaan selvitykset melutasoista, 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.



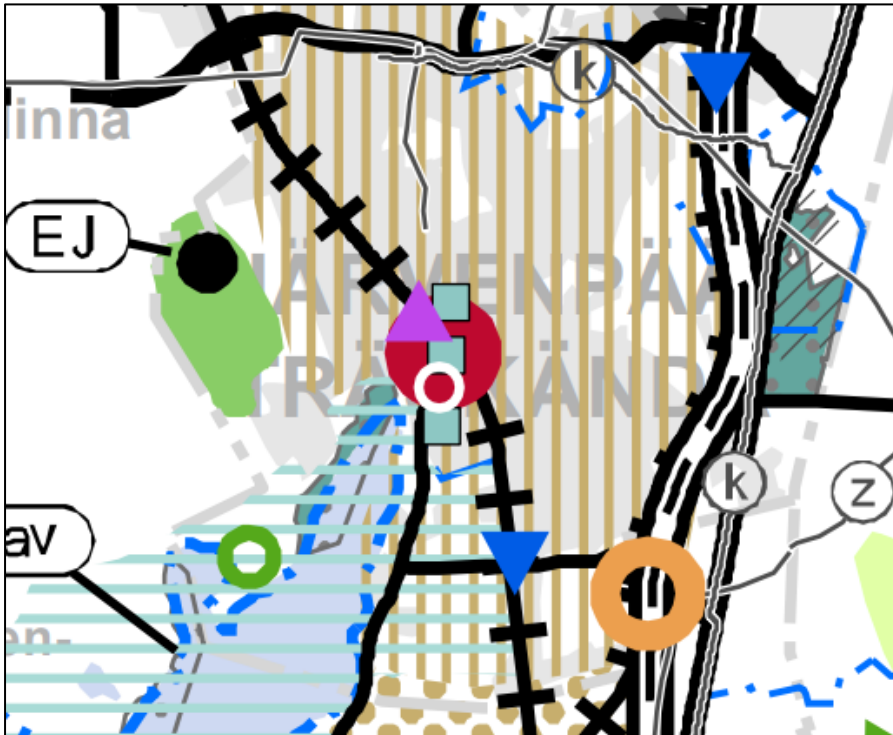
Kuva 3. Suunnittelualan maanomistus. Violetilla värillä on osoitettu Järvenpään kaupungin omistuksessa olevat maa-alueet.

## 3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Maakuntakaava

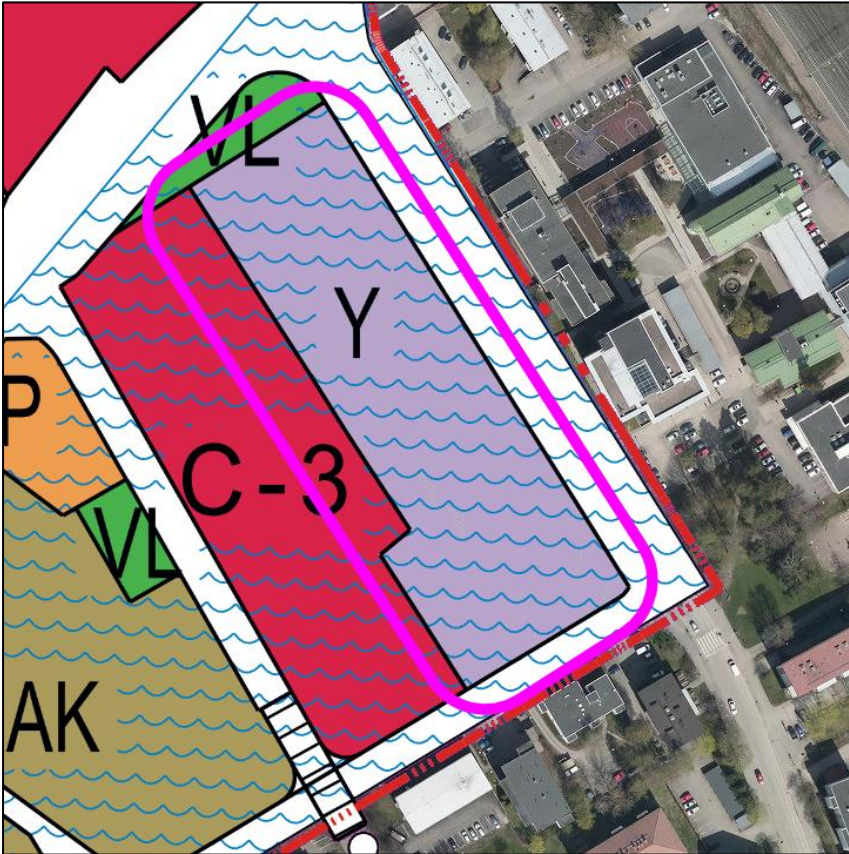
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuusto 25.8.2020 § 20, saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2023). Lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Punaisella kohde-merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Alueelle sijoittuu yleensä myös asumista. Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansetuihin 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)*

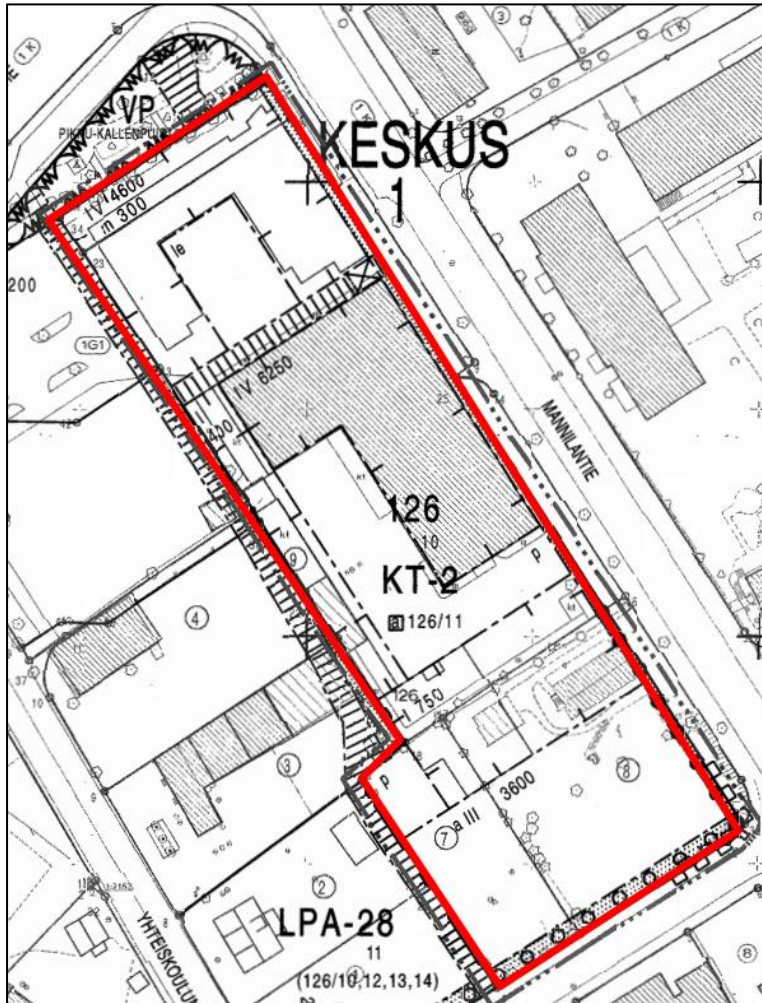
#### Voimassa oleva asemakaava

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 15 200 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 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.</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, päivitetty Kauke ltk 27.4.2023)

§ 29)

). 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.

Alueen pehmeän savikerroksen lisäkuormittaminen (täytöt tai pohjaveden aleneminen) aiheuttaa saven kokoonpuristumista ja maanvaraisten rakenteiden (viemärit, pihat) painumista. Lupapiste kaupan arkistopiirustusten mukaan alueen välittömässä läheisyydessä ei ole puupaalujen varaan perustettuja rakennuksia. Lähin puupaaluille perustettu tiedossa oleva rakennus on Helsingintien pohjoispuolella osoitteessa Mannilantie 37.

Pohjavesialueilla rakentamisessa lähtökohtana on säilyttää pohjavesiolosuhteet ennallaan. Rakenteet on suositeltavaa suunnitella siten, että pysyvässä tilanteessa alueen kuivatus on nykyisen sallaajituksen tasolla eli n. tasolla +41,50...+42,50. Mikäli kuivatus rakenteita suunnitellaan näiden tasojen alapuolelle, tulee vaikutukset pohja- ja orsivesiin selvittää.

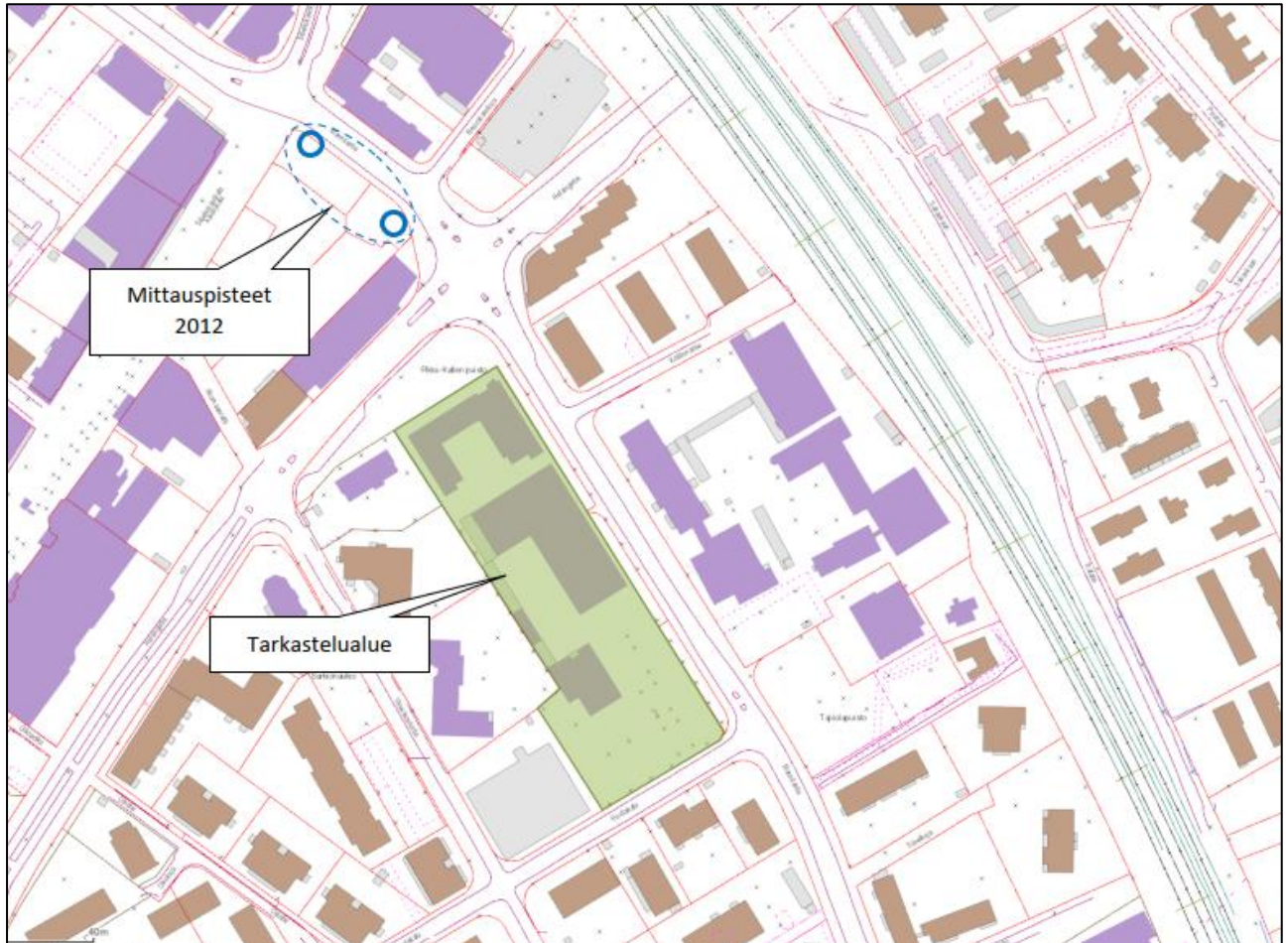
Jatkosuunnittelua varten kohteeseen on syytä tehdä lisää maaperätutkimuksia sekä asentaa alueelle riittävä määrä pohjaveden havaintoputkia. Maa- ja pohjarakennustöiden suorittamista varten laaditaan tarvittavat toteutussuunnitelmat.

#### Tärinä- ja runkomeluse lvitys

Tärinä- ja runkomelua koskevassa lausunnossa tarkasteltiin 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 karttatar kastelun perusteella asiantuntijalausuntona. Perhelän korttelin tärinämittaukset on raportoitu Promethor Oy:n laatimassa raportissa PR-TÄR1228-1, 14.8.2012.

Tärinää mitattiin mittausten aikana vuonna 2012 kiinteistöllä olleen rakennuksen kellarikerroksen lattialta (Kuva 7). Tärinämittaukset on tehty ja tulokset analysoitu VTT:n ohjeiden mukaisesti. Mittauspisteiden etäisyys rautatiestä vastaa nyt tarkasteltavan kohteen etäisyyttä rautatiestä. Maaperäkartan perusteella pohjamaalaji selvityskohteen alueella, alueen ympäristössä, sekä rautatien

kohdalla on pääosin savimaata. Maaperäkartan perusteella maaperäolosuhteet tarkasteltavalla alueella vastaavat Perhelän korttelin olosuhteita.



*Kuva 7. Ote lausunnossa esitetystä kartasta. Tarkastelualue on merkitty karttaan vihreällä ja vuoden 2012 käytettyjen mittauspisteiden sijainnit sinisillä ympyröillä.*

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 sisältynyt 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. Alueelle laaditun lisäselvityksen perusteella ei havaittu merkkejä öljysäiliöstä tai siihen liittyneistä rakenteista (putkistoista, ympäröivästä suoja-altaasta tms.). Selvityksen perusteella maaperää ei katsota pilaantuneeksi. 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 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.

### Pohjavesi

Pohjavesiä koskevassa lausunnossa käsiteltiin pohjaveden vaikutuksia rakentamiseen. Lausunto täydentää kohteeseen aiemmin laadittua rakennettavuusselvitystä. Alue kuuluu luokan 2 pohjavesialueeseen (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Pohjavesialueilla pohjaveden tasoa ei saa lähtökohtaisesti alentaa. Pohjavesi on varastoitunut savikerroksen alapuoliseen moreenikerrokseen ja sen painetaso alueella on yleisesti n. 1-2m:n syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden tasojen arvioinnissa on hyödynnetty korttelin luoteisosalle vuonna 2017 asennettuja pohjavesiputkia. Ko. putket on asennettu ns. Perhelän korttelin rakentamista varten. Vuoteen 2020

saakka putkista on tehty mittaukset käsipelillä ja tämän jälkeen putkiin on asennettu automaattiset mittarit. Mannilantien ja Helsingintien risteuksen läheisyydessä olevassa putkessa on pohjaveden taso vaihdellut välillä n.+41,60...+41,10. Maanpinta on putken kohdalla +43,20. Yhteiskouluntien ja Helsingintien risteuksen läheisyydessä olevassa putkissa on pohjaveden taso vaihdellut välillä n.+40,50...+40,10. Maanpinta on putken kohdalla +42,20. Orsivettä esiintyy saven yläpuolisissa täyttökerroksissa. Orsiveden tason arvellaan alueella olevan noin tasojen +39...+41 välillä. Tieto perustuu Perhelän korttelissa sijaitseviin orsiveden mittapisteisiin. Orsivesi ei ole suoraan yhteydessä pohjaveteen.

Paineellisella pohjavedellä tarkoitetaan yleisesti, että pohjaveden painetaso olisi maanpinnan yläpuolella. Alueella oleva pohjavesi ei ole putkista tehdyn seurannan perusteella paineellista, vaan pohjaveden painetaso on noin savikerroksen yläpinnan tasolla. Pohjaveden painetaso on alueella mittausten perusteella 1,6...2,1m alempana kuin maanpinnan taso ja painetaso sijaitsee lähellä savikerroksen yläpintaa.

Alueelle suunniteltavat rakennukset ja rakenteet voidaan rakentaa normaalisti ja normaaleja kuivatusrakenteita ja salaojitusta käyttäen, kun kuivatusolosuhteissa huomioidaan vallitseva pohjavedenpinnan taso. Mikäli rakennetaan mitattujen pohjavesitasojen alapuolelle, tulee rakenteet tehdä vesitiiviinä tai selvittää tarkemmin vaikutukset alueelliseen pohja- ja orsivedenpinnan tasoon.

Mitatut ja tässä lausunnossa esitetyt pohja- ja orsivesitiedot perustuvat lähialueilta saatuihin tietoihin. Alueen jatkosuunnittelussa tulee alueelle sijoittaa pohja- ja orsiveden mittapisteitä vallitsevan pohja- ja orsivesitason selvittämiseksi tarkemmin ja laatia tarvittavat pohja- ja orsivedenhallintasuunnitelmat.

## 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 kustannus- tehokkaasti. 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, päivitetty Kauke ltk 27.4.2023) uudet suunnitteluohjeet uusien asemakaavojen ja asemakaavan muutosten pysäköinti- normitukseen.

### 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 saatujen lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 4.

#### Kaavaluonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 1.2.2023-2.3.2023 välisen ajan Järvenpää infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläolonaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin 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 nähtävilläolonaikana järjestettiin asukastilaisuus, jossa kaavaluonnosaineisto esiteltiin. Asukastilaisuudesta tiedotettiin kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla, Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä.

Kaavaluonnoksesta saapui yhteensä 6 lausuntoa ja yksi mielipide. Yhteenveto sekä vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä (liite 8).

#### Kaavaehdotusvaihe

Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi Järvenpää-intoon sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuille. 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 maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja 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 poliisiin tarpeisiin, pysäköintiä ja asuinkerrostaloja. Tavoitteellinen asuinkerrostalojen asuinrakennusoikeus on noin 7 000–12 000 k-m<sup>2</sup>. Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita tehostaa asemanseutujen 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.

