

Perhelän kortteli ja pysäköintitalo

Asemakaavan selostus

JARDno-2020-155

Kaavatunnus 010107



Vireilletulosta ilmoittaminen
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§
Kaupunginhallitus
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§
Kaupunginhallitus hyväksynyt

kuulutus 17.2.2020
24.2. – 8.3.2020
20.4.2020 § 148
6. – 19.5.2020
pvm §

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1 Asemakaavan tavoitteet	12
5.2 Kaavan rakenne	12
5.3 Mitoitus	12
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.5 Aluevaraukset	13
5.6 Kaavan vaikutukset	15
5.7 Ympäristön häiriötekijät	16
5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2 Toteuttamisen ajoitus	16
6.3 Toteutuksen seuranta	18

1 PERUS- JA TUNNISETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

PERHELÄN KORTTELI JA PYSÄKÖINTITALO (kortteli 131 ja tontti 129-1)

Asemakaavan muutos

JARDno-2020-155

Kaavatunnus 010107

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan eli Keskus korttelia 131 ja korttelin 129 tonttia 1.

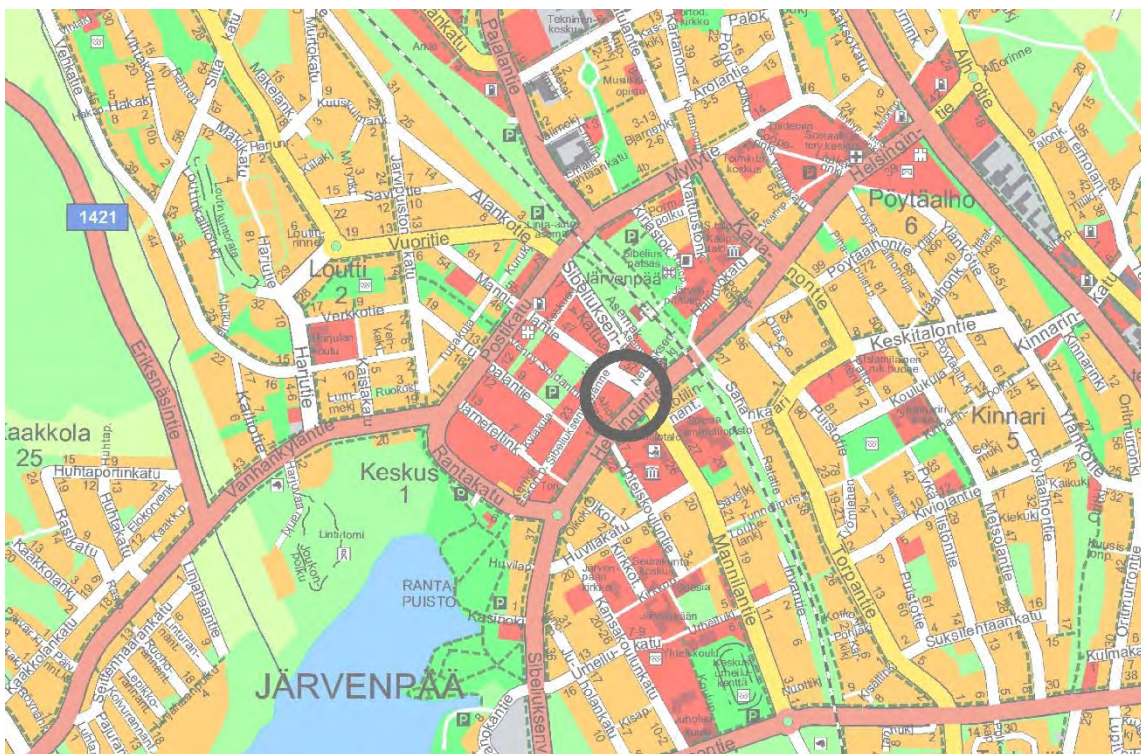
Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan eli Keskus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä autopaikkojen korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään ydinkeskustassa, kävelykatu Jannen pohjoispäässä, lähellä rautatieasemaa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Suunnittelun päätavoite on tutkia mahdollisuuksia Perhelän korttelin uudistamiseen liike- ja toimistorakentamisella siten, että alueelle voisi tulla myös asuntoja. Perhelän kortteliin

suunnitellaan uutta kerrosalaa 30.500 k-m², josta on liike-, palvelu- ja toimistotilaa yhteensä korkeintaan 16.000 k-m² ja asuintilaa korkeintaan 20.000 k-m². Alueelle tulee noin 300 asuntoa ja 900–1000 asukasta.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta ja suurinta sallittua kerroslukua pienennetään, mutta korttelialueen käyttötarkoitus pysyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Kaavamerkintöihin tehdään viitesuunnitelmien mukaisia tarkistuksia ja kortteliin 131 laaditaan rakentamistapaohje. Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta ja –määräykset
2. Rakentamistapaohje
3. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Perhelän-kortteli. Liikennemeluselvitys. A-Insinöörit Suunnittelu Oy 16.1.2020

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Keskustan osayleiskaava 2030 (kv 21.9.2013 § 50)
- Järvenpään yleiskaava 2040, ehdotus (**kauke 27.2.2020 § 14**, nähtävillä **11.3.-22.4.2020**)
- Voimassa oleva asemakaava (voimaantulo 2.4.1982, 7.12.2017)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (1.11.2013)
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (kv 11.11.2019 § 83)
- Perhelän kortteli, viitesuunnitelmat. YIT Suomi Oy, Aihio Arkkitehdit Oy 2019
- Perhelän kortteli, varjoanalyysi. Aihio Arkkitehdit Oy 2020.
- Perhelän-kortteli. Liikennemeluselvitys. A-Insinöörit Suunnittelu Oy 16.1.2020
- YIT Järvenpään Perhelä. Selvitys hulevesien viivytyksiperiaatteista. Sitowise Oy 23.1.2020
- Järvenpään Perhelän kortteli. Korttelin rakentamisen ekotehokkuus. YIT Suomi Oy, Aihio Arkkitehdit Oy 2020.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 17.2.2020
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	24.2. – 8.3.2020
Kaupunginhallitus	20.4.2020 § 148
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	6. – 19.5.2020
Kaupunginhallitus hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa asuinkerrostalojen, toimistotilojen ja kaksikerroksisen kauppakeskuksen rakentamisen kortteliin 131. Alueelle on mahdollista toteuttaa monipuolisia liike- ja palvelutoimintoja, palveluasumista ja hotelli. Entisen Osuuskauppa Perhelän kaupunkikuvallinen ilme palautetaan osaksi kauppakeskuksen julkisivua. Asuntojen leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan pihakannelle. Korttelin keskelle muodostetaan terassialue, jonne osa kauppakeskuksen tiloista avautuu. Kattoterassin ja kävelykadun välille avoimeen ulkotilaan rakennetaan oleskeluportaikko.

