

## Kaavoituksen lausunto rakennuslupahakemuksiin, Mannilantie 30 a (186-1-131-16) ja Mannilantie 30 b (186-1-131-17)

### Asemakaavatilanne

Vuonna 2020 voimaantulleessa asemakaavassa kortteli 131 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-55), jolle on laadittu tonttijako (tontit 11-17). Asemakaava on toteutettu tonttien 11-14 osalta. Rakennusoikeus koko korttelissa on 30.500 k-m<sup>2</sup>, josta asuin-, hotelli- ja palveluasumiseen saadaan käyttää enintään 20.000 k-m<sup>2</sup> ja myymälä-, toimisto-, työ- ym. tiloihin enintään 16.000 k-m<sup>2</sup>. Korttelin 131 aikaisemmissa rakennusluvuissa käytetty rakennusoikeus on yhteensä 20.567 k-m<sup>2</sup>.

Mannilantien varteen on asemakaavassa sitovalla merkinnällä osoitettu kaksi rakennusala, joilla suurin sallittu kerrosluku on XX ja III. Asuinkerrosten rakentaminen sallitaan korkeampaan, korkeintaan 20-kerroksiseen rakennukseen maanpäällisen kerroksen yläpuolelle (merkintä as-1), ja kerroksiin saa sijoittaa myös hotellitiloja ja palveluasumista. Kävelykadun ja Mannilantien kulmaan tulee toteuttaa 1950-luvun julkisivun historiallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen mukainen katujulkisivu osana korttelin uudisrakentamista.

Asemakaavan pohjaksi laadituissa viitesuunnitelmissa korttelin pohjoiskulmaan on sijoitettu 20-kerroksinen tornitalo ja sen viereen matalampaa Mannilantielle avautuvaa liiketilaa, jonka päälle korttelin kansipiha ulottuu. Kansipiha avautuu koilliseen Mannilantien ja Helsingintien suuntaan. Edellisessä, vuonna 2017 voimaantulleessa asemakaavassa rakennukset sijoittuivat yhtenäisinä korttelialueen reunoille umpikorttelin tapaan, ja suurimmat sallitut kerrosluvut olivat Mannilantien varressa XXV ja XVI. Tämän asemakaavatyön yhteydessä tehtiin rakentamisen varjostusselvitys sekä liikennemelu- ja ilmanlaatuselvitykset, joissa todettiin korkeiden rakennusmassojen suojaavan sisäpihaa lähialueen liikenteen aiheuttamilta ilmansaasteilta ja liikennemelulta.

### Poikkeaminen asemakaavasta

Rakennuslupahakemukseen liitetyissä suunnitelmissa Mannilantien varteen tonteille 131-16 ja 17 on sijoitettu yhtenäinen rakennus, jonka kerrosluku vaihtelee (12, 7 ja 16 kerrosta). Korkein, 16-kerroksinen rakennus sijoittuu tontille 17 lähelle Helsingintien risteystä, 12-kerroksinen tontille 16 kävelykadun kulmaan ja 7-kerroksinen niiden väliin. Korkein rakennus liittyy tontille 14 toteutettuun toimistorakennukseen matalalla nivelrakennuksella. Entistä Perhelän liikerakennusta muistuttava julkisivu on suunniteltu asemakaavan mukaisesti kävelykadun ja Mannilantien kulmaan. Suunnitellut rakennukset rajaavat korttelin kansipihaa Mannilantien ja Helsingintien suuntaan. Ratkaisun ympäristövaikutuksia voidaan pitää kansipihan oleskelualueiden laadun kannalta edullisina vuoden 2017 asemakaavan yhteydessä tehtyjen selvitysten perusteella. Rakentamisen varjostusvaikutusten voidaan katsoa jossakin määrin vastaavan voimassa olevan asemakaavan mukaista toteutusta, vaikkakin voimassa olevan asemakaavan mukainen 20-kerroksinen rakennus heittäisi ympärilleen pitemmät varjot kuin suunniteltu 12-kerroksinen. Myös suunnitellun 7- ja 16-kerroksisen rakennuksen heittämät varjot ovat pitempiä kuin asemakaavan mukaisen kolmikerroksisen liikerakennusosan. Rakennuslupahakemusta olisi hyvä täydentää rakentamisen varjostustarkastelulla.