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

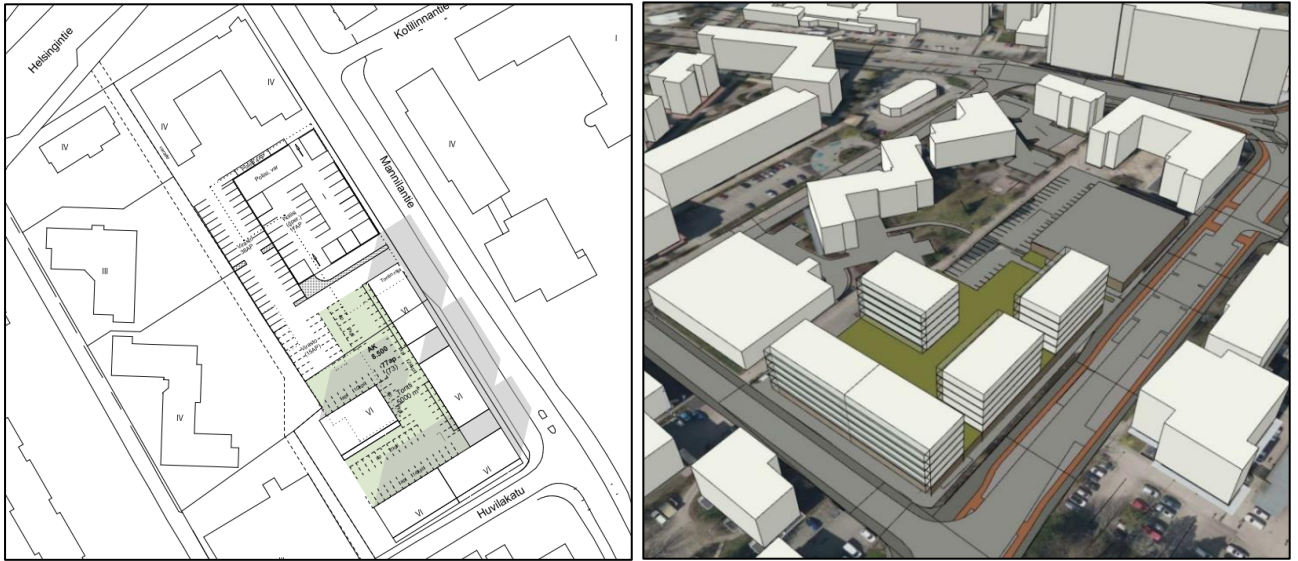
Viitesuunnitelman rakennetta tarkasteltiin alkuvaiheessa neljän erilaisen vaihtoehdon avulla (VEA, VEB, VEC ja VED). Vaihtoehdoissa vertailtiin korttelialueelle sijoittuvien rakennusten muotoa, ko-koa, sijoittumista sekä rakennusoikeuden määrää ja pysäköintiratkaisua.

Suunnitteluvaihtoehdoissa 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.

Asuinkortteleiden pysäköinti oli esitetty pihakannen alle vaihtoehdoissa 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. Vaihtoehdoissa B ja C virastotalon pysä- köinti olisi sijoittunut poliisin uudisrakennuksen katolle, mikä niin ikään nähtiin toteuttamisen kan- nalta haasteellisena vaihtoehtona.

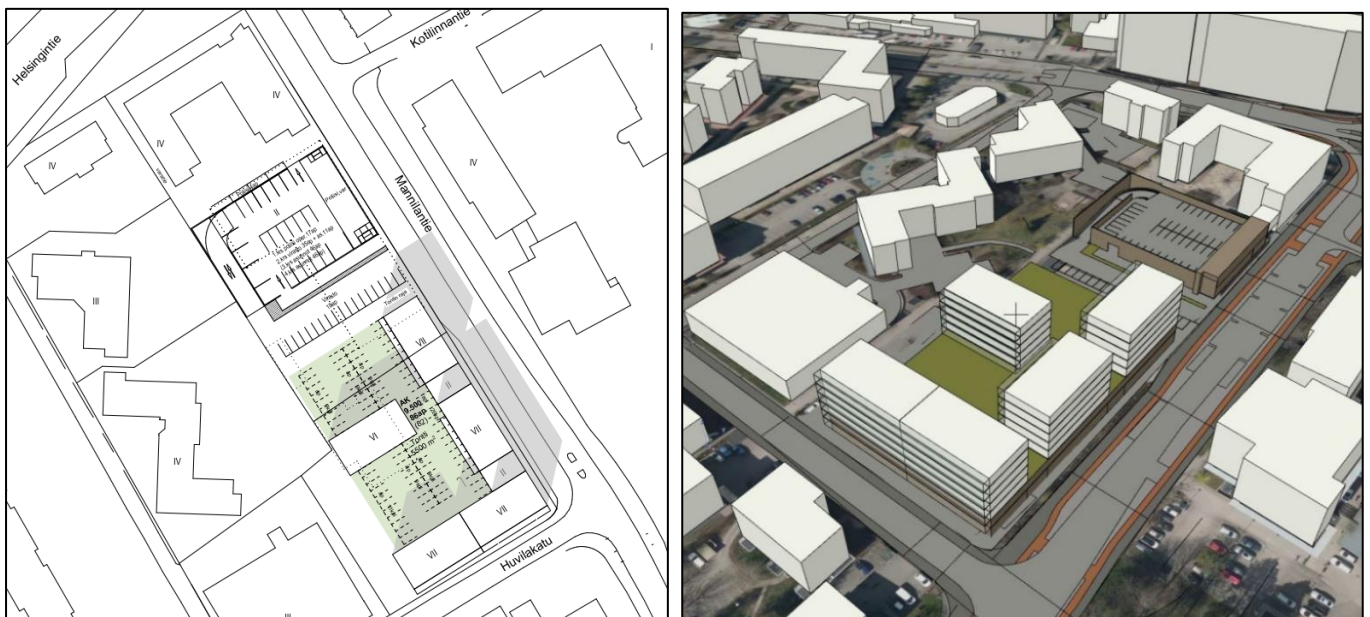
Pihakansiratkaisu vaihtoehdoissa A-C mahdollisti laajan piha-alueen, mutta toisaalta pihan istutta- mismahdollisuudet ovat rajalliset kansiratkaisussa verrattuna maanvaraiseen pihaan. Pihakansirat- kaisu on myös kalliimpi toteuttaa ja haastavammin ylläpidettävä kuin maantasoratkaisu. Koska myös kaupunkikuvalliset 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 vaihtoehdoista 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 8. 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 9. Viitesuunnitelman hahmotelma VE B alueelle osoitettavista rakennusmassoista 7.3.2022. (ARCO)*

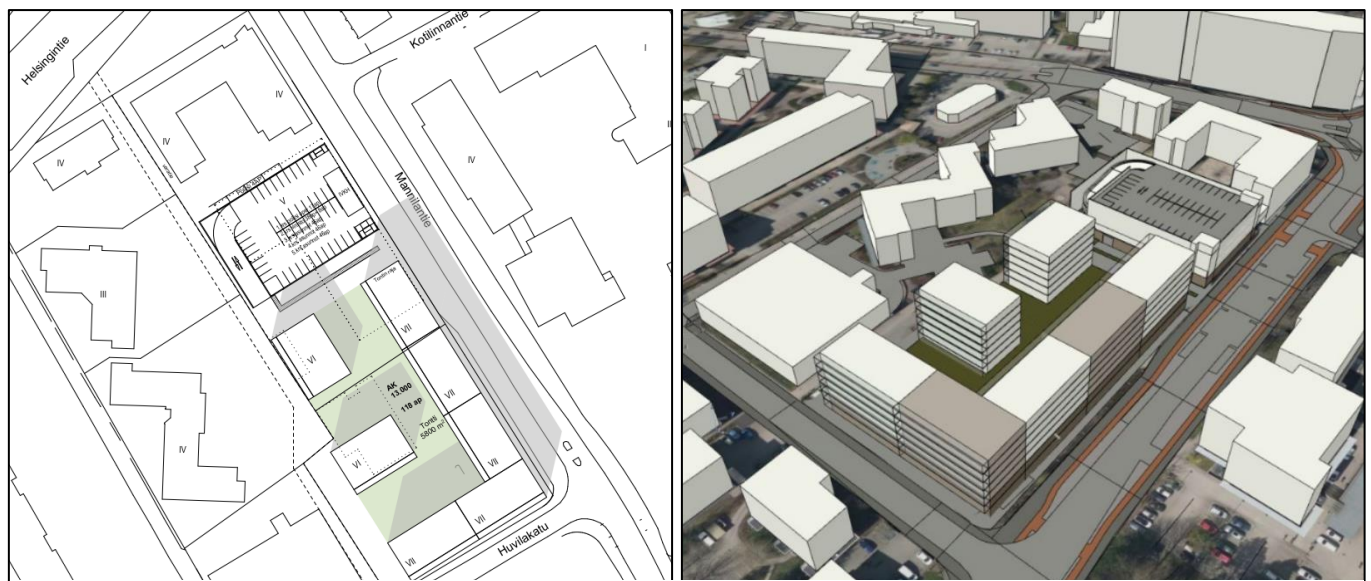
Vaihtoehdossa C AK-korttelialue on esitetty samankokoisena kuin VE B:ssä. Rakennusoikeuden määrää on kasvatettu huomattavasti. Osoitettu rakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m<sup>2</sup>. Verrattuna VE B:n mukaiseen ratkaisuun kerroskorkeudet ovat hieman matalammat ja Mannilantien ja Huvilakadun osalta 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 10. 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 11. Viitesuunnitelman hahmotelma VE D alueelle osoitettavista rakennusmassoista 7.3.2022 (ARCO)

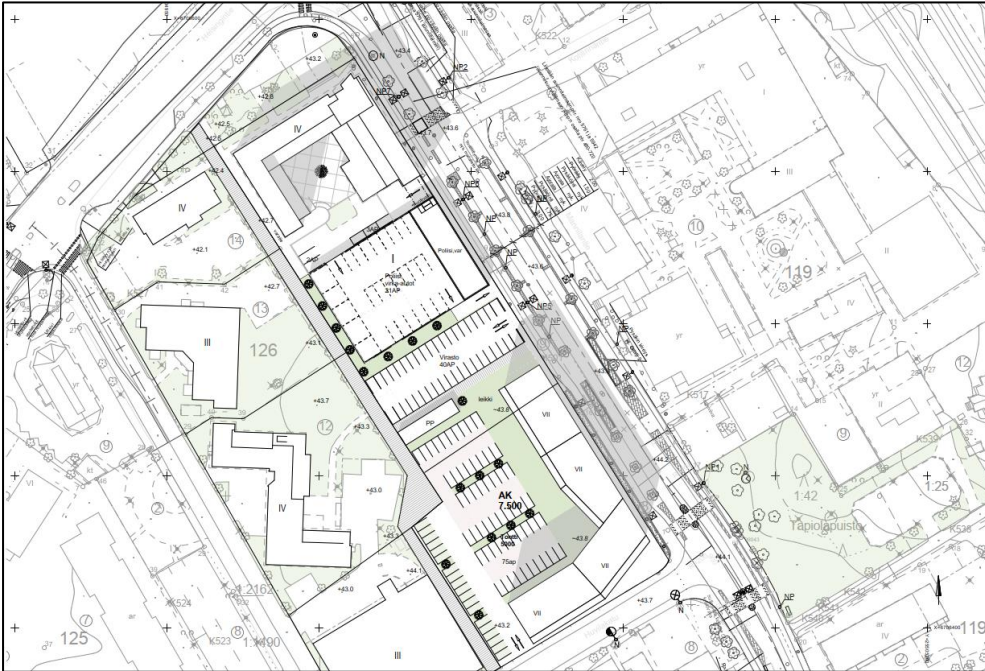
AK-korttelialueen rakennusoikeutta päädyttiin vaihtoehtotarkastelun myötä laskemaan kappaleen alussa kuvatuista syistä johtuen, jolloin alueen kokonaistehokkuus laski hieman. Tehokkuuden las-  
kiessa korttelin autopaikkaratkaisu saatiin sijoitettua kokonaisuudessaan maantasoon ja piha-alu-  
eelle voitiin 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 12. Viitesuunnitelman VE 1 asemapiirros 8.6.2022 (ARCO)*



*Kuva 13. Viitesuunnitelman VE 1 havainnekuva 8.6.2022 (ARCO)*



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



*Kuva 15. 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 sijoituvien 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 16. Viitesuunnitelman toteutusvaihtoehto VE 1 kahden ylimmän kerroksen osalta 19.9.2022 (ARCO)*



*Kuva 17. Viitesuunnitelman toteutusvaihtoehto VE 2 kahden ylimmän kerroksen osalta 19.9.2022 (ARCO)*

Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu kaavaluonnosvaiheessa Tavoitteiden tarkentuessa viitesuunnitelma muotoutui alla esitetyn mukaiseksi. Kun Huvilakadun ja Mannilantien kulmauksessa sijaitsevan tammen 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 havainnekuvasssa, mutta asemakaavaluonnos antaa toteuttamisen suhteen väljyyttä poliisin tarpeiden täsmentymiselle.



Kuva 18. Viitesuunnitelman asemapiirros 18.1.2023 (ARCO).



*Kuva 19. Havainnekuva viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta 18.1.2023 (ARCO).*

Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu kaavaehdotusvaiheessa

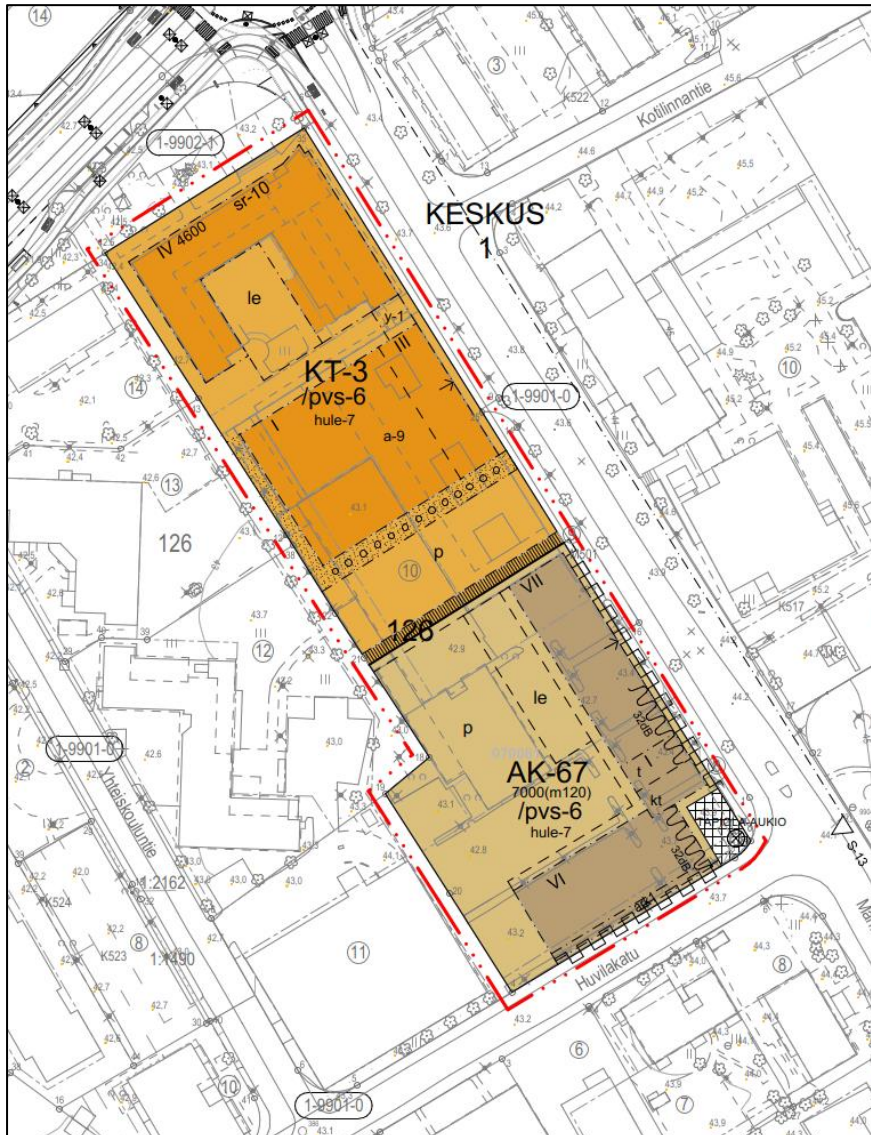
Kaavaehdotusvaiheen palautteen pohjalta Huvilakadun puoleisia rakennuksia on madallettu. Korttelin rakennukset ovat suunnitelmassa Mannilantien puolella 7-kerroksisia ja Huvilatie puolella 6-kerroksisia. Kahden porrashuoneen lamellitalot on jaettu visuaalisesti kahteen osaan julkisivun värin ja julkisivusommittelun vaihtelulla. Rakennusten kaksi ylintä kerrosta on artikuloitu eritavoin kuin peruserrokset, mikä sovitaa asuintalot ympäröivien rakennusten mittakaavaan. Katujulkisivun tiilimuuraus sitoo asuinrakennukset osaksi virastokorttelia ja toimii muistumana tontin aikaisemmasta rakentamisesta. Manttaalitien ja Huvilatie kulmaukseen on maantasoon sijoitettu vaarus liiketilalle, milloin säilyvän tammen ympärille muodostettu pieni kaupunkiaukio saa myös toiminnallista sisältöä. Maantason julkisivu Mannilantien puolella on luonteeltaan avoin, mikä tukee kaupunkimaisen ympäristön syntymistä.



## 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 20. Karttaote asemakaavaehdotuksesta.*

#### Mitoitus

Kaavamuutoksen pinta-ala on noin 1,12 ha. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeuden määrä pienenee voimassa olevaan kaavan osoitetusta 15 200 k-m<sup>2</sup> nyt osoitettavaan 11 600 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevaan kaavaan nähden suurin muutos tapahtuu suunnittelualueen eteläosassa, jonne osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-67). Kaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu noin 120 kpl uusia asuntoja, ja asukkaiden määrän arvioidaan olevan noin 230 henkilöä.

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 4 600 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta 0,75.

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

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

Asemakaavassa osoitetaan toimistorakennusten korttelialuetta sekä asuinkerrostalojen kivijalkakerrokseen velvoitetaan toteuttamaan liike-, työ- tai palvelutiloja. Näiden kaavamerkintöjen osalta kaava mahdollistaa alueella kehitettävän myös palveluiden tarjontaa sekä vaikuttavan positiivisesti alueella olevien työpaikkojen määrään. Vuoden 2023 lopulla alueella oli työpaikkoja noin 150 kpl. Kaavamuutoksen myötä työpaikkojen määrän on arvioitu olevan noin 290 kpl.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

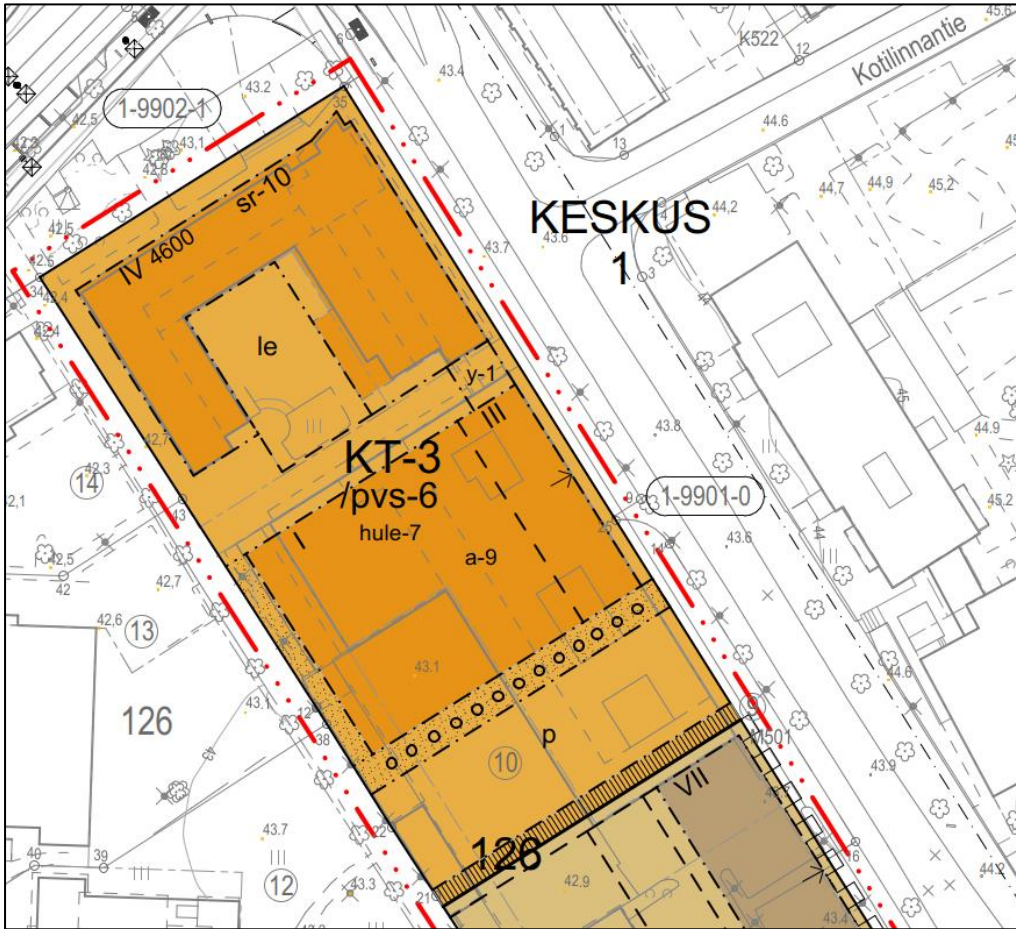
Asemakaavan muutos ohjaa ympäristön muutosta tiiviimmin rakennettuun suuntaan. Kaavamuutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja ylempien kaavatasojen periaatteita. Keskustan osayleiskaava 2030:ssa osoitettu yleisten rakennusten käyttötarkoituksen luonne palveluiden, hallinnon ja kulttuuritoimintojen osalta mahdollistuu myös toimistorakennusten korttelialuemerkinän 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.