Asiointipysäköintipaikkoja sijoitetaan korttelin keskiosiin 1. ja 2. kerrokseen ja loput autopaikoista sijoitetaan korttelin 129 pysäköintitaloon.

Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä, koska kaavan aikaansaamat vaikutukset voimassa olevan asemakaavan toteutukseen verrattuna ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön. Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Alueelle saadaan muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöjä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniset toimet on suoritettu ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen. Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa alustavan aikataulun mukaan vuonna 2021.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Perhelän korttelista 131 on purettu kaikki rakennukset ja paikalla on purkutöiden jäljiltä aidattu kuoppa. Tontilla 129-1 on kolmikerroksinen pysäköintitalo.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole mainittavaa kasvillisuutta. Alue on tasaista, maanpinnan alkuperäinen korkeusasema on välillä +42 ... **+43 m mpy.** Korttelin 131 maaperä on pohjatutkimuksen mukaan savea. Radan suunnalla kalliopinta on lähempänä maanpintaa, mutta savikerros paksunee Perhelän korttelia kohden. Kuivakuorikerroksen paksuus 1,4 – 3.0 m. Kuivakuorikerroksen alapuolella on 4,2 – 12,1 m paksu pehmeä savikerros tasoilla +40 – +27,5 mpy. Saven alla on vaihtelevan paksuinen kerros silttiä ja hiekkaa ja sen alapuolella moreenia. Kalliopintaa ei ole kairauksissa havaittu korttelin 131 kohdalla, vaan kairaukset ovat päättyneet kiviin tai kovaan moreeniin 11,71 – 19,40 metrin syvyydellä maan pinnasta. Alueen pohjavesi on todennäköisesti paineellinen.

Rakennuksiin ja työmaa-aluetta ympäröiville kaduille on asennettu painumaseurantapultit, joita on tarkoitus mitata rakentamisen aikana. Pohjaveden tasoa on seurattu korttelin 131 keskelle ja ympärille asennetuista pysyvistä pohjavesiputkista kuukausittain jo ennen rakentamista. Pohjaveden pinnan aleneminen voi aiheuttaa maanvaraisesti perustettujen tai puupaaluilla perustettujen rakennusten painumaa, mutta rakentamistapa sekä mittaus ja seuranta vähentävät haittoja ja auttavat pohjavesien hallinnassa.

Rakennettu ympäristö

Perhelän kortteli on osa Järvenpään liikekeskustaa kävelykadun pohjoispäässä. Ympäröivissä kortteleissa on toimisto- ja liikerakennuksia, joiden katutasossa on mm. pankki-, kahvila- ja ravintolapalveluja, erikoisliikkeitä ja elokuvateatteri. Rautatieasema, kaupungintalon julkiset palvelut ja kirjasto sekä Järvenpää-talon kulttuuripalvelut ovat lähietäisyydellä. Tori ja Prismakeskuksen kaupalliset palvelut ovat noin 200 metrin päässä. Keskustan kaupallisten ja muiden palvelujen piirissä on runsaasti työpaikkoja. Keskustan alue liittyy Tuusulanjärven rannassa Rantapuistoon, jota 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. Mannilantie on poikittainen kehän väliyhteys, joka on rakennettu hidaskatunlaiseksi kävelykeskustan lähtökohdista. Helsingintiellä on linja-autopysäkit.

Sibeliuksenkatu Mannilantien ja Järnefeltinkadun välillä on rakennettu kävelykaduksi. Korotettu risteysalue kävelykadun pohjoispäässä korostaa jalankulkuyhteyttä asemanmäelle. Kävelykatuun rajoittuvien tonttien huoltoajo on järjestetty ympäröivien katujen kautta.

Ahomaanraitti on kevyen liikenteen poikittainen pääväylä, joka jatkuu Venny Soldaninraitin kautta keskustan läpi ja Yhteiskouluntien kautta liikekeskustan eteläpuolelle. Ahomaanraitalta on asemakaavan mukainen huoltoajoyhteys viereiselle tontille 132-10.

Perhelän kortteli on saavutettavuudeltaan erinomainen Järvenpään päärautatieaseman vieressä ja kaikkien jalankulku- ja pyöräilyreittien keskipisteessä. Perhelän liikenneympäristön kehittämisen lähtökohdiana on tukeutua mahdollisimman paljon julkisen liikenteen käyttöön sekä kävelyyn ja pyöräilyyn. Perhelän suunnittelussa kiinnitetään huomiota esteettömään saavutettavuuteen, ja suunnittelussa huomioidaan myös pyöräpysäköinti.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Korttelin 131 pohjoiskulmassa on sijainnut entinen Osuuskauppa Perhelän keskustoimipaikka, jossa Järvenpään ensimmäinen tavaratalo aloitti toimintansa vuonna 1961. Rakennus on purettu, mutta voimassa olevassa asemakaavassa osoitetaan katujulkisivujen luonteen palauttaminen osana korttelin uudisrakentamista.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettu kunnallistekniikan ja energiahuollon verkosto. Kävelykadulla on katulämmitys, joka ulottuu korttelin 131 rajaan saakka.

Hulevedet

Keskustan alueen hulevedet on ohjattu sadevesiviemäriin. Helsingintien pohjoisreunalla kulkeva 800 mm hulevesiputki johtaa hulevesiä Rantapuiston suuntaan ja Tuusulanjärveen. Putki on tarkoitus uusida kadunrakentamisen yhteydessä.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Helsingintien liikennemelu ja rautatien liikennemelu saattavat aiheuttaa häiriötä ympäröivälle asutukselle. Kaavasuunnittelun yhteydessä laaditaan selvitys melutasoista sekä tarvittavista suojaustoimenpiteistä.

Maanomistus

Järvenpään kaupunki on hankkinut omistukseensa korttelin 131 yhtiöt, jotka omistavat korttelin kiinteistöt. Korttelista on muodostettu yksi tontti. Kaupunki omistaa kortteleita ympäröivät katualueet ja puistoalueen.