Suunnitelma on asemakaavan vastainen asuinkerrosten sijoittamisen (merkintä as-1) ja kerroslukumerkinnän III osalta, koska asuinkerrostalorakentamista on suunniteltu kummallekin tontille, ja asemakaavan pohjaksi laadituissa viitesuunnitelmissa esitetyn matalamman liikeosan paikalle on suunniteltu 16-kerroksinen kerrostalo. Asemakaavan jälkeen kortteliin laadittu tonttijako poikkeaa asemakaavassa osoitetuista rakennusalamerkinnöistä jonkin verran. Tontille 17 suunniteltu rakennus

ulottuu tontin 16 puolelle, mikä edellyttää tonttijaon muuttamista ja tonttien 16 ja 17 rakennusoikeuden jakautumisen täsmentämistä kokonaisrakennusoikeuden puitteissa.

### Hakemuksen perustelut

Hakija esittää perustelunaan, että rakentamisen toimialaympäristö ja rakennushankkeiden toteuttamisen perusteet ovat muuttuneet kaavan laatimisen jälkeen ja korttelin rakentamisen edetessä olennaisesti. Kuluneen vuoden aikana on todettu, että korttelin rakennushankkeita ei voida toteuttaa loppuun vuosina 2019–2020 kaavamuutoksen lähtökohtana olleiden viitesuunnitelmien pohjalta. Hakemuksessa esitetty toteutusratkaisu on edelleen voimassa olevan kaavan hengen mukainen. Korttelin kokonaissuunnitelma toteuttaa asemakaavan tavoitteissa asetettua keskusta-alueen korkean rakentamisen ajatusta. Ratkaisu suojaa rakenteellisesti Bulevardikorttelin kansipihan oleskelualueita Mannilantien liikennemelulta aiempaa viitesuunnitelmaa tehokkaammin. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteliin 131 esitetty kokonaisrakennusoikeus 30.500 k-m<sup>2</sup> ei ylitä.

### Kaupunkikuva

Entistä Perhelän liikerakennusta muistuttava kulma on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Suunnitelmissa esitetty ratkaisu tukee Perhelän kulman erottumista muusta massasta, mutta kävelykadun puoleiset parvekkeet on esitetty roikkumaan ja tulemaan selkeästi sen päälle ja yli vieden liikaa huomiota. Kaavoitus kehottaa tarkastelemaan sisäänvedettyä kulmaparvekeratkaisua tai parvekelinjan siirtämistä sisään päin. Myös Mannilantien julkisivun rauhoittaminen olisi suotavaa esimerkiksi matalamman väliosan parvekkeiden sisään vetämisellä ja Mannilantien puoleisten porrassuokkeiden poistamisella, mikä antaisi Perhelän kulmalle enemmän sen ansaitsemaa merkittävyyttä katutilassa.

Julkisivujen jäsentely ja väryitys noudattavat asemakaavaan liittyvän rakentamistapaohjeen periaatteita. Julkisivujen värimaailmaa Mannilantien ja Helsingintien risteyksen aukiolla tulisi rauhoittaa niin, että rakennukset/talo b muodostaa kokonaisuuden Bulevardikorttelin kanssa. Tummanharmaan jalustakerroksen värytyksen yhtenäistäminen kahteen kerrokseen selkeyttäisi kaupunkikuvaa. Erityistä huomiota kaavoitus haluaa kiinnittää Helsingintien ja Mannilantien risteyksen tulevien liiketilöiden avautumiseen ja käytettävyyteen. Liiketilöiden ikkuna-aukotusten tulee olla suuremmat kaakkoon avautuvalla julkisivulla erityisesti katutasossa.

### Yhteenveto

Suunnitelman voidaan katsoa pääasiallisesti vastaavan asemakaavan kaupunkikuvallisia tavoitteita Järvenpään keskustaa täydentävän hybridikorttelin toteuttamisesta. Mannilantien julkisivun voidaan katsoa liittyvän luontevasti naapurikortteliin 147 suunniteltuun rakentamiseen. Kävelykadun päässä 12-kerroksinen rakennus tulee muodostamaan parin kortteliin 147 suunnitellulle rakennukselle.

Poikkeamista asemakaavassa osoitetusta rakennusalaista, suurimmasta sallitusta kerrosluvusta ja asuinkerrosten sijainnista voidaan pitää korttelikokonaisuuden toteutuksen kannalta perusteltuna, ja suunniteltujen rakennusten voidaan katsoa suojaavan kansipihan oleskelualueita viereisten katujen liikennemelulta paremmin kuin voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu. Suunnitelma on korttelialueen käyttötarkoituksen, kokonaisrakennusoikeuden, entistä Perhelän liikerakennusta muistuttavan julkisivun sekä autopaiikka- ja polkupyöräpaikkamitoituksen osalta voimassa olevan asemakaavan mukainen ja puollettavissa. Rakentaminen edellyttää tonttijaon muuttamista.

Vähäinen poikkeaminen asemakaavasta on rakennuslupaviranomaisen ratkaistavissa. Kaavoituksella ei ole suunnitelmaan muuta huomauttamista.