## 5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

KT-3 Toimistorakennusten korttelialue



*Kuva 21. Ote kaavaehdotuskartasta.*

*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 sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.*

*Uudisrakennuksen julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä tai lasia kaksoisjulkisivurakennetta käytettäessä. Umpinaista julkisivua tulee elävöittää taiteella tai valaistuksella.*

*Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.*

*Oleskelualue saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.*

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

*Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin ja suunniteltava rakentaminen siten, ettei haitallista vaikutusta näihin ole.*

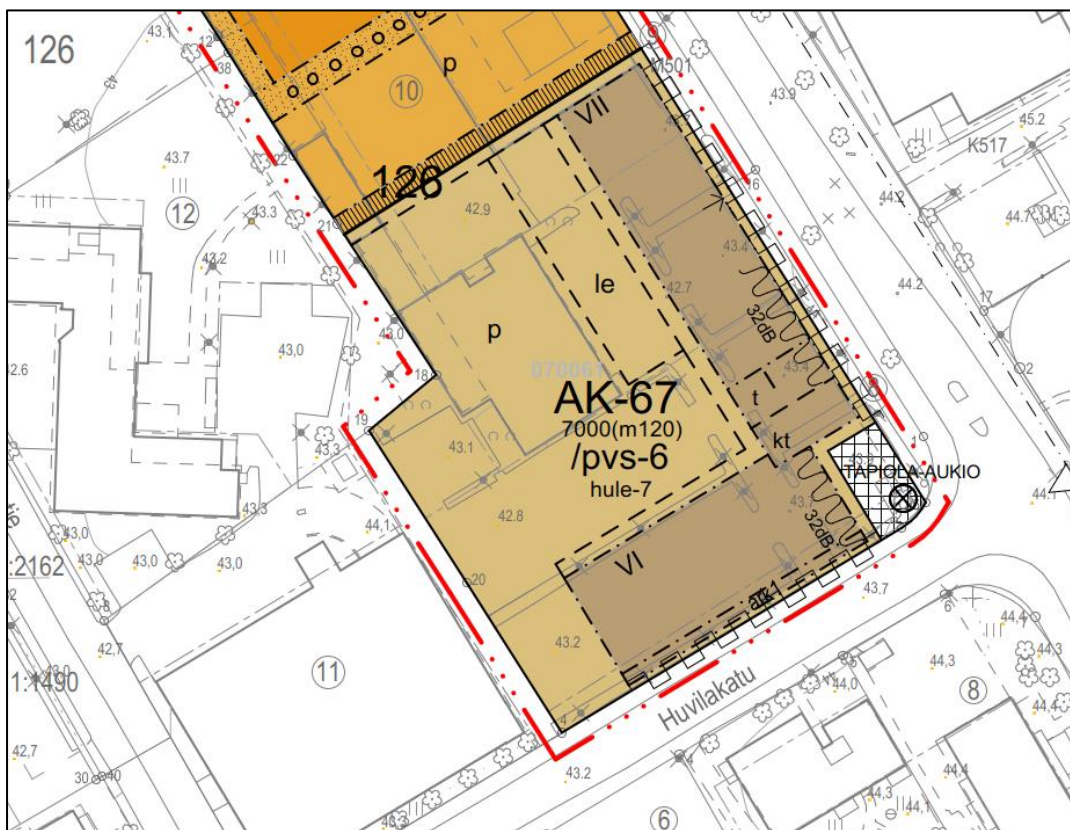
KT-3 toimistorakennusten korttelialuemerkinällä sallitaan toimistorakennusten tavanomaiset toiminnot ja näiden lisäksi asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi teknisten tilojen, jäte- ja huoltotilojen sekä hissi- ja tekniikkakuilujen toteuttaminen. Lisäksi on annettu määräys, että

julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun vanhan virastotalon osalle osoitetun suojelumerkinnän 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 autokatosten ja -tallien sekä varasto-, pysäköinti-, liikunta-, sosiaali- ja aputilojen sijoittaminen rakennusoikeuden estämättä. Rakennusalueelle rakennettavat tilat eivät mitoiteta autopaikkojen määrää. Rakennusalueelle 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-7).

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

#### AK-67 Asuinkerrostalojen korttelialue



*Kuva 22. Ote kaavaehdotuskartasta.*

*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.

*Laadukkaan kaupunkikuvan tavoitteiden mukaisesti on kaikissa rakenteissa käytettävä korkealaatuisia materiaaleja ja rakentamisen tapaa. Rakennukset tulee julkisivu- ja katotomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Mannilantien puolella tulee käyttää kulmaparvekkeita ja Huvilakadun puolella tulee muodostua arkadimainen julkisivun osuus ensimmäiseen kerrokseen. Ulokkeellisia erillisiä parvekkeita ei sallita kadun puolella/Katujulkisivujen parvekkeet tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä. 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. Maantasojulkisivu tulee rytmittää pääosin aukotettuna antaen avoimen vaikutelman. Julkisivujen aukotukseen ja mittakavaan 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 sisäänvedettyjä ja muodoltaan muista kerroksista erottuvia.*

*Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB. Jos päiväaikaan keskiäänitaso 55 dB julkisivulla ylittyy, parvekkeet on lasitettava. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB. Asuinhuoneissa yöaikainen raideliikenteen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun vaimennustointimenpiteiksi.*

*Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää rakennuksen pihan puolelta ja tarvittaessa tehokkaasti suodatettuna.*

*Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy. Se osa piha-alueesta, jota ei käytetä pysäköintiin tai liikennöintiin, on istutettava ja kalustettava leikkiä ja oleskelua varten. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi 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 olemaan ulkoiluvälinevarastoon.*

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

*Rakentamista suunniteltaessa on selvittävä vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin ja suunniteltava rakentaminen siten, ettei haitallista vaikutusta näihin ole.*

Asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-67) on osoitettu tarvittavat merkinnät, jotta viitesuunnitelman mukainen ratkaisu toteutuisi. Asemakaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu mahdollistaa kerroskorkeuden VI Huvilakadun puolella ja VII Mannilantien puolella. Rakennusoikeutta korttelialueelle muodostuu yhteensä 7 000 k-m<sup>2</sup>. Osoitetusta rakennusosalasta 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- ja 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-merkinnällä, joka osoittaa ohjeellisen autopaikkoja varten varattavan korttelin osan. Piha-alueelle on osoitettu lisäksi leikki- ja oleskelupaikka. 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-7). Huvilakadun puolelle on lisäksi osoitettu arkadi (ark-1), joka tukee kaavamääräystä jalankulkuympäristön viihtyisyydestä.

Muut alueet

Asemakaavanmuutoksella muodostuu Mannilantien ja Huvilakadun kulmaukseen pieni osa katualueita. Alueelle muodostuu aukio, joka nimetään Tapiola-aukioksi.

## 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 kehitystä. Laadukas ja ympäristöön soveltuva uudisrakentaminen tiivistää suotuisalla tavalla yhdyskuntarakennetta sekä laadukkaasti suunniteltuna ja toteutettuna muodostaa viihtyisää kaupunkikuvaa.

### Maakuntakaava

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualaue ja sen ympäristö on merkitty taajama-toimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kaavamääräysten mukaan alueen yhdyskuntarakennetta tulee

tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen. Asemakaavamuutos tukee maakuntakaavan tavoitteita täydentämällä keskustaa asuinrakentamisella ja tehostamalla palvelujen sijoittumista alueelle.

#### Keskustan osayleiskaava 2030

Voimassa olevassa vuonna 2015 voimaan tulleessa Keskustan osayleiskaava 2030:ssa suunnittelualue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y), joka varataan ensisijassa julkisille palveluille, hallinnolle ja kulttuuritoiminnoille. Keskustan osayleiskaava 2030:n suunnittelun lähtökohdista ja päätavoitteena on kehittää ekotehokas, taloudellinen ja toimiva kaupunkirakenne eheyttämällä ja tiivistämällä keskusta-alueita. Tärkeänä tavoitteena on myös ollut luoda Järvenpään keskustalle edellytykset muodostua kaupunkilaisten "olohuoneeksi" turvaamalla kaupunkiympäristön laatu, kohteiden saavutettavuus sekä palvelut ydinkeskustan alueella. Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä on myös todettu, että tulevaisuudessa tavoitteena on kehittää ja lisätä keskustan kaupallisia palveluita luomalla näille niiden tarvitsemää monipuolista ja -muotoista liiketilaa.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä virastotalon osalle on osoitettu toimistorakennusten korttelialue (KT-3), jonne saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja työtiloja. Merkintä täyttää yleiskaavoituksen päätavoitteet ja mahdollistaa myös julkisten palveluiden toimintojen sijoittumisen alueelle. Kaavamuutoksen yhteydessä on todettu KT-3-merkinnän soveltuvan paremmin ko. alueelle, sillä se mahdollistaa laajemman palvelutarjonnan alueella. Näin ollen asemakaavassa osoitettu merkintä (KT-3) toteuttaa yleiskaavan tavoitetta myös julkisten palveluiden osalta, ja virastotalon toiminnot voivat jatkossakin säilyä nykyisellä sijainnillaan.

Keskustan osayleiskaava 2030:n laadinnan yhteydessä on todettu, että koko kaupungin näkökulmasta keskusta-alue on muiden merkitystensä ohessa erittäin merkittävä asumisen alue raideliikenteen aseman äärellä. Kaavoituksen avulla on tärkeää kehittää asumisen olosuhteita entistä paremmiksi ja mahdollistaa samalla täydentävä uudisrakentaminen rakennetta tiivistämällä ja korttelien tehokkuutta nostamalla, jotta keskustavyöhykkeiden asukasluku ei asumisväljyyden kasvun ja asuntokuntien keskikoon alenemisen myötä laskeisi vaan ennemmin kasvaisi. Riittävän asutuksen säilyminen pitää keskustan elävänä, viihtyisenä ja turvallisenä sekä turvaa osaltaan kaupan ja palveluiden kehittämismahdollisuudet.

Korttelialueen eteläinen osa osoitetaan asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK-67), jonne saa rakentaa asuin kerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden mukaisesti toimisto-, työ-, liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja. Lisäksi korttelialueelle on veloitettu toteutettavan liike-, työ- tai palvelutiloja ensimmäiseen kerrokseen vähintään 120 k-m<sup>2</sup>. Merkinnällä on pyritty varmistamaan palveluiden toteutuminen ja maantasokerroksen aktiivisuus myös asuin kerrostalojen korttelialueen osalta.

Edellä olevan mukaisesti yleiskaavan ohjausvaikutus on otettu huomioon asemakaavamuutoksessa. Asemakaavan vaikutukset ovat myönteisiä ja kaavaehdotuksessa esitetyt merkinnät ja määräykset tukevat yleiskaavan lähtökohtia ja tarkentavat sen tavoitteita nykyhetkessä muun muassa laajentamalla osin C-3 aluetta sekä monipuolistamalla ja sekoittamalla eri käyttötarkoitusten toimintoja. Kaavamuutoksella on pyritty osaltaan myös mahdollistamaan poliisin toimintojen säilyminen Järvenpäässä.

#### Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu kokonaisuudessaan toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-2). Voimassa olevassa asemakaavassa kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 15 200 k-m<sup>2</sup>, kun se kaavamuutoksen myötä laskee noin 3 700 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää on päädytty laskemaan, jotta korttelialueen osin muuttuvan käyttötarkoituksen myötä myös alueen leikki- ja oleskelualueisiin, pysäköintitilojen riittävyyteen ja viherrakenteelle on saatu osoitettua riittävästi tilaa, jolloin viihtyisän elinympäristön määritelmä täyttyy.

Kaavamuutoksella on kohtalaisia vaikutuksia Mannilantien kaupunkikuvaan suunnittelualueen tiivis-tyessä asuinrakentamisen myötä. AK-korttelialueen mahdollistamat, kerroskorkeudeltaan kuusi ja seitsemän kerroksiset asuinrakennukset muuttavat kaupunkikuvaa osaltaan kaupunkimaisemmaksi verrattuna nykyiseen tilanteeseen, jossa korttelialueen eteläiset osat on varattu maantaso-pysäköintiä varten. Kivijalkakerrokseen sijoitettavat liike- ja kerhotilat luovat katutasoon elävää julki-sivupintaa laajoine ikkunapintoineen ja sisään vedettyine ovineen. Huvilatien puolelle on osoitettu arkadi luo sisäänkäynteineen osaltaan viihtyisää jalankulkuympäristöä.

Uudisrakentamisen vaikutuksista muuhun rakennettuun ympäristöön on kaavoitusprosessin aikana laadittu useita asiantuntijaselvityksiä. Uudet suunnitellut rakennukset ovat ympäristöään korkeam-pia 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 alu-eelle uusia asukkaita sekä voidaan olettaa luovan monipuolisempaa palvelutarjontaa keskeiselle sijainnille. Kaavamuutoksen vaikutuksiin on varauduttu kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa 2019–2028.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja pohjavesiin

Suunnittelualueella ei sijaitse varsinaista luonnonympäristöä eikä tiivistyvän keskusta-alueen ra- kentamisella näin ollen ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön.

Jätevesien pääsy pohjaveteen on yleisin asutuksesta johtuva pohjaveden likaantumisen aiheuttaja. Viemäriputkien seurauksena maaperään ja pohjaveteen pääsee monia haitallisia aineita, mm. ra- vinteita, mikrobeja sekä kuluttajakemikaaleja ja lääkkeitä. Maa- ja kallioperään tehtyjen ener- giakaivojen riskinä ovat pinnalta valuvien vesien suora pääsy pohjaveteen puutteellisesti tiivistetty- jen kaivorakenteiden takia ja lämmönsiirtoainevuodot. Energiakaivon poraus voi muuttaa pohjave- den virtausolosuhteita ja mm. aiheuttaa eri kerrosten sisältämien pohjavesien sekoittumista keske- nään 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 so- vellettaviksi. Asemakaavalla on merkittävä rooli pohjavesien suojelussa. Pohjavesialueelle sijoittu- vassa asemakaavassa tulisi osoittaa pohjavesialueen rajauksen lisäksi myös tapauskohtaisesti laa- ditut 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 maanmuokkaus- töitä 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 täh- täävät hulevesimääräykset, joilla pyritään estämään haitallinen hulevesivirtaamien kasvu säilyttä- mällä nykyisenkaltaiset olosuhteet. Tonttikohmainen hulevesiratkaisu tarkentuu rakennusluvapai- heeseen määrällisen hulevetä viivyttävän kaavamääräyksen ohjaamana. Kaavamääräyksissä osoi- tettu hule-7-merkintä määrää, että ne pinnat, joiden kohdalle ei sijoiteta rakennuksia tai pysä- köinti- ym. ajoneuvokenttiä, tulee käsitellä siten, ettei pohjaveden muodostuminen esty. Istutus- alueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Muutoin korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivyttävien rakentein en- nen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Pysäköintialueet ja tonttien sisäiset liikennealueet tulee



päällystää siten, että hulevedet voidaan koota ja johtaa hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

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. Kaavamuutoksessa 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 suositushjearvot sekä hulevesien käsittely. Asemakaavan pysäköintinormilla pyritään ohjaamaan monipuolisempaan asuntojakaumaan 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. Asuntojen kokojakamista Järvenpään uusissa asuntohankkeissa on tehty päätös (Kh 8.4.2019 § 90), jota sovelletaan uusissa tontinluovutuksissa ja maankäyttö Sopimuksissa. 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 tarvittava maankäyttö Sopimus 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 15 200 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 kasvulle.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

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

## 5.6 Nimistö

Asemakaavamuutoksen yhteydessä Mannilantien ja Huvilakadun kulmaukseen muodostetaan aukio, joka nimetään Tapiola-aukioksi.