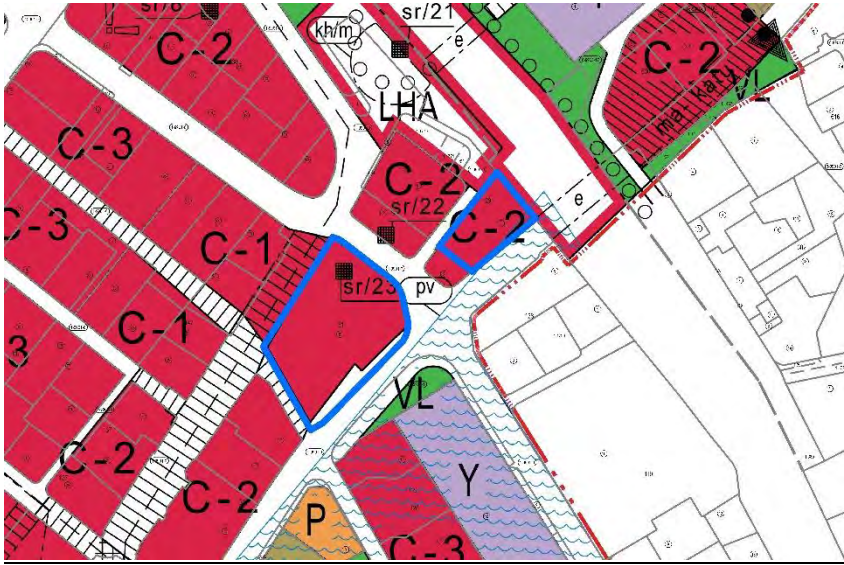


Kuvassa näkyvät väritetyt alueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Kaava-alue on rajattu punaisella.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskustan osayleiskaava

Järvenpään keskustan osayleiskaava (kv 21.9.2015 § 50) ei rajoita Perhelän hankkeen laajuutta kerrosalan tai kerrosluvun suhteen, vaan asemakaavamitoitus tulee seuraamaan hankkeen toteutussuunnittelua. Osayleiskaavassa on varauduttu myös korttelin 131 liittämiseen kävelykatu Jannen luoteispuoliseen kortteliin 147 siten, että kävelykatu voidaan tarvittaessa muuttaa korttelin sisäiseksi kevyen liikenteen reitiksi. Perhelän alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla, mistä johtuen rakentamisessa pyritään hyvään laatuun. Alueelle voidaan toteuttaa myös selvästi normaalia korkeampaa rakentamista. Perhelän kehittämisalue on osoitettu merkinnällä C-1 keskustatoimintojen alueeksi. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e = 1,5$. Perhelän vanha liikerakennus (sr/23) on osoitettu paikalliseksi kulttuuriympäristökohteeksi, joka on tarkoitettu säilytettäväksi asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä. Rakennus on sittemmin purettu. Pysäköintitalon tontti on osoitettu merkinnällä C-2 keskustatoimintojen alueeksi, jolla tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e = 1,5$.



Ote keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Asemakaava

Korttelin 131 asemakaava on tullut voimaan vuonna 2017. Alue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-53). Korttelin pinta-ala on 8830 m² ja kokonaiskerrosala 35.500 k-m², mikä vastaa korttelitehokkuutta $e = 4,0$. Suurin sallittu kerrosluku on XXV. Korttelin liiketilat sijoittuvat kaksikerroksiseen, koko korttelin laajuiseen kaupunkikeskukseen, pysäköintipaikat kahteen kellaritasoon ja asuintilat korttelin reunoille vaihtelevan korkuisiin kerrostalomassoihin. Korkeimmat rakennukset ovat Mannilantien varressa. Asuntojen leikki- ja oleskelupihat sijoittuvat korttelin keskelle liiketilojen katolle. Korttelin huoltoliikenne ja ajoyhteys pysäköintikellariin ovat Helsingintieltä.

Korttelin 129 asemakaava on tullut voimaan 4.2.1982. Tontti 129-1 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi. Autopaikkoja saa rakentaa enintään kolmeen tasoon, joita ei lasketa rakennusoikeuteen. Asemakaavassa alueelle on osoitettu tonttien 130-2 ja 131-3 autopaikkoja (nykyiset kiinteistöt 130-6 ja 131-8). Alueelle on toteutettu kolmikerroksinen pysäköintitalo.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Perhelä-hanke on Järvenpään keskustan kehittämisen tärkein kärkihanke, joka on ollut eri muodoissa vireillä jo toistakymmentä vuotta. Kaupunki hankki korttelin maat omistukseensa vuosina 2014-15 vauhdittaakseen hanketta, jossa on tarkoitus toteuttaa tehokas ja kaupunkikuvallisesti laadukas keskustakorttelikonaisuus. Hankkeen suunnittelu aloitettiin kilpailutuksen kautta Lujatalo Oy:n kanssa vuonna 2016 ja alueen asemakaavanmuutos sai lainvoiman 7.12.2017. Vanhat rakennukset päätettiin purkaa keväällä 2017, kun rakentaminen oli tarkoitus aloittaa pikaisesti. Neuvottelut rakentamisen käynnistämisestä päättyivät, kun Lujatalo Oy vetäytyi hankkeesta vuonna 2018. Kaupunki lähti hakemaan uutta rakentajakumppania välittömästi. Neuvottelujen jälkeen kaupunki valitsi yhden kumppanin, jonka kanssa aloitettiin yhteissuunnittelu kohteen kehittämiseksi. Valintaprosessi perustui siihen, miten kumppaniehdokkaiden alustavat suunnitelmat vastaavat kaupungin tavoitteita, sekä hankkeen etenemisen toimintamalliin, vaiheistamiseen ja kumppaniehdokkaiden referensseihin.

Kaupunginhallitus päätti 21.1.2019 § 14, että korttelin 131 kehittämistä jatketaan YIT Suomi Oy:n kanssa ja hyväksyi tätä koskevan aiesopimuksen. Suunnittelun konseptia on esitelty kaupunginhallituksen iltakoulussa 17.6.2019 ja kaikille avoimessa asukastilaisuudessa 25.6.2019. Kaupunginhallitus päätti 7.10.2019 § 250, että Perhelän korttelista vuokrataan kaupungin toimitilat 15 vuodeksi. Hankkeen tarkempi suunnittelu sekä asemakaavamuutoksen ja rakentamistapaohjeen valmistelu on käynnistynyt loppuvuodesta 2019.

Perhelän kortteliin on laadittu alustavat viitesuunnitelmat (Aihio Arkkitehdit Oy 2019), joissa kortteliin sijoitetaan liiketilaa, kolme asuintornia ja toimistolamelli. Kokonaiskerrosala on 29.500 k-m². Asuintornit ovat XIII- ja XX-kerroksiset, ja toimistolamellin kerrosaluku on VIII. Pysäköintipaikkoja on sijoitettu pihakannen alle korttelialueen keskiosiin, jonne ajo on Helsingintieltä. Osa autopaikoista sijoitetaan korttelissa 129 olevaan pysäköintitaloon. Katualueisiin ei ole suunniteltu muutoksia. Viitesuunnitelman kortteliratkaisu on pääpiirtein voimassa olevan asemakaavan mukainen, mutta suurin sallittu kerrosaluku ja kerrosala ovat alhaisemmat. Asemakaavan aikaansaamat vaikutukset verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen rakentamiseen ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön, joten kaavamuutos voidaan käsitellä vähäisenä.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunginhallitus 21.1.2019 § 14, YIT Suomi Oy:n valinta suunnittelu- ja toteutuskumppaniksi
- Kaupunginhallitus 7.10.2019 § 250, kaupungin toimitilojen vuokraaminen Perhelän korttelista
- Kaupunginvaltuusto 11.11.2019 § 79, Perhelän tontin luovuttaminen ja toteuttamissopimus
- Asemakaavan muutos vireille 17.2.2020, asemakaavan muutosluonnos ja rakentamistaohje nähtävillä (MRL 62§, MRA 30§) 24.2. – 8.3.2020
- Kaupunginhallitus 20.4.2020 § 148, päätös asemakaavaehdotuksen ja rakentamistaohjeen nähtävällepanosta
- Asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistaohje julkisesti nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 27§) 6. – 19.5.2020
- Kaupunginhallitus pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
 - Järvenpään Vesi
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulosta ja luonnosaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.2.2020 kaupungin verkkosivuilla www.jarvenpaa.fi sekä lähettämällä kirje maanomistajille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 24.2. – 8.3.2020 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin myös lausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille: Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/ Helsingin kaupungin museo, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Caruna, Elisa Oyj, Fortum Power and Heat Oy. Asemakaavaluonnoksesta on saatu viisi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Asemakaavamääräyksiä ja -merkintöjä on täsmennetty lausuntojen johdosta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 6. – 19.5.2020 Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavan muutosehdotuksesta on saatu lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta ja Carunalta. Muistutuksia ei ole esitetty.

Luonnos- ja ehdotusvaiheissa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat [liitteessä 3](#).

Asemakaavaehdotuksen tarkistaminen

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan on lisätty muuntamon ohjeellinen aluevaraus nykyisen muuntamon paikalle pysäköintitalon kortteliin Helsingintien varteen. Asemakaavaan on tehty lisäksi joitakin teknisiä tarkistuksia.

Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole ollut hankkeen kohdalla tarpeellinen. Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (kaupunkitekniikka, rakennusvalvonta).

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaava noudattaa keskustan osayleiskaavan tavoitteita ja valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kehittämishankkeen tavoitteet on määritelty kaupungin ja YIT Suomi Oy:n välisessä toteutussovituksessa (kv 11.11.2019 § 79).

Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on luoda mahdollisuudet Järvenpään ydinkeskustaa täydentävän hybridikorttelin toteuttamiselle. Tavoitteena on yhdistää laadukas asuminen, monipuoliset palvelut ja työpaikat tehokkaassa korttelissa, jossa on myös korkeaa rakentamista. Kaupunkikuvan ja katu ympäristön mittakaava on tarkoitus säilyttää palauttamalla Vanhan Perhelän kaltainen julkisivu uudisrakennukseen muistumana paikallishistoriasta.

5.2 Kaavan rakenne

Suunnittelualue muodostuu korttelista 131 ja pysäköintitalon tontista 129-1, joka on toteutettu. Pysäköintitalosta on ajoliittymät Helsingintielle ja Neuvoksenkujalle. Kortteli 131 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka pysäköinti- ja huoltoliikenne liittyy Helsingintiehen. Muilta suunnilta kortteli liittyy Mannilantiehen sekä Sibeliuksenkadun kävelykatuun ja Ahomaanraitin kevyen liikenteen katuun.

Korttelin 131 liiketilat sijoittuvat kaksikerroksiseen, koko korttelin laajuiseen kaupunkikeskukseen ja asuin- ja toimistotilat korttelin reunoille vaihtelevan korkuisiin rakennusmassoihin. Korkein rakennus on Mannilantien varressa. Julkinen terassipiha ja asuntojen leikki- ja oleskelupihat sijoittuvat korttelin keskiosiin liiketilojen katolle. Asemakaavassa on osoitettu rakennusalat erikorkuisia rakennuksia varten (II, III, VIII, XIII, XX) sekä ne rakennusalat, joille maantasokerroksen yläpuolelle voidaan sijoittaa asuntorakentamista. Asuinkerrokseen voidaan sijoittaa myös hotellitiloja ja palveluasumista.

Liiketiloihin on kulku katutasosta kävelykadulta ja korttelin itä- ja länsikulmasta. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa myös maanalaisen kulkuyhteyden kävelykadun alitse sekä kävelysillan toteuttamisen kävelykadun yli kortteliin 147 suunniteltavaan kaupunkikeskukseen. Kaava sallii myös terassien ja ulokkeiden rakentamisen korttelialueen rajan ulkopuolelle.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako. Asemakaava mahdollistaa myös kolmiulotteiset kiinteistöt.

5.3 Mitoitus

AL-korttelialueen pinta-ala on 8827 m² ja kokonaisrakennusoikeus 30.500 k-m², mikä vastaa korttelitehokkuutta $e = 3,46$. Kokonaisrakennusoikeudesta on asuintilaa korkeintaan 20.000 k-m² ja myymälä-, toimisto-, työ- ja julkisia lähipalvelutiloja sekä ravintola- ja kahvilatiloja korkeintaan

16.000 k-m². LPA-korttelialueen pinta-ala on 2504 m². Alueelle saa rakentaa viisikerroksisen pysäköintitalon.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle laaditaan rakentamistapaohje, joka hyväksytään sitovana asemakaavamuutoksen yhteydessä. Perhelän korttelista muodostetaan uusi asumisen, toimitilojen ja kaupallisen liiketoiminnan korkeatasoinen hybridikorttelikokonaisuus. Rakentamistapaohjeessa esitetään hankkeen kaupunkikuvalliset lähtökohdat ja ratkaisut, julkisivujen ja kansipihan toteutusperiaatteet sekä korttelin liikenne- ja pysäköintijärjestelyt.

Kauppakeskuksen lattian korkeustaso sovitetaan ympäröivän jalankulkualueen korkeustasoon. Kaikki sisäänkäynnit rakennetaan esteettömiksi luiskien avulla. Asuinkerrostaloihin rakennetaan hissit. Pysäköintitasojen ja kauppakeskuksen välille rakennetaan hissiyhteydet ja liukutasot. Myös terassipihalle on esteettömät sisäyhteydet. Avoin oleskeluportaikko toimii kulkuyhteytenä kävelykadun ja terassipihan välillä.