## 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.

### 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Toimistorakennusten korttelialueen osalta rakentaminen on tarkoitus aloittaa perustuen voimassa olevaan asemakaavaan. Vanhan virastotalon purkaminen, säilyvän virastotalon peruskorjaus ja toimistorakennusten korttelialueen uudisrakennuksen rakentaminen aloitetaan alustavan aikataulun mukaisesti vuonna 2025. Asuinkerrostalojen korttelialueen rakentaminen edellyttää ko. asemakaavamuutoksen tulemista lainvoimaiseksi. Uuden asuinrakentamisen toteutusajankäyttö tarkentuu myös 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 29.1.2024

Hannele Selin  
Kaavoitusjohtaja  
Järvenpään kaupunki

Sanna Matkaselkä  
Maankäytön suunnittelija, YKS-700  
Sitowise Oy

Juho Mattila  
Projektipäällikkö  
Järvenpään kaupunki

Paula Kinnunen  
Asemakaava-arkkitehti  
Järvenpään kaupunki



## 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.

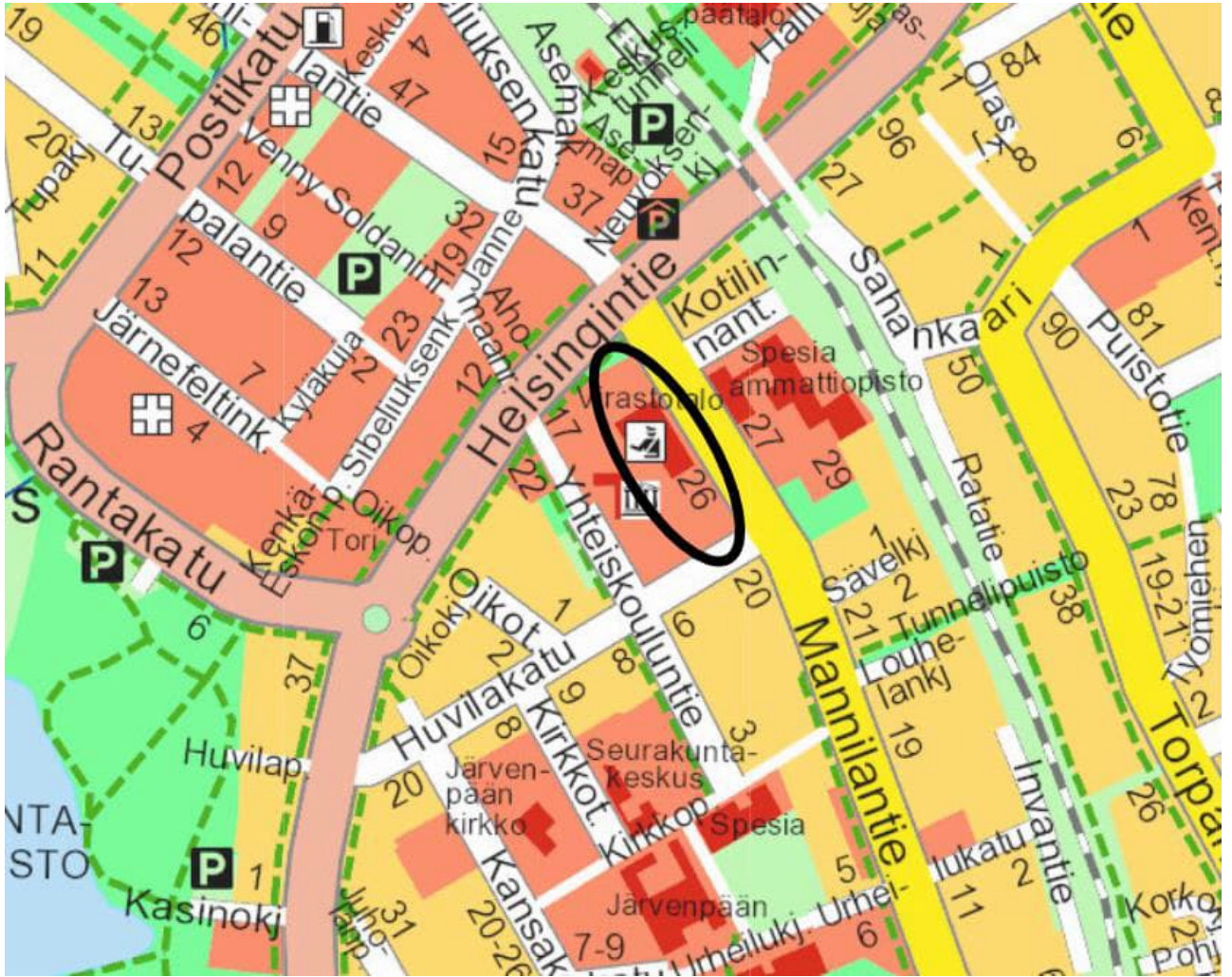
Kaavamuutoksesta on allekirjoitettu maanomistajan ja kaupungin välillä puitesopimus. Lisäksi kaavamuutoksesta laaditaan maankäyttösopimus.

## 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 toiminnolle.

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?

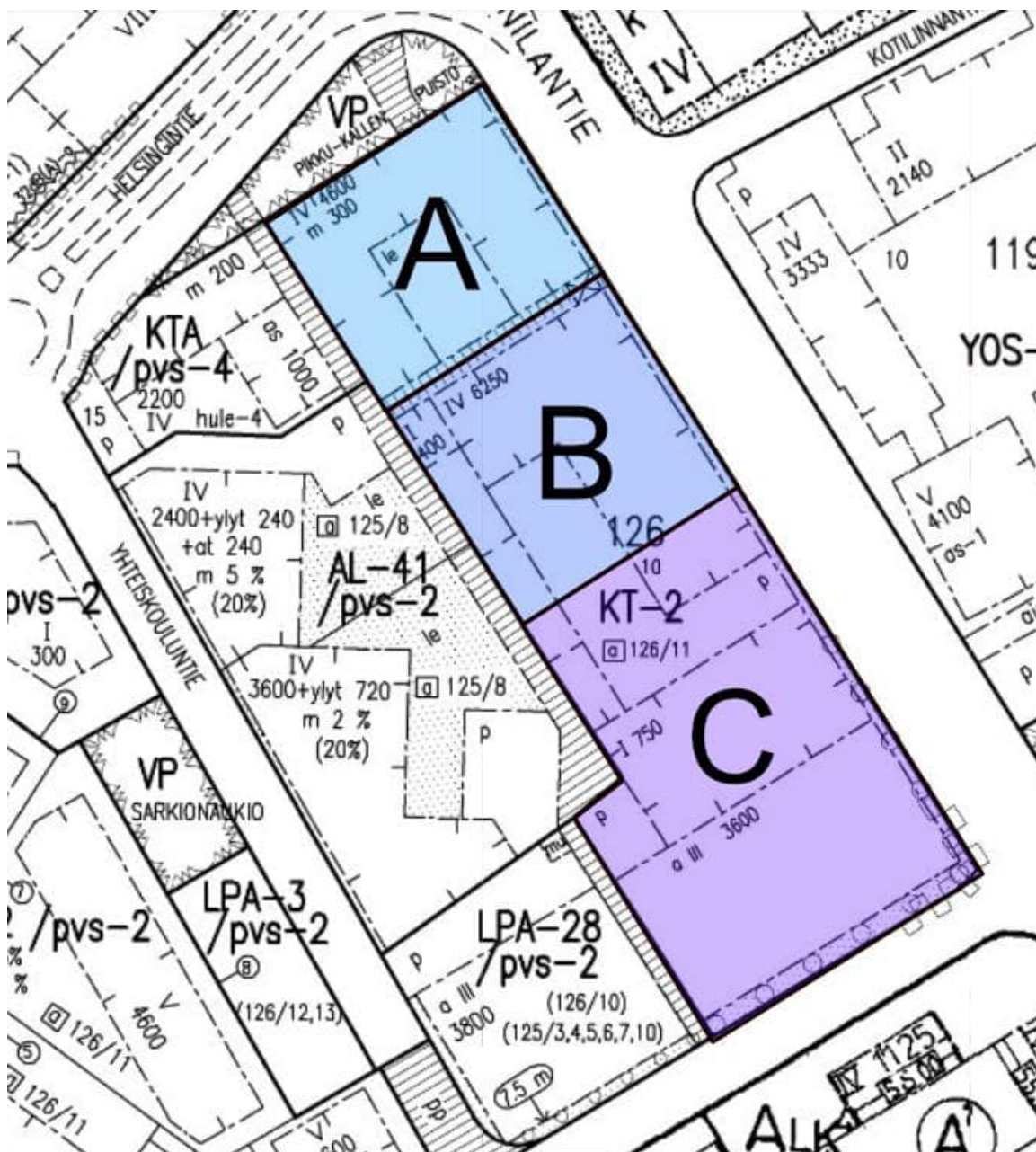
Kiinteistöllä 186-1-126-10 sijaitseva poliisiaseman sisältävä nelikerroksinen 1978 valmistunut toimistorakennus (Mannilantie 26) varasto- ja huoltorakennuksineen on tarkoitus purkaa. Säilyvä vuonna 1997 valmistunut valtion virastotalo (Mannilantie 28) on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa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



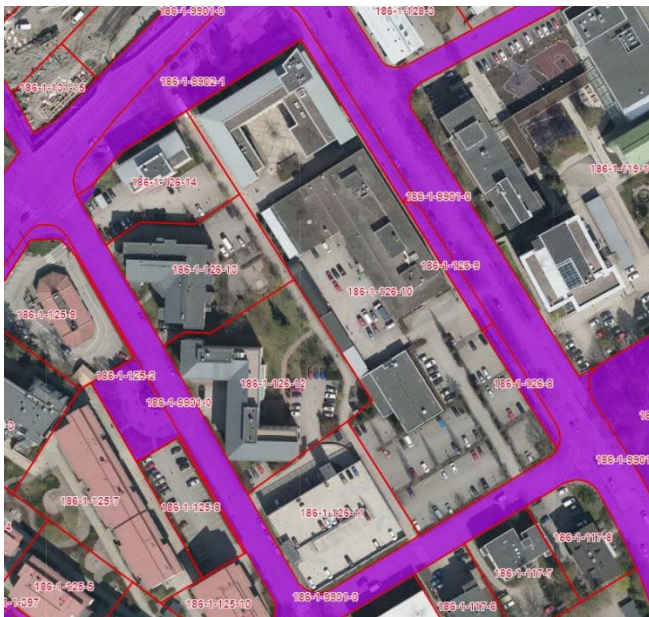
*Likimääräiset alueiden rajaukset A-C on esitetty oheisessa kaaviokuvassa.*



## 3. Suunnittelun lähtötiedot

### 3.1 Maanomistus

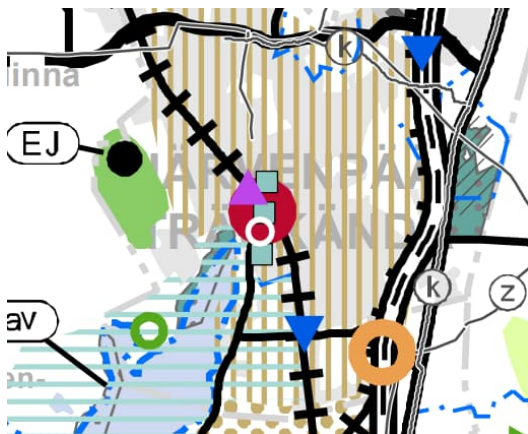
Kaava-alue on kokonaisuudessaan Senaatti-Kiinteistöjen omistuksessa. Ympäröivät yleiset alueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Viereiset kiinteistöt 186-1-126-14, 186-1-126-13, 186-1-126-12 ja 186-1-126-11 ovat yksityisomistuksessa.



*Kaupungin maaomaisuus on esitetty kuvassa violetilla.*

### 3.2 Maakuntakaava

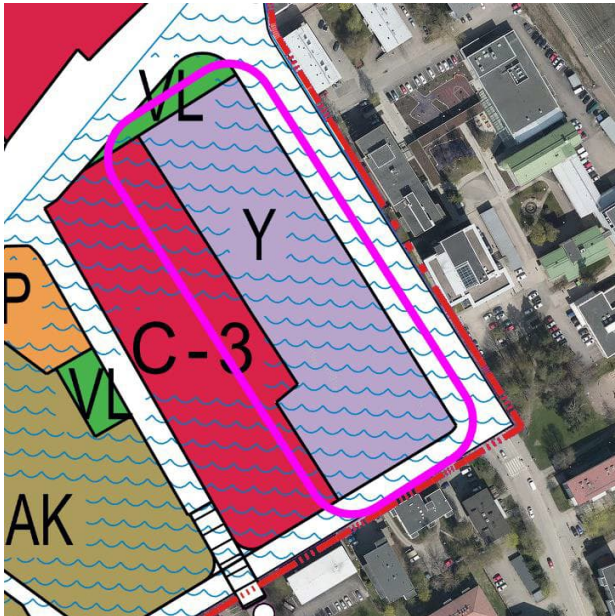
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuusto 25.8.2020 § 20) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin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



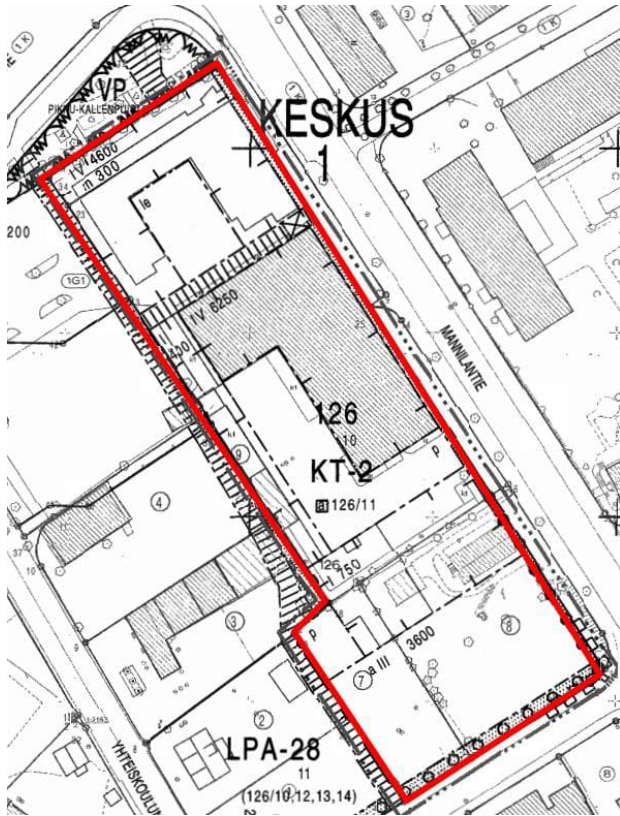
*Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti violetilla.*

### 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.*

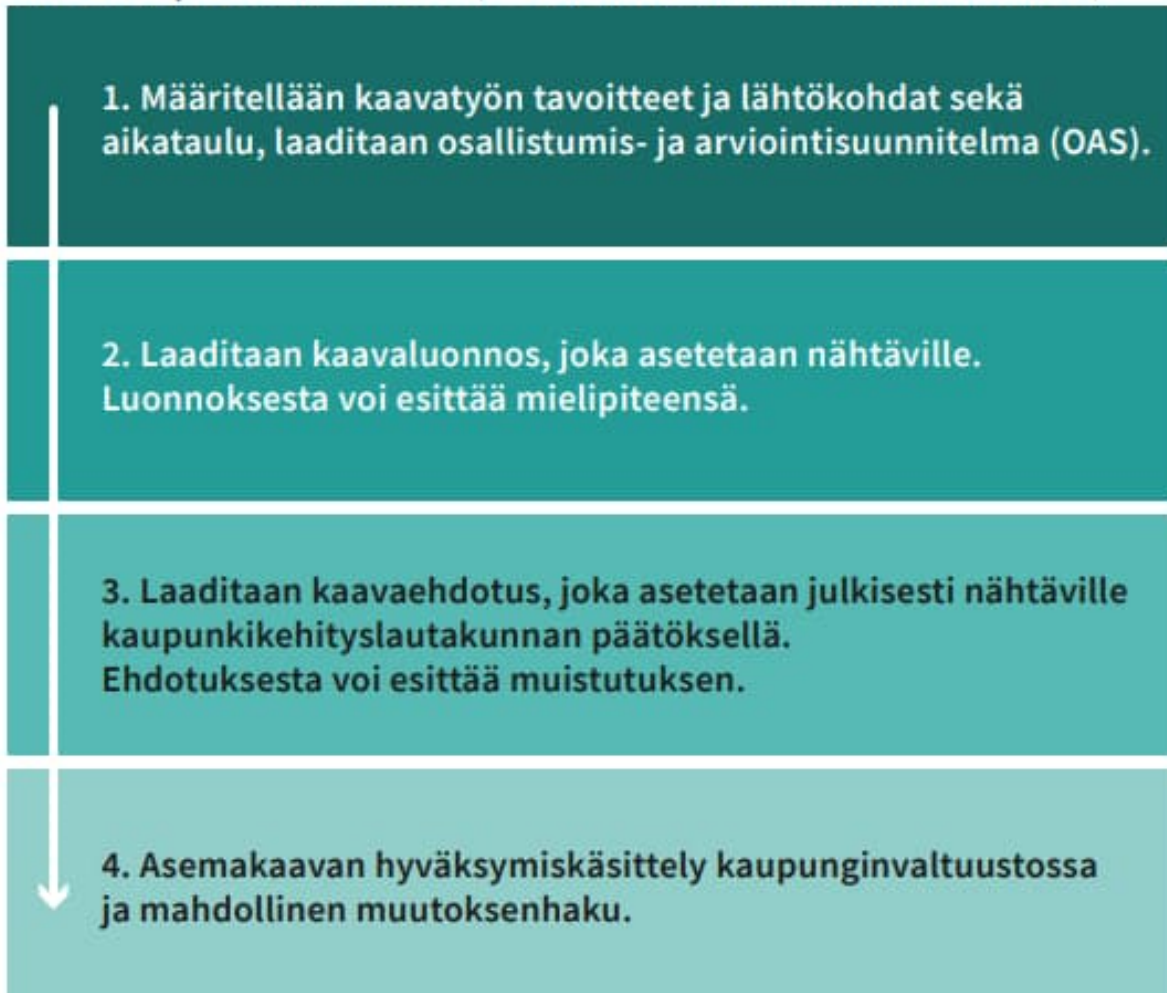
## 4. Osalliset

- 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) Järvenpää-infoon. Kaava-aineisto on nähtävillä myös Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

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 Järvenpää-infoon 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 asemakaavamutosehdotusta 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 alkuvuonna 2023 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi vuoden 2024 aikana (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke Itk, KH ja KV) vuoden 2024 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

### Järvenpään kaupunki

Järvenpää-info

Puh. 040 315 2880

Sibeliuksenkatu 8, 3. krs.

Sähköposti: [info\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:info(at)jarvenpaa.fi)

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

### Kaavoitus

Sanna Matkaselkä, kaavanlaatija, Sitowise Oy, 044 427 9931, [sanna.matkaselka\(at\)sitowise.com](mailto:sanna.matkaselka(at)sitowise.com)

Juho Mattila, projektipäällikkö, 040 315 2224

Paula Kinnunen, asemakaava-arkkitehti, 040 315 3886

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

Hannele Selin, kaavoitusjohtaja, 040 315 2432

### Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617

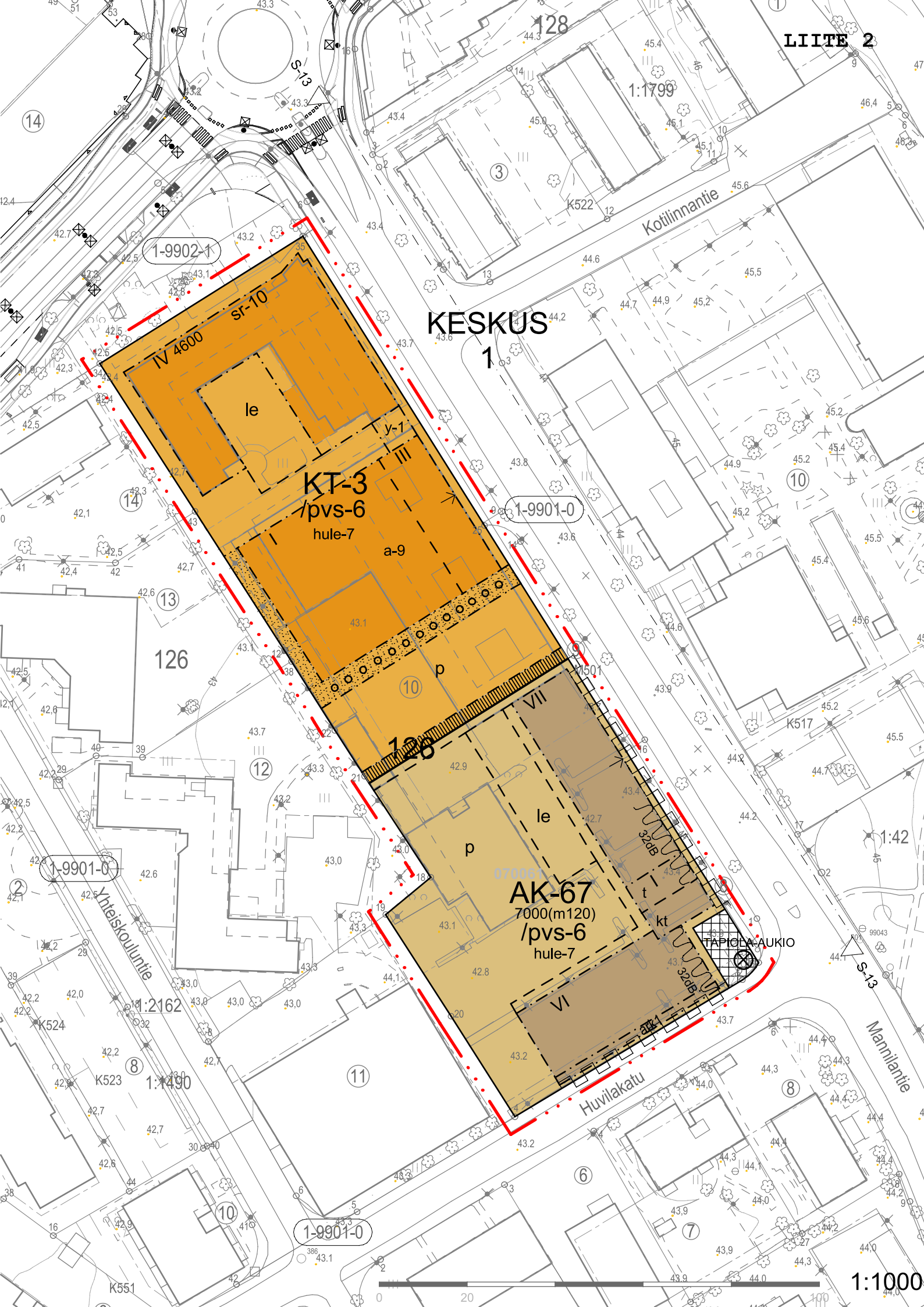
### Kaupunkitekniikan suunnittelu

Miia Haikonen, projektipäällikkö, 040 315 3161

### Järvenpään Vesi

Ari Kaunisto, toimitusjohtaja, 040 315 3875

Teemu Keitaanpää, verkostopäällikkö, 040 315 2033



KESKUS

1

1-9902-1

1-9901-0

126

128

1:42

1-9901-0

1:2162

1:1490

1-9901-0

1:1000





# 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.

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä tai lasia kaksoisjulkisivurakennetta käytettäessä. Umpinaista julkisivua tulee elävöittää taiteella tai valaistuksella.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Oleskelualue saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

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

Rakentamista suunniteltaessa on selvittävä vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin ja suunniteltava rakentaminen siten, ettei haitallista vaikutusta näihin ole.

AK-67

0101167  
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeiden mukaisesti 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 kerrokseen, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta,
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerrokseen,
- asuntojen viherhuoneita, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja,
- hissi- ja tekniikkakuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerrokseen,
- kiinteistömuuntamon,
- väestönsuojatiloja.

Laadukkaan kaupunkikuvan tavoitteiden mukaisesti on kaikissa rakenteissa käytettävä korkealaatuisia materiaaleja ja rakentamisen tapaa. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Mannilantien puolella tulee käyttää kulmaparvekkeita ja Huvilakadun puolella tulee muodostua arkadimainen julkisivun osuus ensimmäiseen kerrokseen. Ullokkeellisia erillisiä parvekkeita ei sallita kadun puolella/Katujulkisivujen parvekkeet tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä. 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. Maantasojulkisivu tulee rytmittää pääosin aukotettuna antaen avoimen vaikutelman. 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 sisäänvedettyjä ja muodoltaan muista kerroksista erottuvia.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu pihalueella ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB. Jos päiväaikaan keskiäänitaso 55 dB julkisivulla ylittyy, parvekkeet on lasitettava. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB. Asuinhuoneissa yöaikainen raideliikenteen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun vaimennustoimenpiteiksi.

Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää rakennuksen pihan puolelta ja tarvittaessa tehokkaasti suodatettuna.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy. Se osa piha-aluetta, jota ei käytetä pysäköintiin tai liikennöintiin, on istutettava ja kalustettava leikkiä ja oleskelua varten. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi 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.

Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin ja suunniteltava rakentaminen siten, ettei haitallista vaikutusta näihin ole.

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.

4600

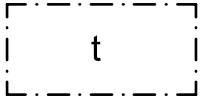
1213000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

7000(m120)

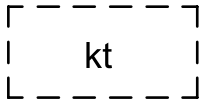
1213109  
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa varsinaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku varsinaisesta rakennusoikeudesta ensimmäiseen kerrokseen toteuttavien liike-, työ- tai palvelutilojen vähimmäismäärän kerrosalaneliömetreinä. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen sille osoitetulle paikalle.

VII

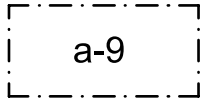
1217000  
Roomalainen luku osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



1231000  
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



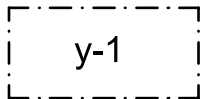
1231018  
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.



1232017  
Auton säilytyspaikan rakennusala.  
Rakennusalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä varasto-, pysäköinti-, liikunta-, sosiaali- 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. Rakennusalalle rakennettavat tilat eivät mitoita autopaikkojen määrää.



1227000  
Rakennusala.



1236200  
Piha-alueen ylittävä jalankulkusilta, jonka saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



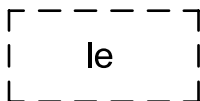
1246001  
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



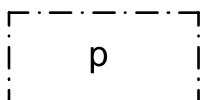
1275500  
Suojeltava puu.



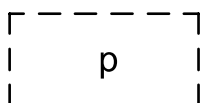
1237000  
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



1241002  
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



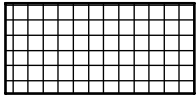
1255000  
Pysäköimispaikka



1255003  
Ohjeellinen pysäköimispaikka



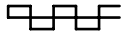
1242000  
Istutettava alueen osa.



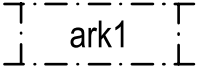
1245000  
Katuaukio/tori



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, jolla rakennuksen ulkovaipan äänitasoeron liikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittaman äänitasoerovaatimuksen tasolla ( $\Delta LA$ , vaad  $\geq 00$  dB).

/pvs-6

1271106  
Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Rakentaminen ja maanrakennustyöt on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden pilaantumista, laatumuutoksia eikä 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. Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää vettäläpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa sadevesiviemärissä alueen ulkopuolelle. Alueelle ei saa rakentaa uusia kellaritiloja tai maanalaisia autopaikkoja eikä alueella sallita maalämpöön tai öljylämmitykseen perustuvia lämmitysjärjestelmiä.

hule-7

1271417  
Tontin ne pinnat, joiden kohdalle ei sijoiteta rakennuksia tai pysäköinti- ym. ajoneuvokenttiä, tulee käsitellä siten, ettei pohjaveden muodostuminen esty. Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Muutoin korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivyttävin rakentein ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Pysäköintialueet ja tonttien sisäiset liikennealueet tulee päällystää siten, että hulevedet voidaan koota ja johtaa hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS - MANNILANTIE 26-28 (KAAVAEHDOTUS)

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1. kaupunginosan eli Keskus korttelia 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 MRA 30 § mukaisesti 1.2.-2.3.2023

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 29.1.2024

JARDdno 2021-2346

Tarkistettu

Kaavatunnus 010109

Suunnittelija

Piirtäjä

Tallennusnimi

Mittakaava 1:1000

Hannele Selin  
Kaavoitusjohtaja

Sanna Matkaselkä  
Kaavan laatija  
Sitowise Oy

Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000



**ARCO**

ARCO OY

ARCO OY  
Mannilantie 26 B  
00000 ARCO

Mannilantie 26-28, Järvenpää

**ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA**

**LIITE 3**

17.1.2024

### 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 (4600 k-m <sup>2</sup> )	65 ap
yht.	65 ap
Asuminen (n.6900 k-m <sup>2</sup> )	68 ap
Liiketilat (n.120 k-m <sup>2</sup> )	2 ap
yht.	70 ap



Mannilantie 26-28, Järvenpää

Asemapiirustus

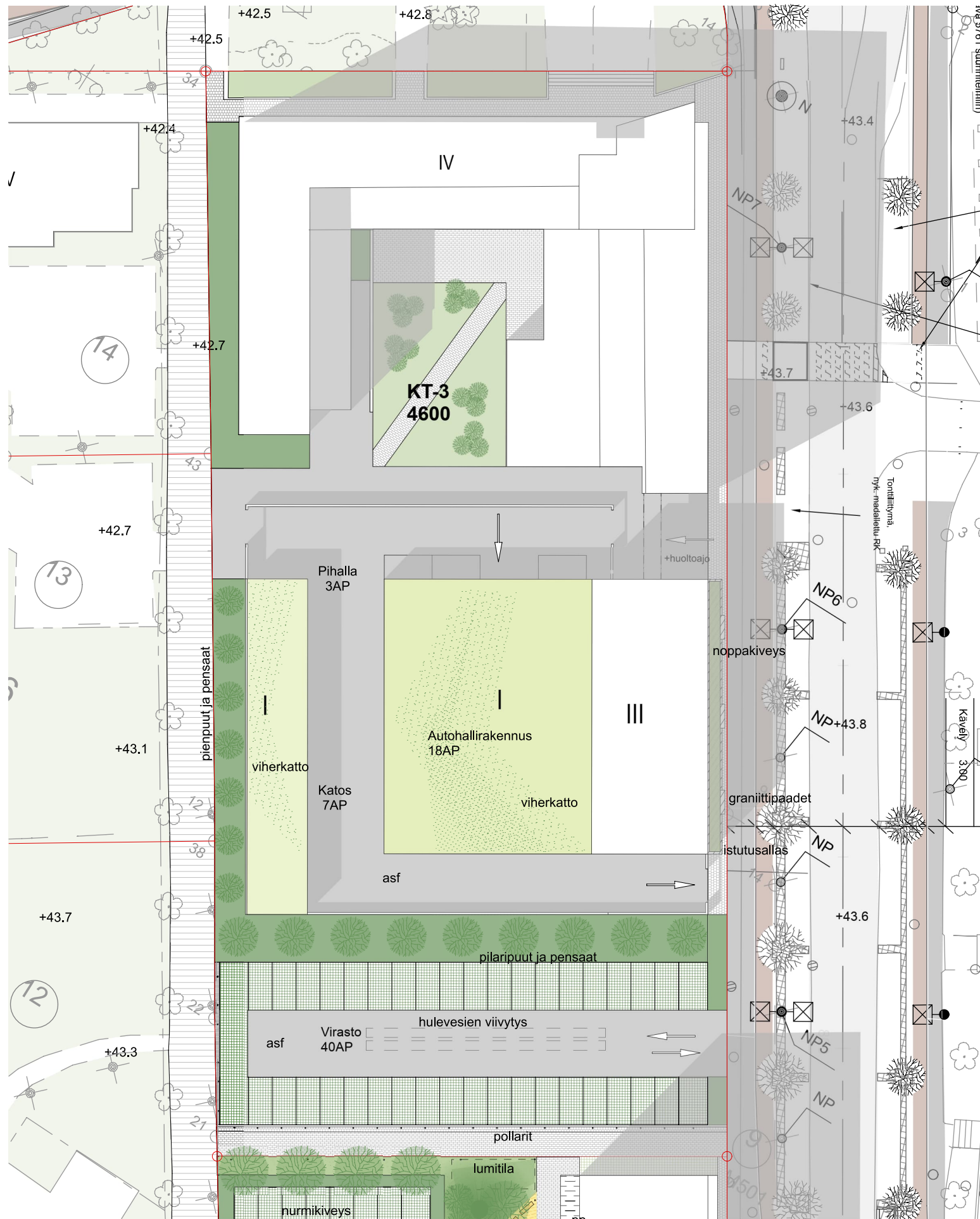
ARCO

ARCO ARCHITECTURE COMPANY

ARCO ARCHITECTURE COMPANY  
Mannilantie 26 B  
01300 Järvenpää

1:1000

17.1.2024



## Tuloskortti

Päivämäärä  
8.1.2024

Täyttäjän nimi  
Mikko Vekkele  
Kohteen nimi (osoite)  
Mannilantie 26-28 / Virastotontti

Korttelinumero  
-  
Tonttinumero  
-

### Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,62
Tavoitetaso	0,60

Hulevesimäärä m<sup>3</sup>  
46,2

Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,8	Ei

Viivytystilavuustarve tontilla m<sup>3</sup>  
46,2

Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus	Jää viivyttämättä m <sup>3</sup>
50,0	0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus  
64 %

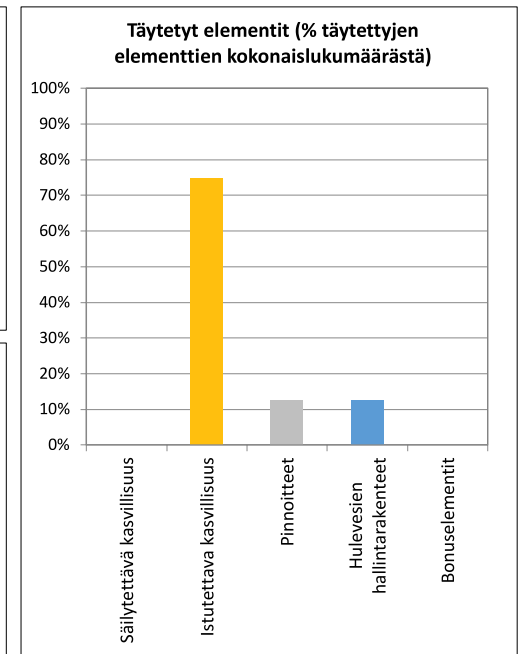
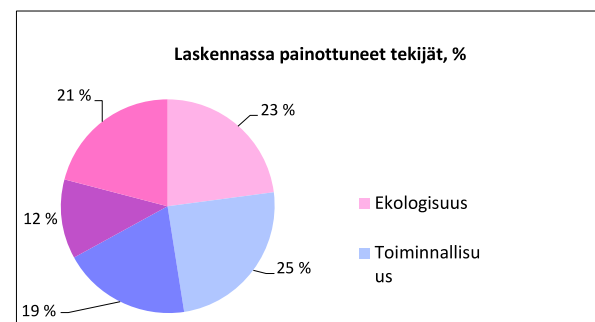
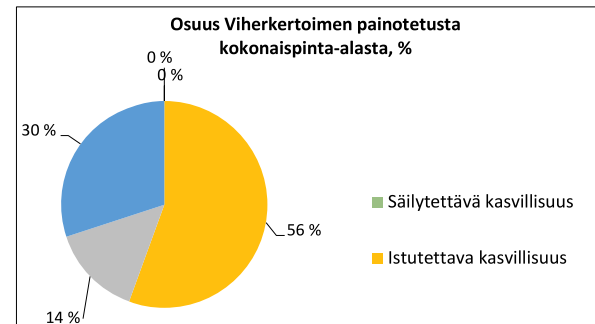
### Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	6	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	9
Bonuselementit	0	12
<b>Yhteensä</b>	<b>8</b>	<b>38</b>

#### Täyttäjän kommentit:

#### Huomioitavat asiat:

- Tavoitetasoa laskettu läpäisevän maaperäkerroksen rajallisuuden vuoksi; suositeltavaa hyödyntää runsaasti kasvillisuutta.







## Tuloskortti

Päivämäärä  
8.1.2024

Täyttäjän nimi  
Mikko Vekkeli  
Kohteen nimi (osoite)  
Mannilantie 26 / AK

Korttelinumero  
-  
Tonttinumero  
-

### Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,70
Tavoitetaso	0,70

Hulevesimäärä m<sup>3</sup>  
38,3

Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,8	Ei

Viivytystilavuustarve tontilla m<sup>3</sup>  
38,3

Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus	Jää viivyttämättä m <sup>3</sup>
40,0	0,0

Läpäisemättömän pinnan osuus  
86 %

### Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

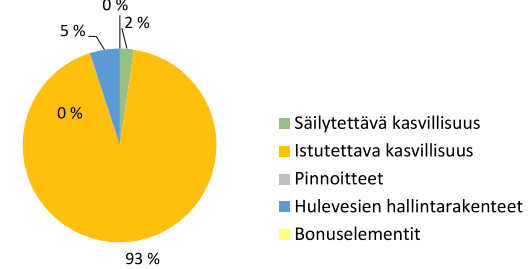
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	1	5
Istutettava kasvillisuus	5	10
Pinnoitteet	ei elementtiä!	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	9
Bonuselementit	0	12
<b>Yhteensä</b>	<b>7</b>	<b>38</b>

### Täyttäjän kommentit:

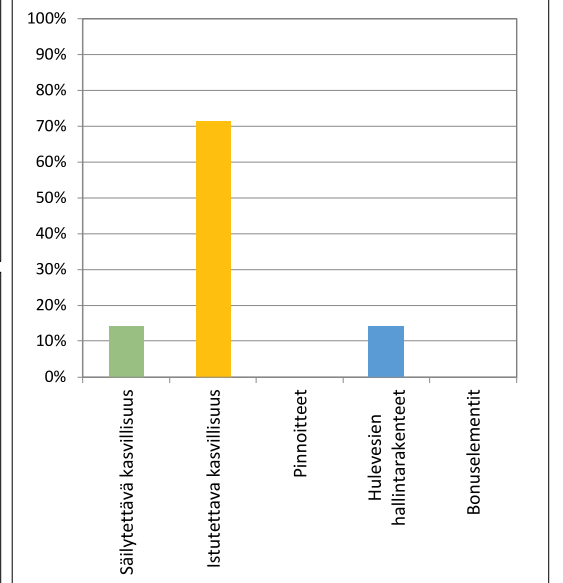
### Huomioitavat asiat:

- Tavoitetasoa laskettu läpäisevän maaperäkerroksen rajallisuuden vuoksi; suositeltavaa hyödyntää runsaasti kasvillisuutta.

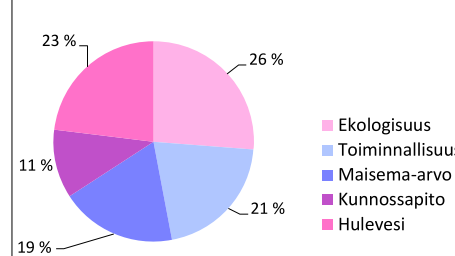
### Osuus Viherkertoimen painotetusta kokonaispinta-alasta, %



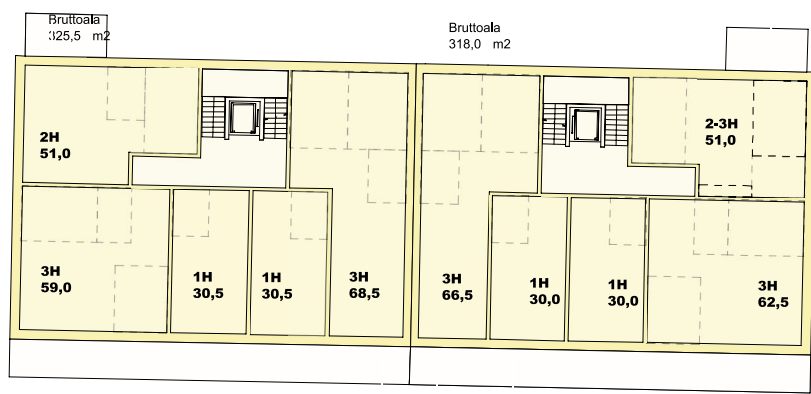
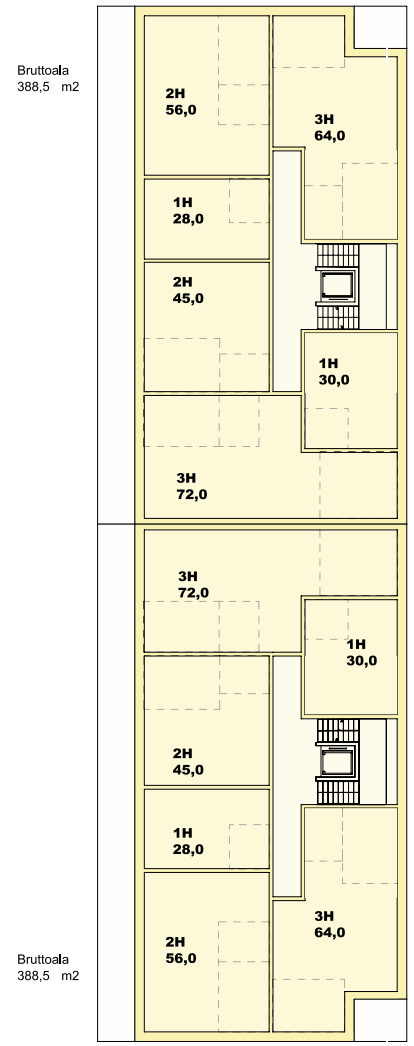
### Täytetyt elementit (% täytettyjen elementtien kokonaislukumäärästä)



### Laskennassa painottuneet tekijät, %





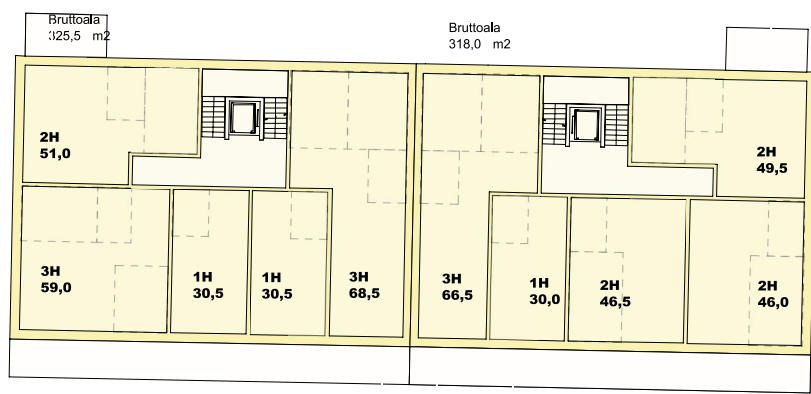
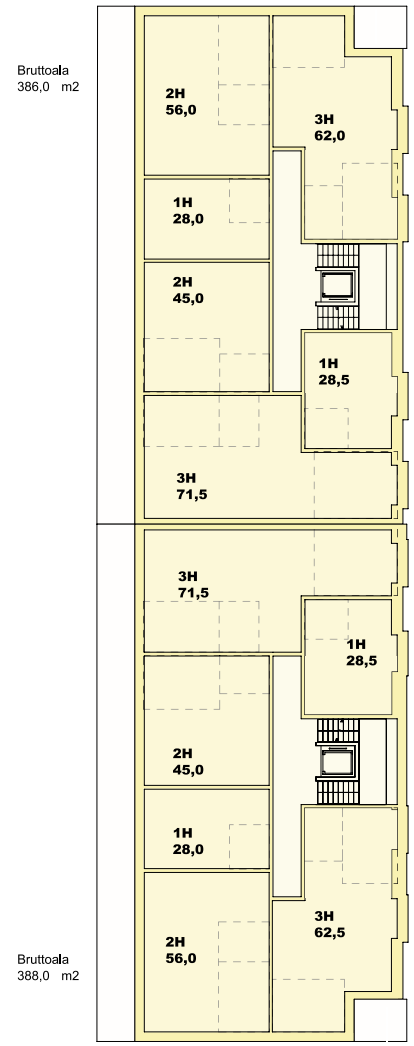


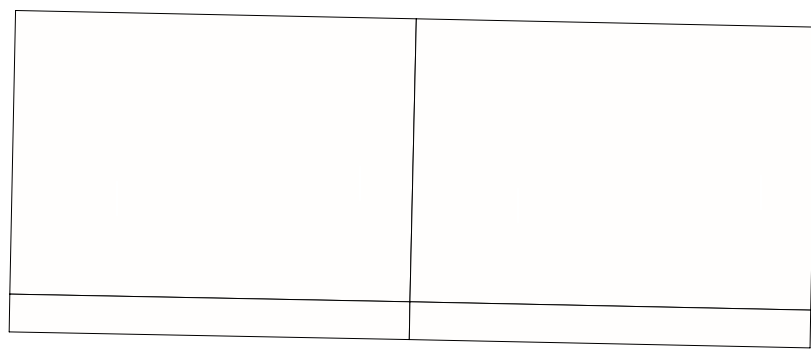
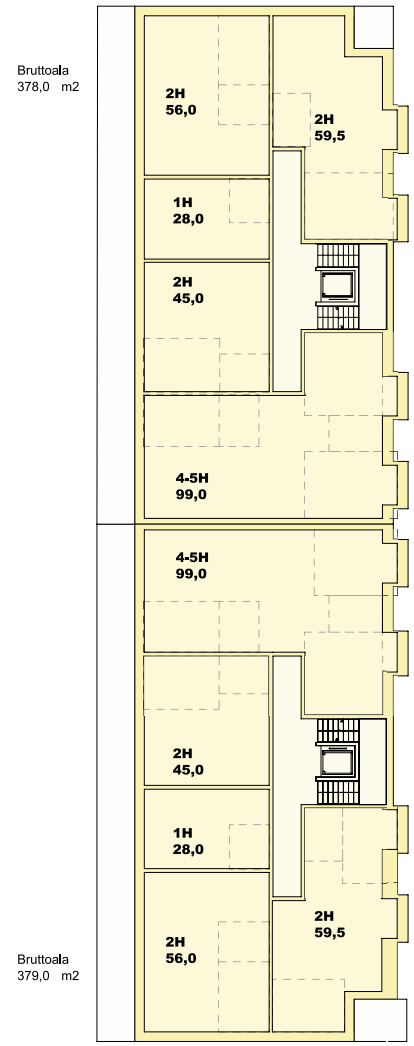
**ASUNNOT**

- 1H 39 kpl 32,5%
- 2H 42 kpl 35%
- 3-4H 39 kpl 32,5%

YHT. 120 KPL

PERHEASUNTOJEN KESKIKOKO n.66,5m2







**ARCO**

ARCO OY

ARCO OY  
Mannilantie 26-28  
01510 Järvenpää

Mannilantie 26-28, Järvenpää

Aluejulkisivut itään ja etelään

1:600

17.1.2024



ARCO

Mannilantie 26-28, Järvenpää

Ilmakuva etelästä

ARCO Architects Oy  
Mannilantie 26-28  
01520 Järvenpää

17.1.2024

ARCO Architecture Company Oy  
arco.fi

Salomonkatu 17 A  
00100 HELSINKI

Arno Stenbäck  
arno.stenback@arco.fi  
+358 50 382 6055



## 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>

# LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

## Kaavaluonnos 1.2-2.3.2023

Lausunnot ja mielipiteet pyydettiin kootusti toimittamaan nähtävilläolon loppuun mennessä. Uudenmaan liitto ilmoitti, etteivät anna lausuntoa. Kaavaluonnosaineistosta on esitetty 6 pyydettyä lausuntoa ja 1 kirjallinen mielipide. Yhteenvedo sekä kaavoituksen vastineet:

### 1. Lausunto: Telia Oyj, 2.2.2023

Teliällä sijaitsee kaavaluonnoksen alueella talon syöttökaapeli, sekä talossa sijaitseva tukiasema.

Tarvittavista muutoksista pitää tietää hyvissä ajoin, että korvaava tukiasemapaikka voidaan tarvittaessa hankkia. Myös kuitujen ja laitteiden purut pitää tehdä kontrolloidusti ennen rakennustöiden alkua.

Ilmoitukset voi laittaa: [production-desk@teliacompany.com](mailto:production-desk@teliacompany.com). Tämä ei kuitenkaan toimi sopimusten irtisanomiskanavana, vaan niissä mennään sopimusten mukaan.

#### Vastine:

Merkitään tiedoksi.

### 2. Lausunto: Caruna Oy, 3.2.2023

Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa toimitetun liitekartan mukaisesti.

Kaavan ja kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii maakaapelointeja ja uuden puistomuuntamon. Kaava-alueen sähkönkäyttö tulee kasvamaan ja alueelle tarvitaan puistomuuntamo korvaamaan nykyinen kiinteistömuuntamo kiinteistön purkamisen jälkeen. Liitteessä 2 ehdotus puistomuuntamolle varattavasta maa-alueesta (n. 20 m<sup>2</sup>).

Kaavamerkintöihin on myös kirjattu, että AK-76 korttelialueelle saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kiinteistömuuntamon. Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävässä.

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. luonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.



**Vastine:**

Caruna Oy:n kanssa on käyty erillisiä keskusteluja sähkönjakelun järjestelyistä alueella.

**3. Lausunto: Järvenpään Vesi, 1.3.2023**

Asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon (eikä hulevesiviemäröinnin) lisärakentamiselle.

**Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

**4. Lausunto: Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 1.3.2023**

Mannilantie 26-28 asemakaavan muutosalue sijaitsee kokonaan Järvenpään 2-luokan pohjavesialueella. Pohjavesialueelle ei ole laadittu suojeleusuunnitelmaa. Kaava-alueen maaperä on savea ja pohjavesi on todennäköisesti paineellista. Paineellisen pohjaveden alueella perustettaessa rakennusta paaluille, tulee suunnittelu tehdä erityisen huolellisesti, jotta ei aiheuteta muutoksia pohjaveden laatuun ja määrään. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

Kaavamääräyksissä on esitetty p-3 -alueelle (ohjeellinen autopaikkoja varten varattava korttelin osa), että ”pysäköimisruudut on toteutettava vettä läpäisevillä pinnoilla”. Lisäksi pvs-6-alueen (pohjavesialue) määräyksissä todetaan, että ”moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastiansijoituspaikat tulee toteuttaa vettä läpäisevillä pinnoilla pohjavesisuojuuksen sisältävällä rakenteella”. Hulevesien sisältämät haitta-aineet voivat uhata pohjaveden laatua ja niinpä pohjavesialueilla on mahdollista imeyttää vain varmasti puhtaita hulevesiä. Mikäli mainituissa kohteissa käytetään imeyttäviä rakennekerroksia, tulee niiden alapuolisista pohjavesieristyksestä ja vesien poisjohtamisesta huolehtia. Ajo- ja pysäköinti- sekä jäteastioiden sijoitusalueet päällystetään yleisesti pohjavesialueilla vettä läpäisemättömällä materiaalilla ja johdetaan alueelta kerätyt hulevedet pohjavesialueen ulkopuolelle.

Pohjavesialuetta koskevilla kaavamääräyksillä on annettu määräyksiä polttonestesäiliöistä ja öljysäiliön täyttöpaikoista. Kaavassa voitaisiin harkita uusien polttonestesäiliöiden kieltämistä alueella. Asemakaava-alueella sijaitsevan vanhan maanalaisen öljysäiliön osalta tulee tehdä tarkemmat selvitykset (onko säiliö edelleen maassa, onko säiliö tyhjennetty ja puhdistettu, mahdollinen maaperän tai pohjaveden pilaantuminen).

Lisäksi ympäristökeskus suosittelee kiinnittämään kiinteistöissä huomiota riittävien polkupyörätilojen varaamiseen sekä hulevesiä pidättävien ja ympäristöä elävöittävien viherkatujen perustamismahdollisuuksiin.

**Vastine:**

Pohjaveden paineellisuutta on selvitetty ja pohjavesiin liittyen on pyydetty lausunto rakennettavuus selvityksen täydennykseksi. Lausunnossa todetaan, että alueen pohjavesi ei ole paineellista. Alueelle suunniteltavat rakennukset ja rakenteet voidaan rakentaa normaalisti ja normaaleja kuivatusrakenteita ja salaojitusta käyttäen, kun kuivatustasossa huomioidaan vallitseva pohjavedenpinnan taso.

Pohjavesiin liittyvää määräystä on täsmennetty hulevesien osalta, sekä muutettu pysäköintialueen määräystä.

#### **5. Lausunto: Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo/Helsingin kaupunginmuseo, 2.3.2023**

Järvenpään kaupunki on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Mannilantie 26-28 asemakaavan muutosluonnoksesta. Museo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Kaavahankkeessa kiinteistöllä 186-1-126-10 sijaitseva poliisiaseman sisältävä nelikerroksinen 1978 valmistunut toimistorakennus (Mannilantie 26) varasto- ja huoltorakennuksineen on tarkoitus purkaa. Tavoitteena on osoittaa alueelle tehokasta täydennysrakentamista ja muodostaa samalla viihtyisää kaupunkiympäristöä. Suunnittelun tueksi on laadittu alueelle viitesuunnitelma, jossa on tutkittu tarkemmin rakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita.

OAS-lausunnossaan museo piti valitettavana Poliisitalon alistamista purkavalle saneeraukselle. Ottaen huomioon kuinka laajalti viime vuosina julkista rakennuskantaa on poistunut Järvenpään kaupunkikuvasta, tulee korttelissa sijaitsevan virastotalon säilymistä tarkastella poikkeuksellisen huolellisesti. Arkkitehti Erkki 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 esitti rakennukselle suojelumerkintää. Museo tähdensi, että poliisille suunniteltava uudisrakennusta tulee tarkastella ennen kaikkea täydennysrakentamishankkeena suhteessa virastotaloon, ja tontille kaavailtujen asuinkerrostalojen korkeutta ja massoitte-lua tulee tarkastella laajempiin kaupunkikuvallisiin vaikutusarviointeihin perustuen.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 126 toimistorakennusten- sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta. Virastotalo osoitetaan suojelluksi (sr-10), määräyksellä; ”Rakennusala, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutostai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy”. Samalla asemakaavan muutos mahdollistaa virastotalokorttelin täydennysrakentamisen; asuinkerrostalokorttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m<sup>2</sup> sekä toimistorakennusten korttelialueelle säilyvän virastotalon lisäksi poliisin uudisrakennukselle yhteensä 4700 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuu-tos mahdollistaa keskeisesti sijaitsevan alueen tehokkaan maankäytön.



Virastotalolle on osoitettu asianmukainen suojelumerkintä. Suhteuttaen korttelin täydennysrakentamisen massoittelua ja tehokkuutta virastotaloon, kaupunkikuvaan sekä alueen kulttuuriympäristön reunaehtoihin, ei Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ole kaavaluonnokseen huomioitavaa.

**Vastine:**

Merkitään tiedoksi.

**6. Lausunto: Uudenmaan ELY-keskus, 2.3.2023**

Järvenpään kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa asemakaavan muutosluonnoksesta Mannilantie 26-28. Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustassa, Keskuksen kaupunginosassa noin 400 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Asemakaavan muutos mahdollistaa virastotalokorttelin täydennysrakentamisen toimistorakennusten- sekä asuinkerrostalojen osalta. Virastotalo osoitetaan suojelluksi (sr-10).

Voimassa olevassa maakuntakaavassa Uusimaa 2050 koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Keskustan osayleiskaavassa 2030 suunnittelualue on osoitettu merkinnällä yleisten rakennusten alue (Y), eli alue varataan ensi sijassa julkisille palveluille, hallinnolle ja kulttuuritoiminnoille. Kaava-alueen sijainti Järvenpään 2 luokan pohjavesialueella on huomioitu kaavamääräyksissä ja kaavaselostuksessa. Pohjaveden mahdollinen paineellisuus on tunnistettu. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että mahdollinen pohjaveden paineellisuus tulee tutkia jo kaavoituksen yhteydessä asentamalla kaava-alueelle riittävä määrä pohjavesiputkia. Pohjaveden paineellisuus vaikuttaa alueen rakennettavuuteen, joten asian selvittämistä ei tulisi jättää rakennusvaiheeseen.

Kaavamääräykset ovat pohjaveden suojelun kannalta pääosin riittävät. Katu- ja paikoitusalueiden hulevedet tulee kuitenkin kerätä ja johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta pois pohjavesialueelta. Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhkaita hulevesiä. Jos asuintalon meluisan julkisivun ulkopuolella ei voida varmistaa melutason olevan alle 55 dB, tulee näissä tapauksissa huoneistokohtaisin järjestelyin varata huoneiston tuuletusmahdollisuus talon hiljaisemmalta puolelta. Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä ohjearvosta on voinut osin poiketa ainoastaan riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella. ELY-keskus muistuttaa, että suunnittelussa tulee lähtökohtaisesti tavoitella ohjearvojen alittumista. Pelkkä tuuletusikkunan suojaaminen yli 65 dB melulta ei riitä. Kaavamääräyksillä tulee varmistaa, että asuntojen aukeaminen ohjearvojen mukaiseen suuntaan on mahdollista ja kaavamääräykset ohjaavat rakentamista tältä osin riittävästi.

Lisäksi ELY-keskus katsoo, että melua koskevia kaavamääräyksiä tulee tarkentaa seuraavasti:

Asuinkerrostalojen korttelialuetta AK-67 koskevat melumääräykset:



*Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Parvekkeet tulee suojata niin, että niillä saavutetaan 55 dB keskiäänitaso LAeq päivällä (klo 7-22).”  
Rakennusten ilmanotto tulee järjestää siten, ettei sisäilman laatu vaarannu.*

Yllä esitettyjä määräyskohtia tulee tarkentaa seuraavasti:

Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Parvekkeet tulee suojata melulta niin, että melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvo (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvo (klo 22-7) 50 dB ylity.  
Korvausilman otto tulee tehdä riittävän korkealta, rakennuksen puhdasilmaisimmalta puolelta ja tarvittaessa suodatettava tehokkaasti.”

Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyttä 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 dB*

Yllä esitettyä määräystä tulee tarkentaa seuraavasti:

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen ulkovaipan äänitasoeron liikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittaman äänitasoerovaatimuksen tasolla ( $\Delta LA, \text{vaad} \geq 32 \text{ dB}$ ).

#### **Vastine:**

Pohjaveden paineellisuutta on selvitetty ja pohjavesiin liittyen on pyydetty lausunto rakennettavuus selvityksen täydennykseksi. Lausunnossa todetaan, että alueen pohjavesi ei ole paineellista. Alueelle suunniteltavat rakennukset ja rakenteet voidaan rakentaa normaalisti ja normaaleja kuivatusrakenteita ja salaojitusta käyttäen, kun kuivatustasossa huomioidaan vallitseva pohjavedenpinnan taso.

AK-korttelialuetta koskevaa melumääräyksiä on täsmennetty.

### **7. Mieli-pide 1: As Oy Mannilantie 20, As Oy Järvenpään Cityhuvila sekä As Oy Huvilakatu 4, 28.2.2023**

Olemme tutustuneet luonnoksena esillä olevaan asemakaavan muutokseen Mannilantie 26-28. Nähtävillä olevien asiakirjojen johdosta esitämme muutamia näkökantoja, jotka toivomme otettavan huomioon asemakaavaehdotusta valmisteltaessa.

#### Asuinrakennusten kerrosluku korttelialueella AK-67

Kaavaluonnoksessa on esitetty, että AK-67-korttelialueelle rakennettavien asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku olisi VII kerrosta. Saman korttelin pohjoispäässä säilytettäväksi esitetyn virastotalon kerrosluku säilyy IV:nä ja virastotalon ja asuinrakennusten välisen rakennusmassan kerrosluku olisi II.



Asemakaavamääräyksissä on esitetty, että asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuoneita yli 15k-m<sup>2</sup> ylittävän osan sekä asukkaiden varastoja kerrokseen, kuitenkin enintään 15% varsinaisesta kerrosalasta. Enimmillään tämä tarkoittaa 7000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeuden lisäystä 1050k-m<sup>2</sup>:llä, mikä suurentaa rakennusmasoja merkittävästi.

Kaavamuutosaluetta ympäröivien kortteleiden suurin sallittu kerrosluku vaihtelee III:n ja V:n välillä lukuunottamatta Helsingintien pohjoispuolelle rakentuva tornimaista Bulevardikorttelia, jonka torniosa on XX-kerroksinen matalampien osien kerrosluvun vaihdellessa III:sta VIII:aan. Bulevardikortteli on Järvenpään keskustan maamerkki ja keskustan kehittämisen kärkihanke ja sen on tarkoitus poiketa ympäröivästä rakennuskannasta myös korkeutensa vuoksi.

Kaavamuutosalue on nykyisellään vajaasti rakennettu ja kaipaa uudistamista, mutta sen tulee tapahtua niin, että uudisrakentaminen on sopusoinnussa ympäröivän korttelirakenteen kanssa. Esillä olevassa asemakaavan muutoksessa korttelin massoittelu on epätasapainossa ja rakentaminen kohdistuu voimakkaasti asuinkorttelin osalle. Korkeat rakennusmassat alueen eteläpäässä varjostavat osin olemassa olevia rakennuksia. Näkemyksemme mukaan kaavaluonnoksessa esitetty VII-kerroksinen rakennusmassa ei ole kerrosluvultaan sopusoinnussa ympäröivän rakennuskannan kanssa, minkä vuoksi ehdotamme/vaadimme, että asuinkerrostalojen suurin sallittu kerrosluku on V kuten se on ympäröivissä kortteleissakin. Kerrosluvun alentaminen tekee itse korttelialueesta sopusuhtaisemman ja sopeuttaa sen ympäröivään rakennuskantaan.

#### Huvilakadun puurivi ja tammi

Kaavamuutosalueella voimassa olevassa asemakaavassa Huvilakadun varrella on esitetty istutettava/säilytettävä puurivi, joka siellä tälläkin hetkellä on myös LPA-28 korttelialueen kohdalla. Ehdotamme/vaadimme, että kaavamääräys istutettavasta/säilytettävästä puurivistä sisältyy myös vireillä olevaan asemakaavan muutokseen. Puurivin säilyttäminen edellyttää Huvilakadun puoleisen rakennusalueen rajan pitämistä ennallaan, jolloin asuinkerrostalon ja viereisen pysäköintitalon julkisivut ovat samassa linjassa. Rakennusalueen rajan sisäänveto esitetystä linjasta, pienentää myös jonkin verran uusien rakennusten aiheuttamaa varjostusta.

Hyvillä mielin olemme huomanneet, että Mannilantien ja Huvilakadun kulmauksessa oleva vanhaa tammea varten on varattu tilaa niin, että sillä on mahdollisuus säilyä ja että se tulee hyvin esille. Paras vaihtoehto on, että olemassa oleva tammi suojataan hyvin rakennustöiden ajaksi ja huolehditaan, että säilyy ja voi hyvin.

#### Rakennustapaohje

Kaavoituksen pohjaksi on tehty vaihtoehtotarkasteluja ja viitesuunnitelmia, joissa esitetty rakennusten arkkitehtuuri on modernia ja korkeatasoista. Toteussuunnitelmien taso on kuitenkin ratkaisevassa asemassa hankkeen onnistumisen kannalta.

Asiakirjoissa mainitaan, että asemakaavan muutokseen on tarkoitus liittää sitovana



rakennustapaohje, joka esitellään kaavaehdotuksen kanssa. Käsitksemme mukaan rakennustapaohjeen tulee käydä läpi sama nähtävilläolokäsittely kuin itse asemakaava-hankkeen ollakseen yhtä sitova kuin asemakaava. Vasta ehdotusvaiheessa esiteltävä rakennustapaohje ei täytä tätä vaatimusta. Korkeatasoisen lopputuloksen varmistamiseksi tulee rakennustapaohjeen olla sitova ja joko siinä tai asemakaavamääräyksissä antaa tarkempia ohjeita mm. Mannilantien ja Huvilakadun risteykseen sijoittuvien katoksen ja talousrakennuksen suunnittelusta. Viitesuunnitelmassa kulma on ratkaistu asiallisesti, toteutus suunnitelmissa tilanne voi olla toinen ilman sitovia reunaehtoja.

**Vastine:**

Huvilakadun puoleisen rakennusmassan kerroskorkeutta on laskettu ja osoitettu kaavaehdotukseen VI-kerrosta. Kaavamuutoksella halutaan luoda nykyistä tilannetta tehokkaampaa kaupunkirakennetta ja osaltaan mahdollistaa keskeisellä sijainnilla olevan alueen tehokas maankäyttö.

Huvilakadun varrelle sijoittuvan puurivin turvaaminen rakentamisen aikana on katsottu olevan käytännössä mahdotonta. Puiden juuristo ulottuu lähelle suunniteltua rakennusmassaa, ja on todennäköistä, että juuristo vaurioituisi rakentamisen aikaisten töiden aikaan merkittävältä osin. Huvilakadun ja Mannilantien risteysalueelle sijoittuvan tammen osalta laadittiin erillinen selvitys, jonka yhteydessä todettiin, että puu on mahdollista säilyttää riittävien suojaustoimenpiteiden avulla.

Kaavamuutoksen yhteydessä ei laadita erillistä rakentamistapaohjetta. Kaavaehdotuksen katsotaan ohjaavan rakentamista riittävällä tasolla korkeatasoisen kaupunkiympäristön luomiseksi. Viitesuunnitelman mukainen ratkaisu on yksi tapa toteuttaa asemakaava. Viitesuunnitelmassa esitetyt ratkaisut on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Rakentamisen materiaaleihin ja rakentamisen tapaan kiinnitetään huomiota myös kaavoituksen jälkeen, rakennuslupavaiheessa.





# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	26.01.2024
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>11600</b>	<b>1,04</b>	<b>0,0000</b>	<b>-4000</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	4600	0,75	-0,5079	-11000
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	4600	1	4600

## 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>11600</b>	<b>1,04</b>	<b>0,0000</b>	<b>-4000</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	4600	0,75	-0,5079	-11000
KT	0,6105	100,0	4600	0,75	-0,5079	-11000
<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>4600</b>	<b>1</b>	<b>4600</b>
Asemakaava	1	4600	1	4600
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



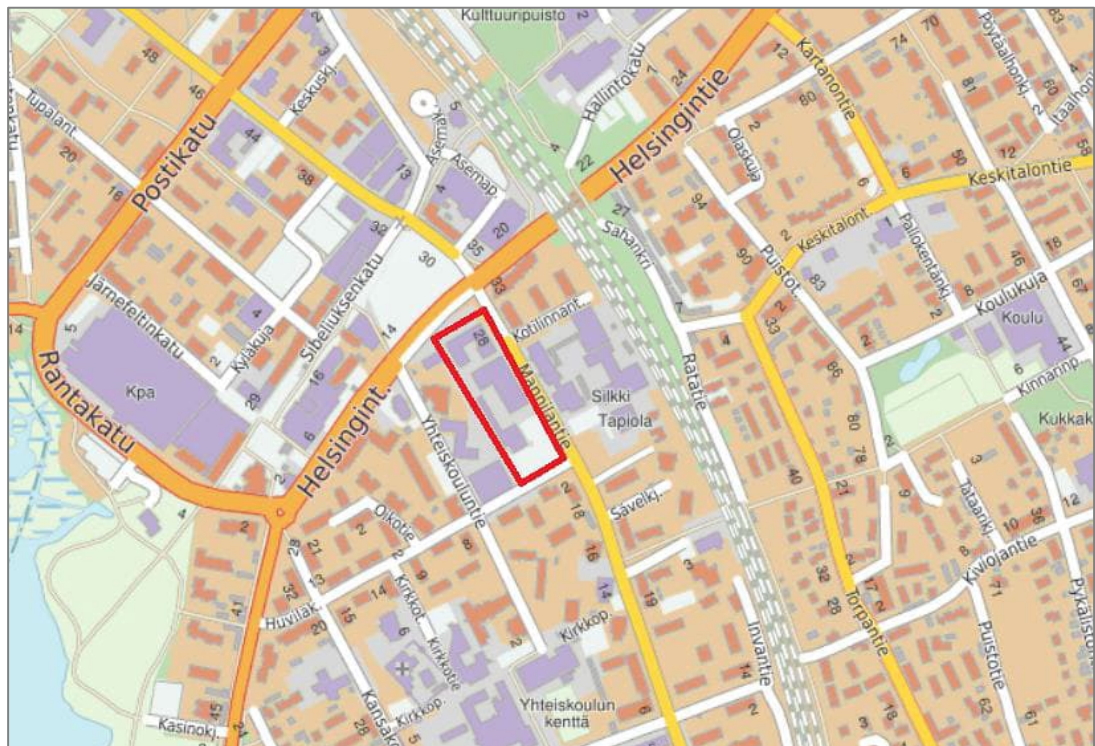
17.1.2023

# 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 viirastotalo 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 itsensä 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 merkittävästi 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.

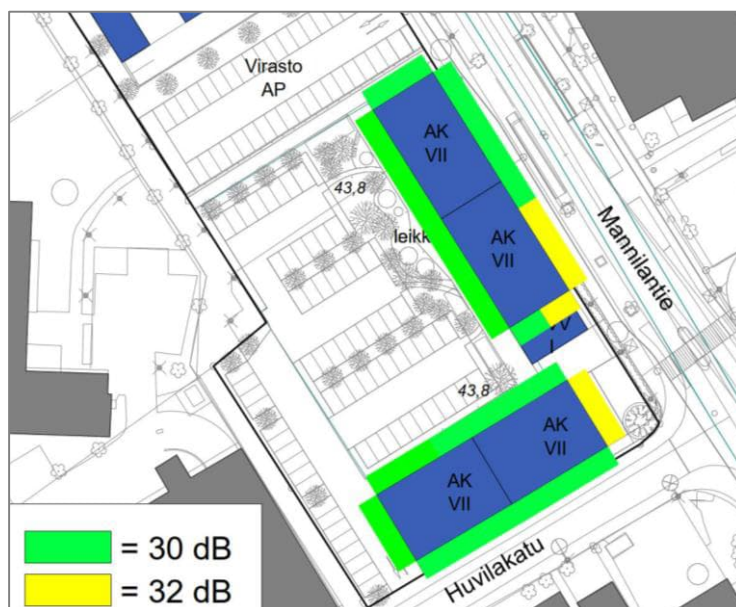
Päiväajan suurin julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on 63 dB ja yöajan keskiäänitaso 56 dB. Rautatieliikenteen aiheuttama suurin enimmäisäänitaso on 76 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei sovelleta enimmäisäänitasoja, joten niiden julkisivujen äänitasoerovaatimukset määräytyvät päiväajan keskiäänitasoista.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

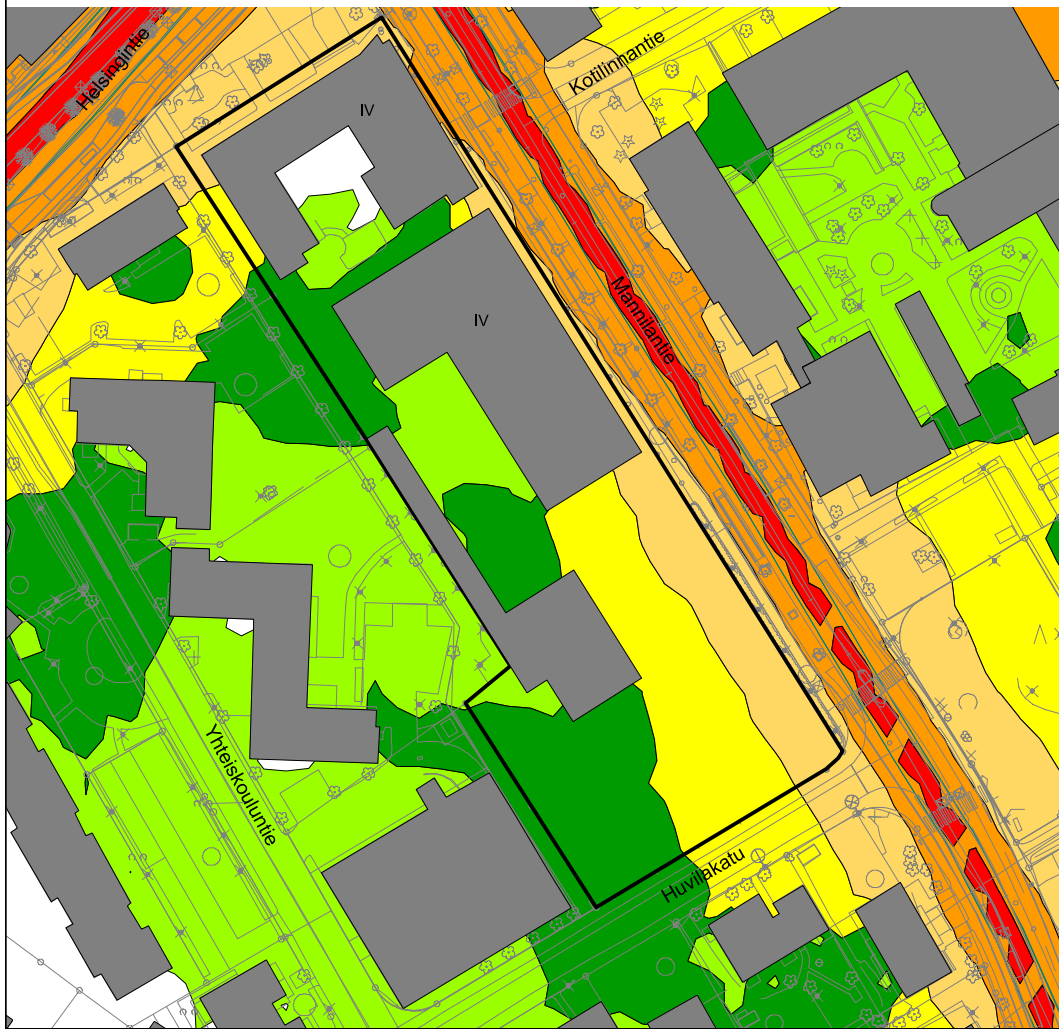


17.1.2023

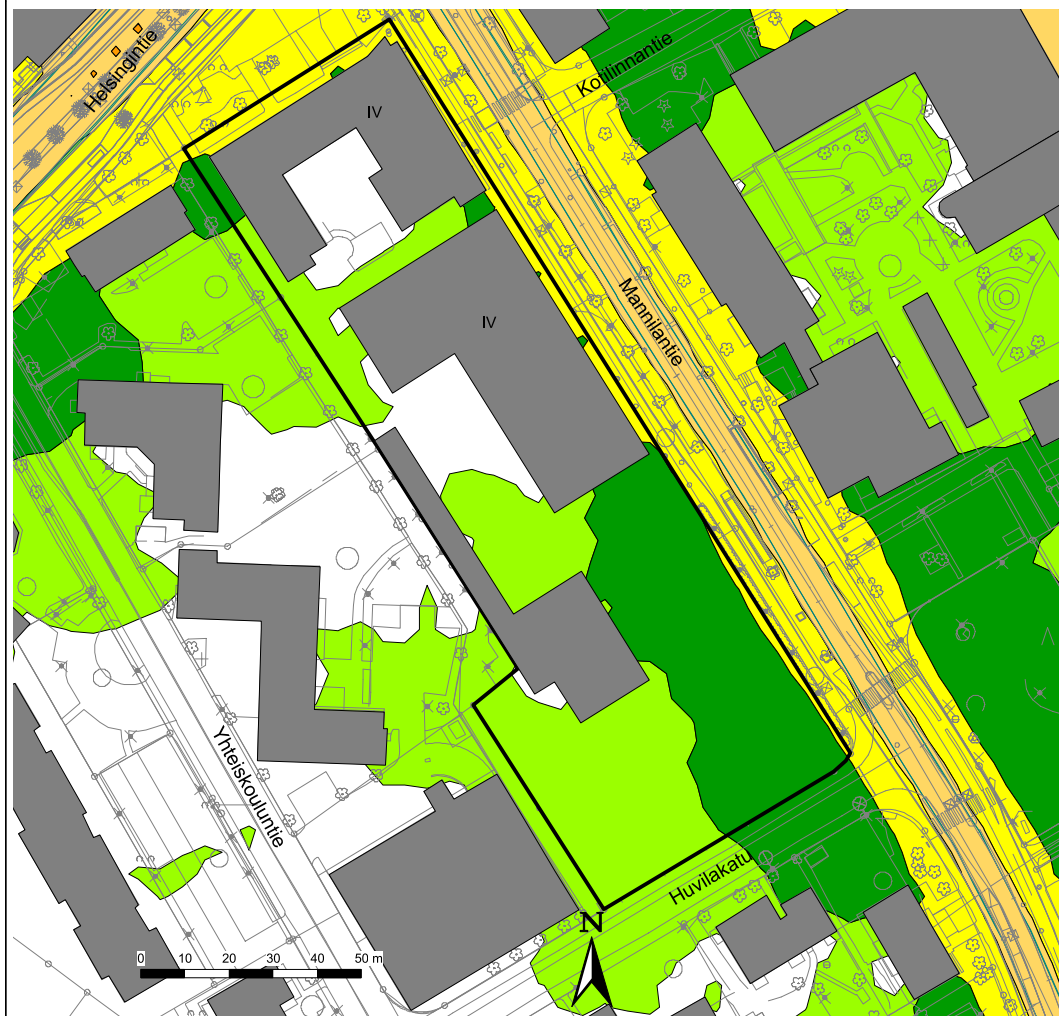
- 3 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta 360/2019. Voimaantulo 1.4.2019.
- 4 Ympäristöministeriö. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. 2018.
- 5 Väyläviraston rautateiden EU-meluselvitys 2022, EU:n 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



## Yöajan keskiäänitaso LAeq klo 22-7 ulkoalueilla



## Liite 1

Mannilantie 26-28  
asemakaavan muutoksen  
liikennemeluselvitys

### Melulaskentatilanne:

Tie- ja rautatieliikennemelu,  
päivä- ja yöajan keskiäänitaso  
ulkoalueilla

Nykyinen maankäyttö  
ja ennustevuoden 2040 liikenne

### Keskiäänitaso

$L_{Aeq}$

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

### Rakennukset

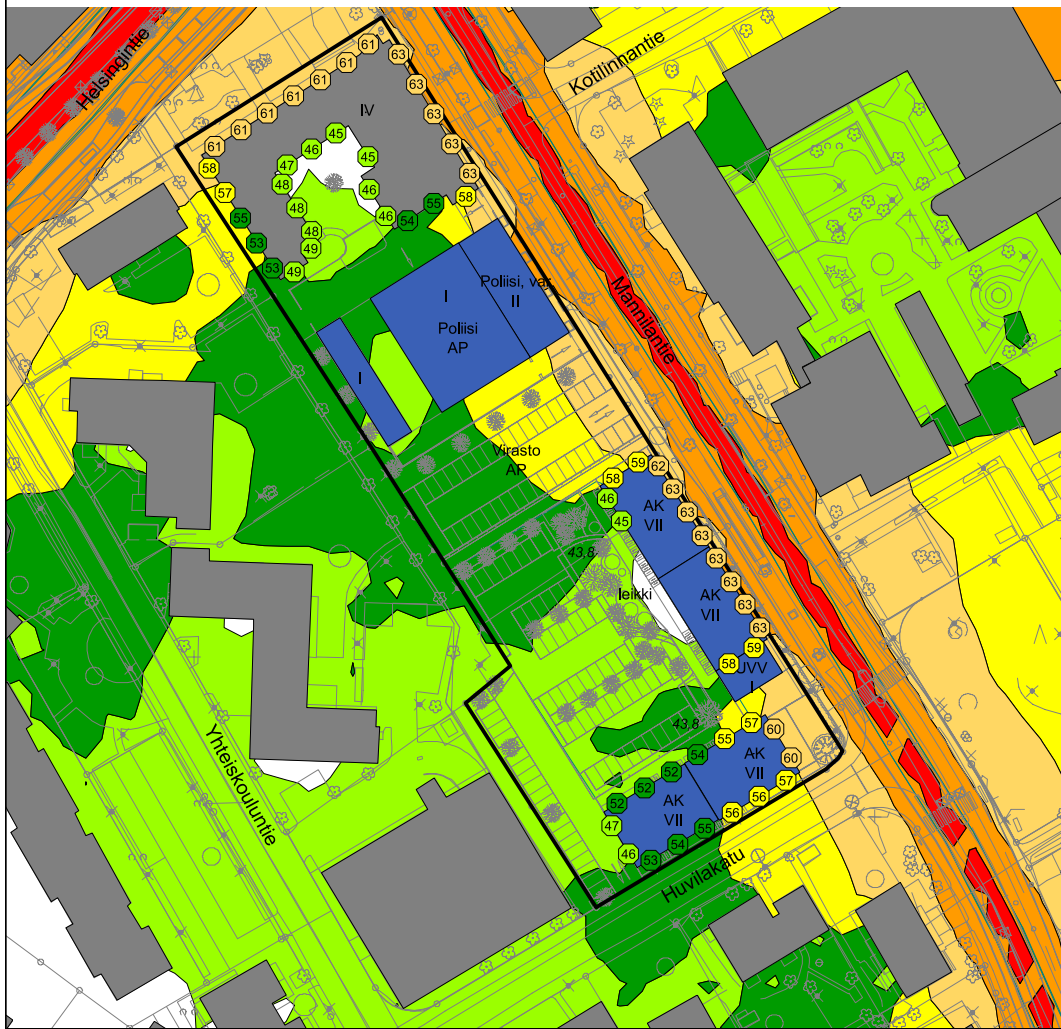
- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus

# SITOWISE

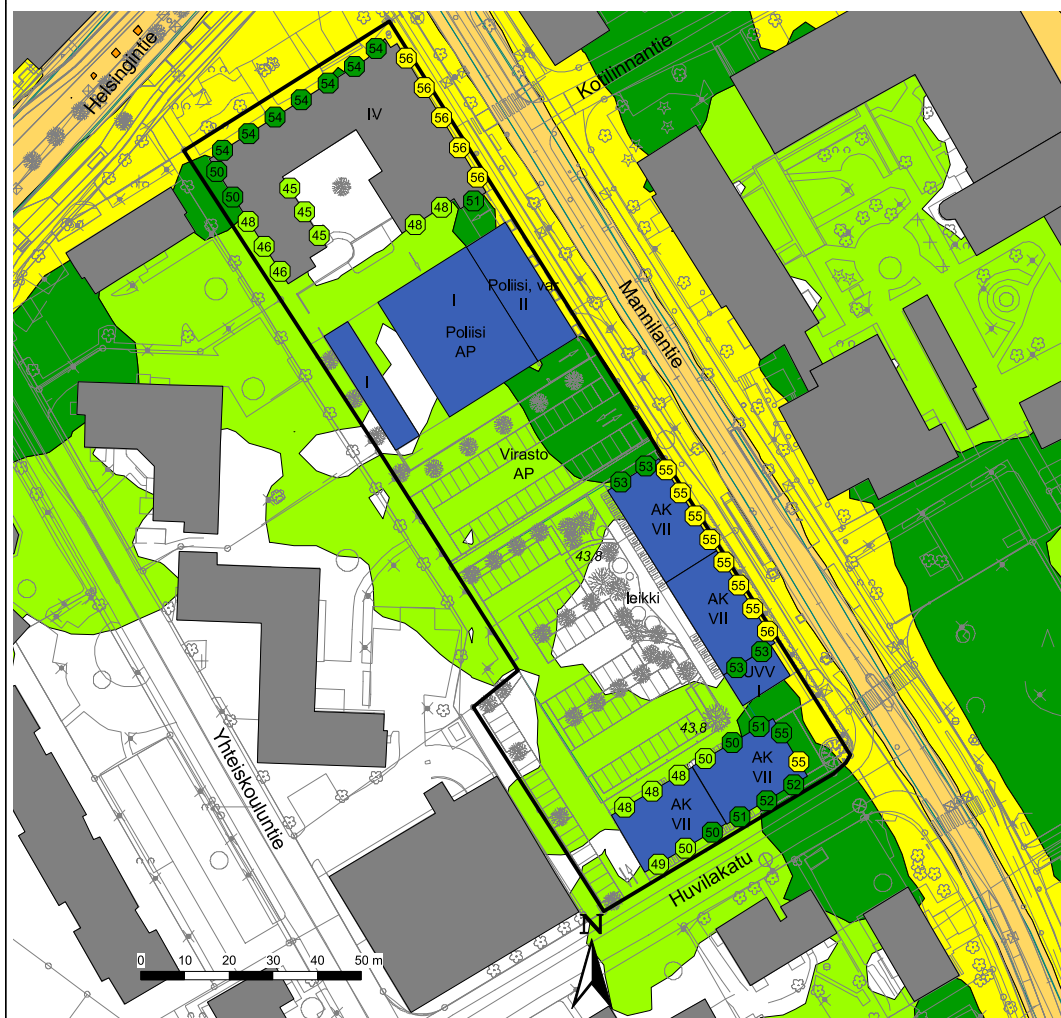
Mittakaava 1:1700 (A4)  
Päivämäärä: 17.01.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy



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

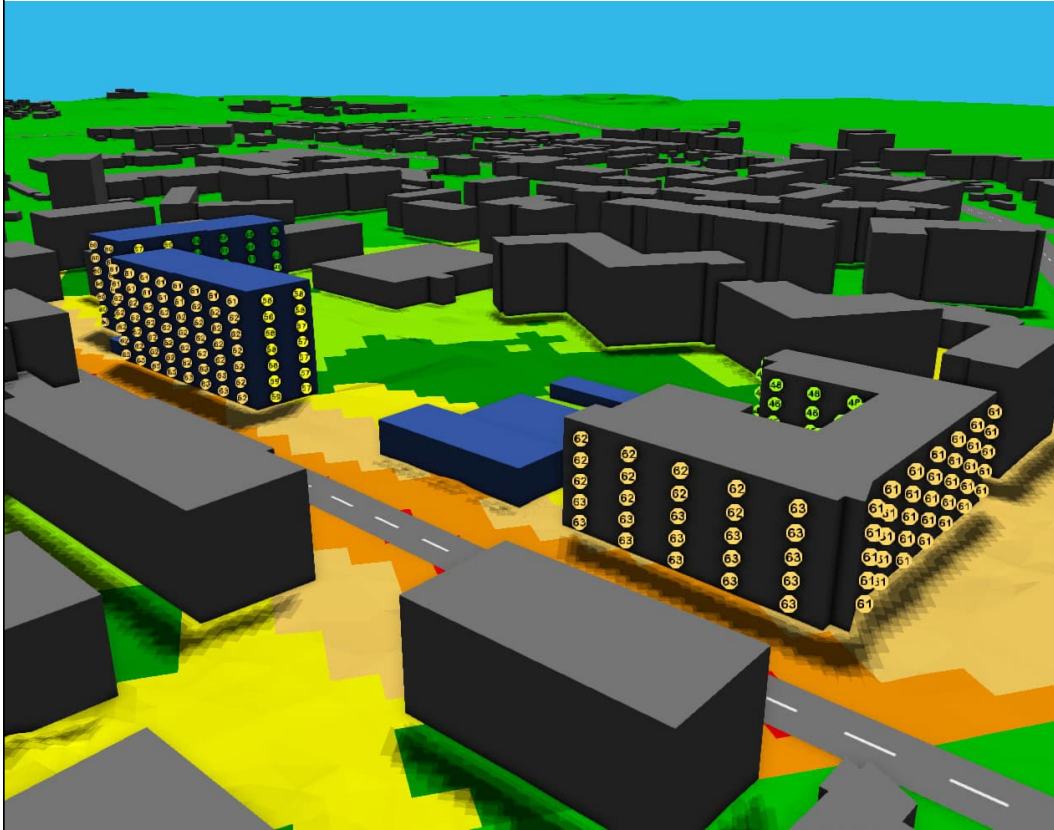
**Rakennukset**

- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus

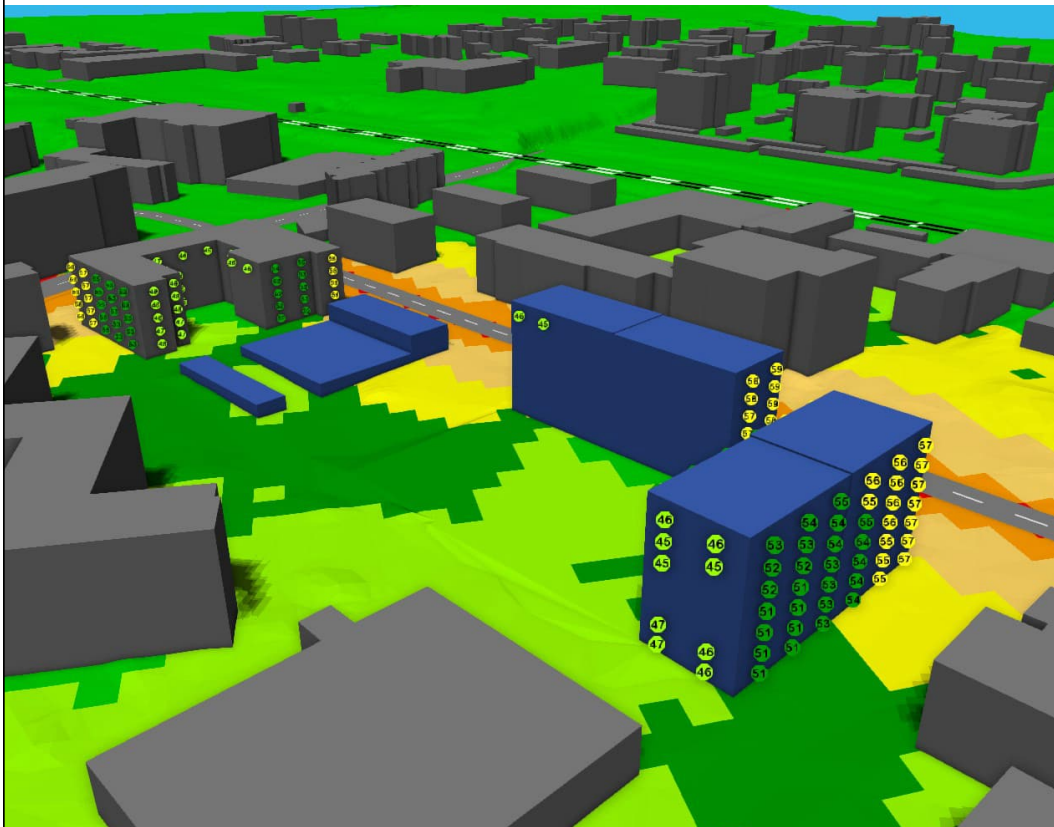
**SITOWISE**

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

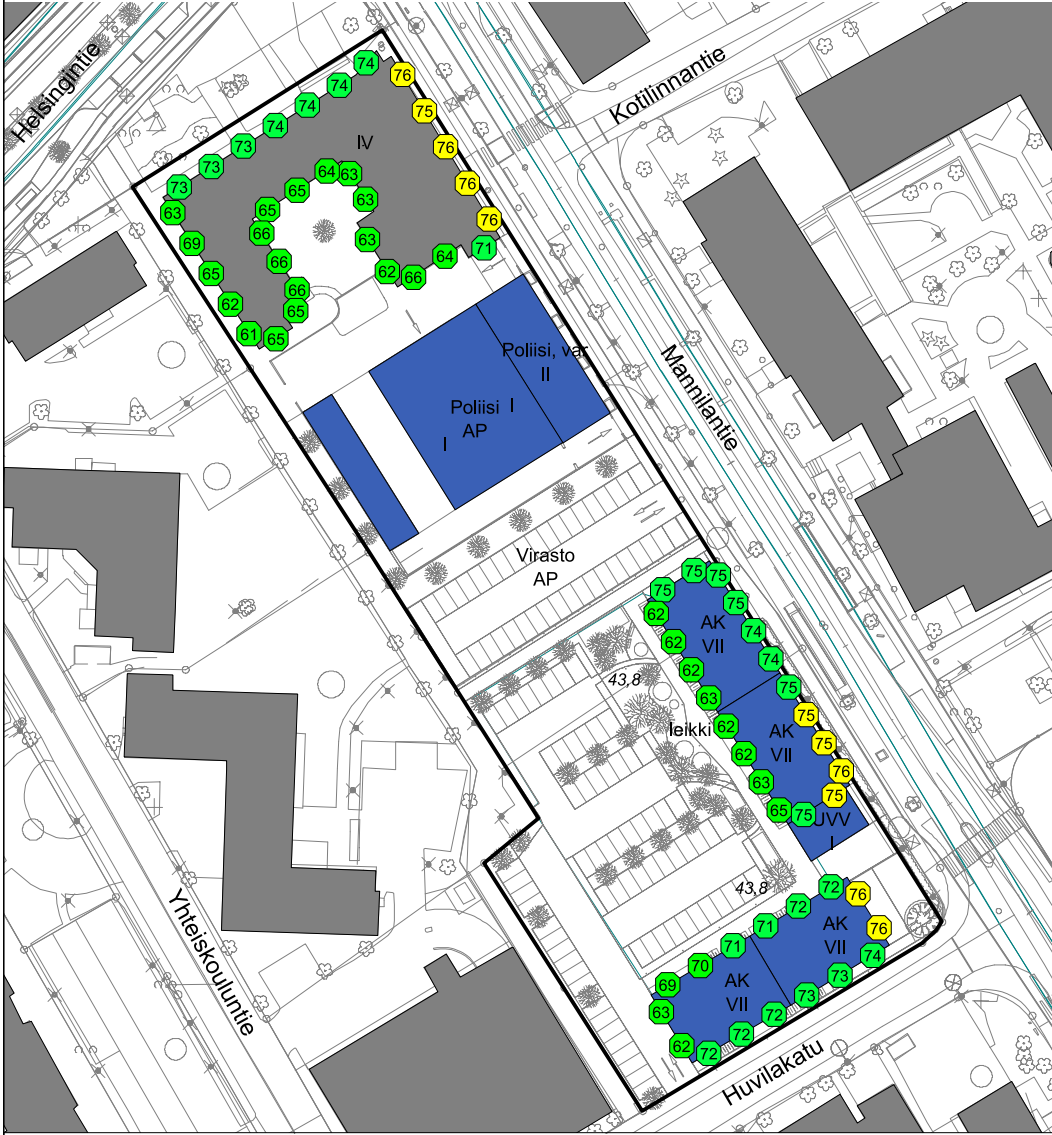
### Rakennukset

- Nykyinen rakennus
- Suunniteltu rakennus

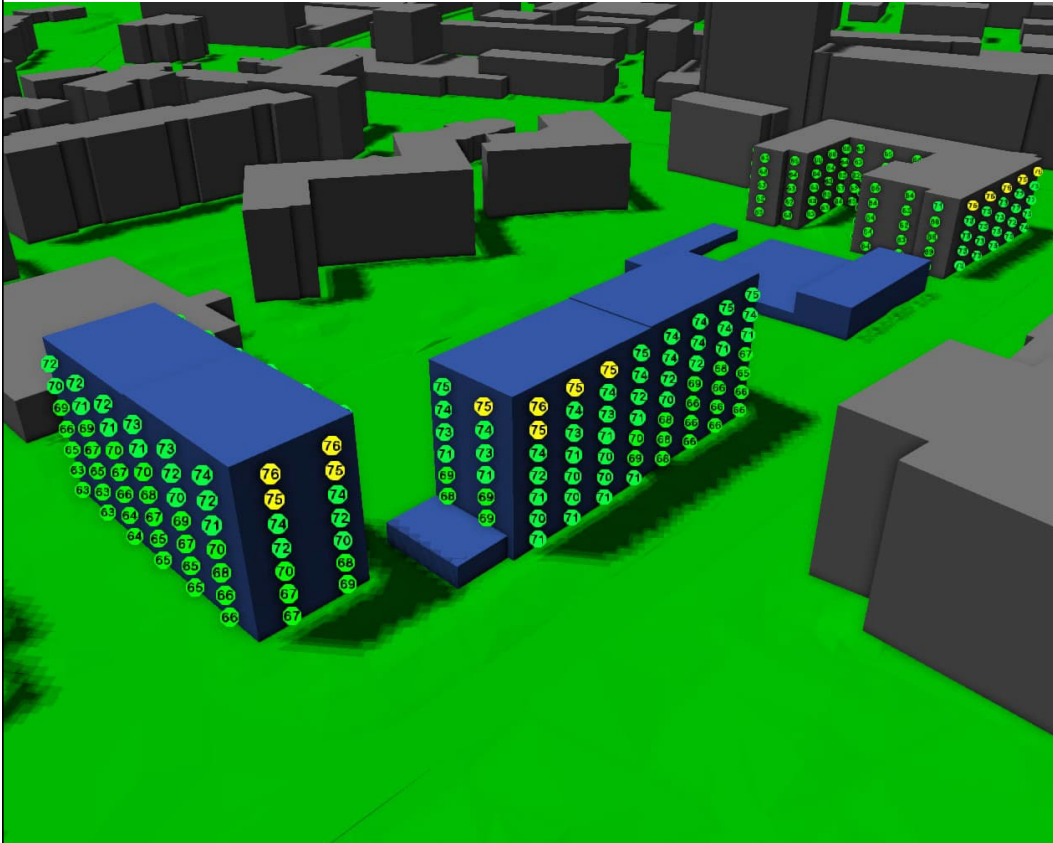
# SITOWISE

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