Liiketilat avautuvat katutasoon keskusaulaan, joka tarjoaa säältä suojattua julkista ulkotilaa kävelykadun vieressä. Kortteleiden 131 ja 147 toiminnot voivat tulevaisuudessa tukea toisiaan kävelykadun ylittävän tai alittavan kulkuyhteyden avulla. Matalampi rakennusosa tornitalon juurella muodostaa kortteliin jalustan, joka katkaisee pystysuuntaisia ilmavirtauksia ja vähentää seinustan tuulisuutta.

Keskustan kaupunkikuva kohentuu, kun rakentamattomalle alueelle toteutetaan keskustan ilmeeseen soveltuvia uudisrakennuksia ja Helsingintie rakennetaan keskustamaiseksi puistokaduksi, jonka ajoratoja erottaa puurivi. Korkea rakentaminen näkyy maisemassa kauas. Korttelin 131 tornitalo muodostaa parin aikaisemmin rakennetulle Tupalankulman 18-kerroksiselle rakennukselle kävelykadun varressa.

Alueelle toteutetaan keskusta-asumista, joka tukeutuu joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen käyttöön. Kaikki keskustan palvelut ovat lähietäisyydellä. Asuinhuoneistojen ulko-oleskelupihat ja leikkipaikat ovat liiketilojen päällä pihakannella. Pysäköintipaikkoja on lähietäisyydellä korttelin 129 pysäköintitalossa. Kaikki sisäänkäynnit ja tasonvaihdot rakennetaan esteettömiksi. Asuntojakauma on monipuolinen.

Asuinrakennusten polkupyöräpaikat sijoitetaan keskitetysti sisätiloihin kellaritasolle. Myös työpaikkatiloja palvelevat polkupyöräpaikat sijoitetaan keskitetysti sisätiloihin tai katettuihin tiloihin katu- ja kellaritasolle. Liiketilojen asiointia varten tarkoitettujen polkupyöräpaikat sijoitetaan ulos liiketilojen sisäänkäyntien yhteyteen yhteistyössä katusuunnittelun kanssa.

Asemakaava mahdollistaa rakennettuun ympäristön nähden korkeamman ja tehokkaamman rakentamisen, mutta rakennusoikeus ja suurin sallittu kerrosluku ovat pienemmät kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Kortteli 131 muodostaa Prismakeskukselle parin kävelykadun pohjoispäähän, ja tornitalo muodostaa parin Tupalankulman tornitalolle. Jo puretun Vanhan Perhelän 1950-luvun julkisivun mukainen luonne palautetaan osana uudisrakentamista.

5.5 Aluevaraukset

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-55)

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, hotelli-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sekä palveluasumisen ja julkisten palvelujen tiloja. Korttelialueelle saa rakentaa kauppakeskuksen sisätori- ja käytävätiloja asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Sisätorille on tultava luonnonvaloa. Sisätori- ja käytävätilojen tulee liittyä katutasossa esteettömästi kävelykatuun. Tiloihin saa sijoittaa istutuksia, vesialtaita, portaita, hissejä ja tasonvaihtolaitteita. Asuintiloja ei saa

sijoittaa rakennusten 1. kerrokseen. Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- asuntojen viherhuoneita
- pysäköintitiloja maanpäällisiin kerroksiin pääosin korttelin sisäosiin
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin
- hissi- ja tekniikkakuulut sekä porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
- väestönsuojatiloja
- korttelin pihakannelle liiketiloja palvelevia katettuja terassirakenteita.

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun. Korttelialueelle saa rakentaa yhden kellarikerroksen. Rakennukset voidaan rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan ilman palomuuria. Pihakannen alaisiin tiloihin ei tarvitse rakentaa rajaseinää.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Liike- ja myymälätilojen julkisivut, jotka liittyvät viereiseen katuun tai jalankulkualueeseen, tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

Korttelialueelle on toteutettava osin julkisena ulko-oleskelutilana toimiva kansipiha, jonka korkeusasema on likimäärin +49.20, ja jolta on avoin kulkuyhteys oleskeluportaikon kautta katutasolle. Kansialueelle saa sijoittaa kahvila- ja ravintolatoimintaa palvelevia siirrettäviä kevyitä rakennelmia, kuten katoksia, kojuja ja aidattuja asiakaspaikkoja.

Rakennusten sisällä liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A). Rakennusteknisillä ratkaisuilla tulee varmistua, että asuntojen tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa. Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (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).

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

- sisäänkäyntikatoksia, markiiseja ja valomainoksia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
- asuntojen ja liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia sekä Sibeliuksenkadun puolelle ravintoloiden terasseja
- ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m
- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen.

Pihan puolella asuntojen parvekkeet, hätäpoistumisportaat ja muut ulokkeet saavat ulottua kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Pihakannelle saa rakentaa asuntoja palvelevia talousrakennuksia ja liiketiloja palvelevia terassirakenteita rakennusalan ja kerrosluvun estämättä.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa korttelin pihakannelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Pihakannen ne osat, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuteitä varten, on suunniteltava ulkotilan käyttötarkoitus huomioiden viherrakenteiksi. Kansirakenteen mitoituksessa on varauduttava siihen, että osa istutuksista on pensaita tai pienpuita. Leikki- ja oleskelualue on suojattava liikennemelulta siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dBA ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A).

Pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle. Helsingintien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa suodatettuna riittävän korkealta.

Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

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

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien käsittelyn periaatteet.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja sisätiloissa tai katetuissa tiloissa vähintään

- 1 paikka / 30 k-m² asuintilaa,
- 1 paikka / 80 k-m² toimisto- ja työtilaa.

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa,
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa,
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² hotellitilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² julkisten palvelujen tilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² palveluasumisen tilaa.

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

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelialue käsittää tontin 129-1. Korttelialueelle osoitetaan pysäköintipaikkoja korttelia 131 varten ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tonttia 130-6 varten. Pysäköintitalo on rakennettu kolmikerroksisena, mutta asemakaavassa varaudutaan viiteen kerrokseen.

Pysäköintitalon rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

Rakennusten suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön. Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkealla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä.

Tontille on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Tontin hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiverkkoon. Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita. Autopaikkojen kerrosala ei aiheuta väestösuojaan rakentamisvelvoitetta.

5.6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon on arvioitu kaavatyön yhteydessä asiantuntija-arvioin kaupungin omana työnä sekä lausuntojen avulla. Vaikutusten arviointi on perustunut alueelta käytössä oleviin perustietoihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta saatuihin lausuntoihin ja palautteeseen.

Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu jonkin verran haittaa lähiympäristön toiminnalle rakentamisaikana. Rakentamisaikaiset ratkaisut pyritään suunnittelemaan niin, että rakentamisesta aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa ja häiriötä.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että asuinrakennusten julkisivuja rakennettaessa otetaan tie- ja raideliikenteen melu huomioon. Korttelin 131 liikennemelusta on tehty selvitys (A-Insinöörit 2020), jonka mukaan oleskelu- ja leikkialueille annetut ohjearvot alittuvat suurelta osin pihakannella. Mannilantien puoleisten rakennusten väliin sijoitetulla aidalla saadaan suurimpia päiväajan melutasoja rajatuksi pois, vaikka ohjearvotasot ylittyvät silti pienellä alueella. Sisäpihan oleskelualue voidaan sijoittaa alueelle, jolla ohjearvot alittuvat.

Selvityksen mukaan rakennusten ulkovaipalle tulee merkitä äänitasoerovaatimus ($\Delta LA_{vaad} = 32$ dB) asemakaavaan vain korttelin eteläkulmassa. Liike- ja toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset ovat pienemmät kuin asuinrakennuksissa ja ne täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla, joten niissä kohdissa kaavamerkintä ei ole tarpeen.

Parvekkeisiin kohdistuu joillakin julkisivuilla ohjearvotasot ylittäviä keskiäänitasoja. Asemakaavaan sisällytetään parvekkeita koskeva kaavamääräys, jonka mukaan liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikana ($LA_{eq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana ($LA_{eq,22-7}$) 50 dB. Tarkempi parvekkeita koskeva selvitys tulee laatia rakennuslupavaiheessa.

Hulevesien hallinta

Hulevesien viivytyksiperiaatteista on tehty selvitys (Sitowise Oy 2020). Uuden korttelin rakentaminen ei aiheuta tarvetta kasvattaa nykyisen kunnallisen hulevesiverkoston kapasiteettia, koska Perhelän kortteli on ollut jo aikaisemmin lähes kokonaan läpäisemätöntä pinta-alaa.

Selvityksessä esitetään hulevesien hallinnan tavoitteeksi 5 mm suuruisen sadetapahtuman aikaisen valunnan hallintaa. Se vastaa $0,5 \text{ m}^3$ mitoitustilavuutta 100 m^2 rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden (mitoitusperiaate $0,5 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$). Vastaava merkintä hulevesien viivytyksestä (mitoitusperiaate $0,5 - 1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$) osoitetaan asemakaavakartassa. Viivytystilavuus riittää varastoimaan keskimääräisen kesäisen vesisateen koko sadetapahtuman aikaisen sademäärän. Sateen rankkuudesta ja kestosta riippuen mitoitustilavuus voi riittää myös hyvin intensiivisten sateiden tilapäiseen varastointiin ja viivyttämiseen. Lisäksi varastotilavuus riittää varastoimaan ja viivyttämään osan tätä suurempien sadetapahtumien sademäärästä.

Hulevesien hallinnasta tehdään erilliset suunnitelmat ja hulevedet kerätään ja johdetaan hallitusti hulevesiviemäriin. Selvityksen mukaan hulevesiä voidaan hallita mm. haihduttavilla ja viivyttävillä kattopinnoilla (kevytsorakatot, viherkatot), kattopihojen ja terassien istutusaltailla ja läpäisevillä kiveyksillä tai keskitetyllä maanalaisella rakenteella (ylisuuret putket, viivytyssäiliöt).

5.8 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso liite 1.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan on laadittu viitesuunnitelmat ja rakentamistapaohjeet.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun asemakaava on vahvistunut ja saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen.

Korttelin toteutus on tarkoitus aloittaa vuonna 2021. Rakentaminen on tarkoitus suorittaa vaiheittain vuoteen 2026 mennessä. Ympäröivien katujen viimeistelytöiden aikataulu sovitetaan korttelin rakentamisaikatauluun.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat liikennemäärät, pysäköintipaikkojen tarve, asukkaiden ja käyttäjien palaute sekä rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta. Pohjaveden tasoa ja rakenteiden painumia seurataan rakentamisen aikana.

Järvenpäässä 24.2.2020, tarkistettu 14.4.2020 ja 1.6.2020

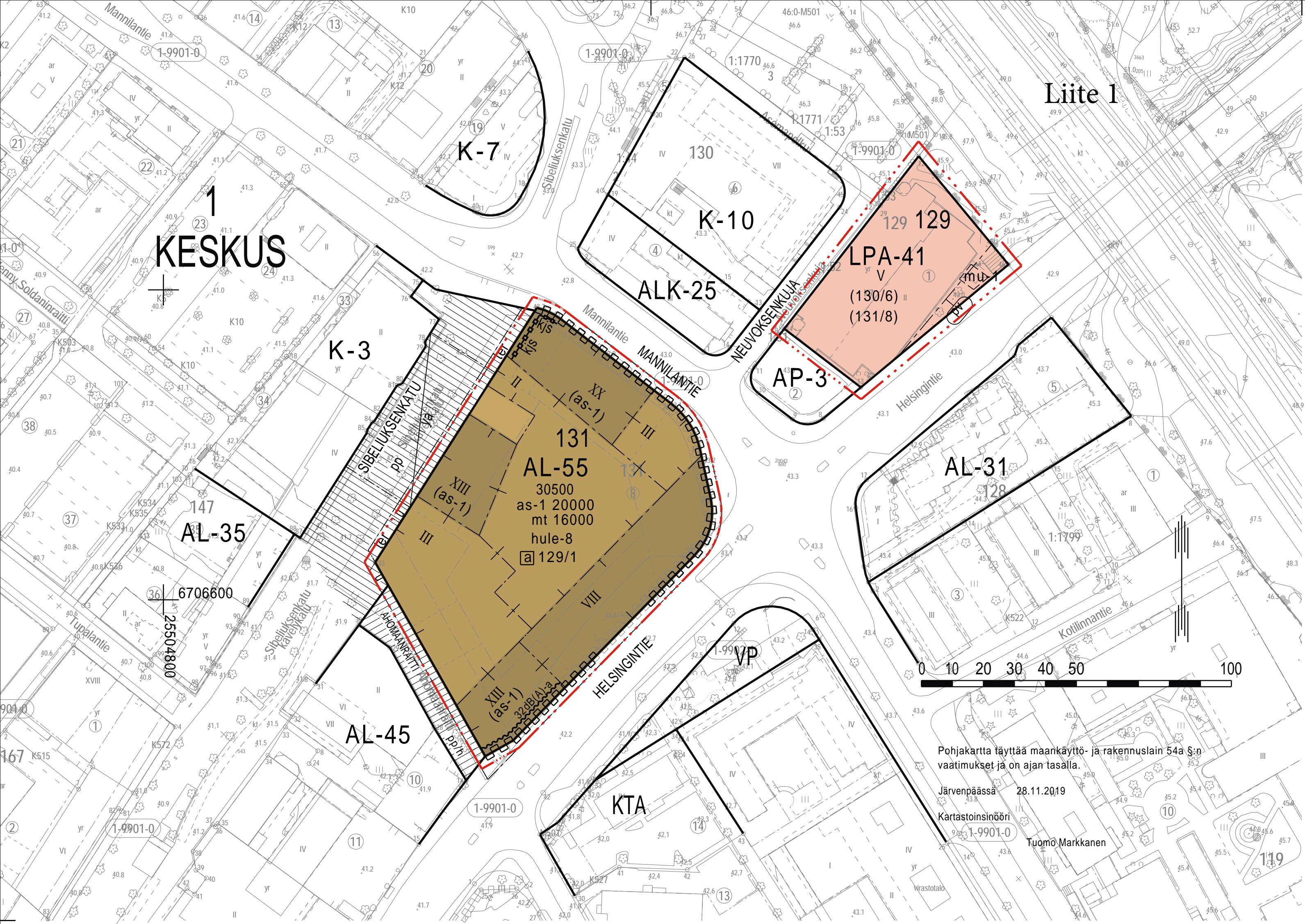
Juhana Hiironen
Vs. kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti




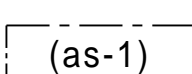
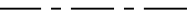
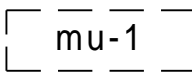
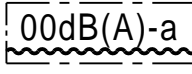
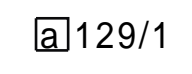

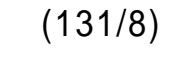
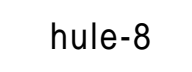
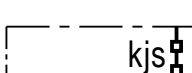
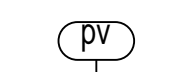


Kävelykatu ja toisen kerroksen kattoterassi yhdistyvät oleskeluportaikon kautta. Vanhan Perhelän julkisivu toistuu uuden rakennuksen katujulkisivussa muistumana Järvenpään keskustan 1950-luvun kaupunkikuvasta. Viitesuunnitelmat YIT, Aihio Arkkitehdit Oy 2019.

Kansikuva: Toimistorakennus Helsingintien puolella erottuu julkisivuiltaan muusta korttelikonaisuudesta. Helsingintien ja Mannilantien kulmassa on yksi sisäänkäynti kauppakeskukseen. Risteykseen toteutetaan kiertoliittymä. Viitesuunnitelmat YIT, Aihio Arkkitehdit Oy 2019.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	1201100 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		1227000 Rakennusala.
	1203000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		1227501 Merkintä osoittaa rakennusalan, jonka maanpäällisen kerroksen yläpuolelle sallitaan asuin- ja palveluskerrosten rakentaminen. Kerroksiin saa sijoittaa myös hotellitiloja ja palvelusumista.
	1204100 Osa-alueen raja.		1231203 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
1	1208000 Kaupunginosan numero.		1240902 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään xdB(A).
KES	1209000 Kaupunginosan nimi.		1255004 Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta LPA-alueelta.
129	1210000 Korttelin numero.		1263000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
29500	1213000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		1267001 Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaidoista saa alueelle sijoittaa.
mt 15000	1213223 Merkintä osoittaa varsinaisesta kerrosalasta sallitun myymälä-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalvelutilojen sekä ravintola- ja kahvilatilojen kerrosalan enimmäismäärän.		1271418 Vettä läpäisemättömillä pinnoilla (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytyksen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoistustilavuuden tulee olla 0,5 - 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden.
as-1 20000	1215004 Merkintä osoittaa varsinaisesta kerrosalasta sallitun asuin- ja hotellitilojen sekä palvelusumisen kerrosalan enimmäismäärän.		1239001 Merkintä osoittaa rakennusalan rajan osan, jonka puoleiseen rakennukseen tulee osana korttelin uudisrakentamista toteuttaa 1950-luvun julkisivun historiallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen mukainen katujulkisivu.
X	1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		1502100 Pohjavesialue.

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

Järvenpäässä 28.11.2019

Kartastoinsoööri

1-9901-0

Tuomo Markkanen

119

AL-55

0105055

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, hotelli-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sekä palveluasumisen ja julkisten palvelujen tiloja.

Korttelialueelle saa rakentaa kauppakeskuksen sisätori- ja käytävätiloja asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Sisätorille on tultava luonnonvalo. Sisätori- ja käytävätilojen tulee liittyä katutasossa esteettömästi kävelykatuun. Tiloihin saa sijoittaa istutuksia, vesialtaita, portaita, hissejä ja tasonvaihtolaitteita. Asuintiloja ei saa sijoittaa rakennusten 1. kerrokseen.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- asuntojen viherhuoneita
 - pysäköintitiloja maanpäällisiin kerroksiin pääosin korttelin sisäosiin
 - teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin
 - hissi- ja tekniikkakuulut sekä porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
 - väestösuojatiloja
 - korttelin pihakannelle liiketiloja palvelevia katettuja terrasserakenteita
- Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun. Korttelialueelle saa rakentaa yhden kellarikerroksen. Rakennukset voidaan rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan ilman palomuuria. Pihakannen alaisiin tiloihin ei tarvitse rakentaa rajaseinää.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Liike- ja myymälätilojen julkisivut, jotka liittyvät viereiseen katuun tai jalankulualueeseen, tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

Korttelialueelle on toteutettava osin julkisena ulko-oleskelutilana toimiva kansipiha, jonka korkeusasema on likimäärin +49.20 mpy, ja jolta on avoin kulkuyhteys oleskeluportaiton kautta katutasolle. Kansialueelle saa sijoittaa kahvila- ja ravintolatoimintaa palvelevia siirrettäviä kevyitä rakennelmia, kuten katoksia, koluja ja aidattuja asiakaspaikkoja.

Rakennusten sisällä liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A). Rakennusteknisillä ratkaisulla tulee varmistua, että asuntojen tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa. Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Parvekkeet tulee suojata niin, että niillä saavutetaan 55 dB keskiäänitaso L_{Aeq} päivällä (klo 7-22).

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

- sisäänkäyntikatoksia, markiiseja ja valomainoksia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
 - asuntojen ja liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia sekä Sibeliuksenkadun puolelle ravintoloiden terasseja
 - ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m
 - liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen
- Pihan puolella asuntojen parvekkeet, hätäpoistumisportaat ja muut ulokkeet saavat ulottua kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Pihakannelle saa rakentaa asuntoja palvelevia talusrakennuksia ja liiketiloja palvelevia terrasserakenteita rakennusalan ja kerrosluvun estämättä.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa korttelin pihakannelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Pihakannen ne osat, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuteitä varten, on suunniteltava ulkotilan käyttötarkoituksen huomioiden viherrakenteiksi. Kansirakenteen mitoituksessa on varauduttava siihen, että osa istutuksista on pensaita tai pienpuita. Leikki- ja oleskelualue on suojattava liikennemelulta siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A).

Pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle. Helsingintien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa suodatettuna riittävän korkealta. Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

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

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien käsittelyn periaatteet.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja sisätiloissa tai katetuissa tiloissa vähintään

- 1 paikka / 30 k-m² asuintilaa,
- 1 paikka / 80 k-m² toimisto- ja työtilaa

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² hotellitilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² julkisten palvelujen tilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² palveluasumisen tilaa

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

0713041

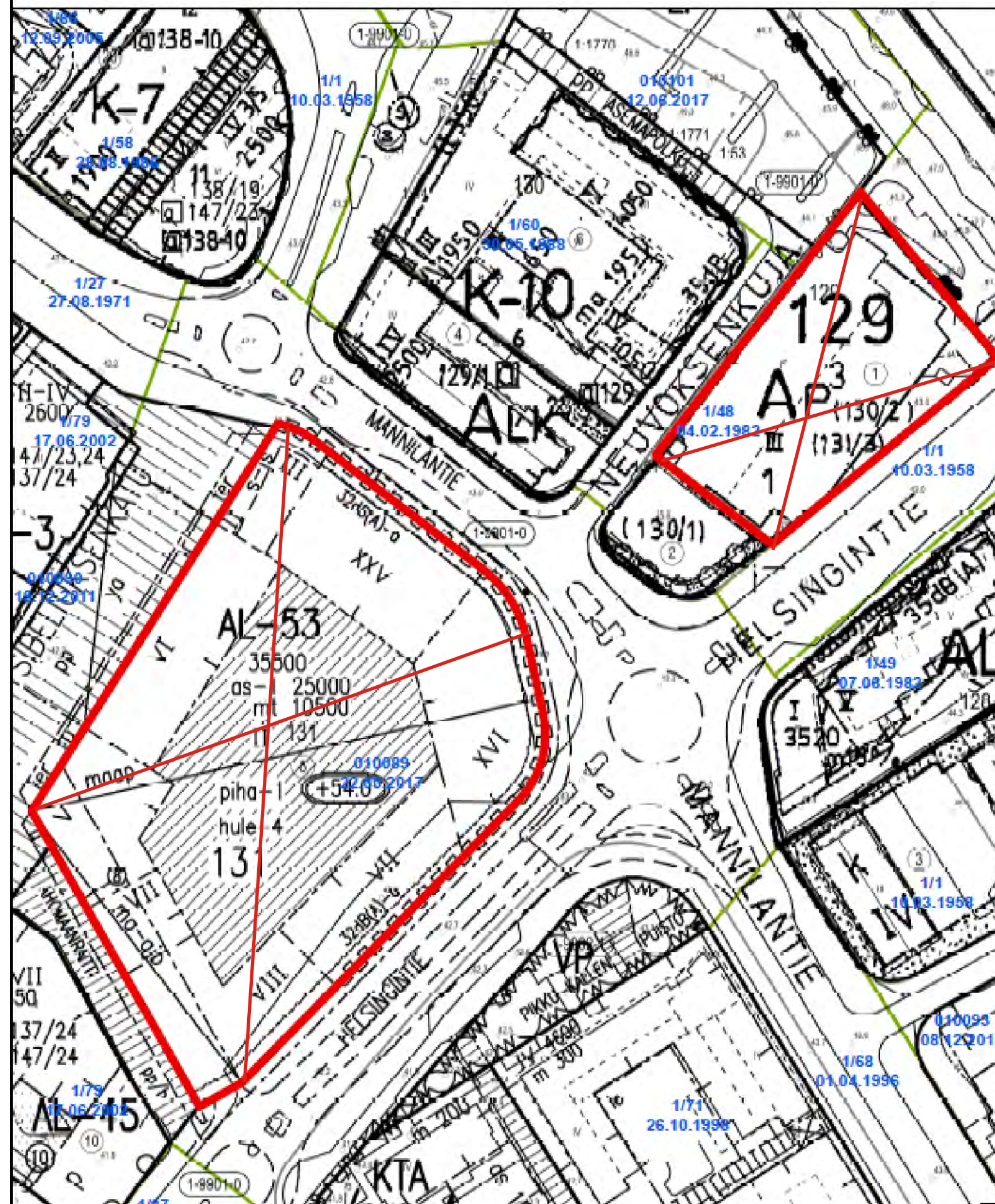
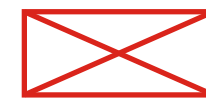
AUTOAUKKOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa pysäköintitaloja. Korttelialueelle saa sijoittaa kaavassa osoitettujen tonttien sekä vapaaksiostotyypisten sopimusten perusteella muiden liikekeskusten kiinteistöjen autopaikkoja.

Pysäköintitalon rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön. Pysäköintitasojen reunat on varustettava vähintään 1,2 m korkealla melu-, ajovalo- ym. haittoja estävillä seinämillä. Tontille on laadittava hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Tontin hulevedet tulee johtaa kaupungin hulevesiverkkoon. Tontille saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita. Autopaikkojen kerrosala ei aiheuta väestösuojan rakentamismelvoitetta.

LPA-41

Poistuva asemakaava



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Perhelän kortteli ja pysäköintitalo

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee: 1. kaupunginosan eli Keskus korttelia 131 ja korttelin 129 tonttia 1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 1. kaupunginosan eli Keskus kortteliin 131 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta sekä kortteliin 129 autopaikkojen korttelialuetta.

Asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako. Korttelialueelle saadaan maanpäällisen kerroksen ala- ja yläpuolelle muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöjä.

Tähän asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
24.2. - 8.3.2020
Kaupunginhallitus 20.4.2020 § 148
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
6. - 19.5.2020
Kaupunkikehityslautakunta § pvm

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	24.2.2020	JARDdno	2020-155
Tarkistettu	14.4.2020, 1.6.2020	Kaavatunnus	010107
		Suunnittelija	tew
		Piirtäjä	tew
		Tallennusnimi	
		Mittakaava	1:1000
Juhana Hiironen Vs. kaavoitusjohtaja	Terttu-Elina Wainio Asemakaava-arkkitehti	Koordinaatisto	ETRS GK 25, N 2000



PERHELÄ
Rakentamistapaohje

1. YLEISTÄ RAKENTAMISTAPOHJEISTA

Tämä rakennustapaohje koskee Järvenpään 1. kaupunginosan keskuskorttelia 131, korttelin 126 tonttia 14.

Kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella pyritään varmistamaan kohteelle asemakaavoituksen yhteydessä asetettujen kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutuminen. Rakentamistapaohje ohjaa alueen toteutusta. Ohjeen noudattamista valvotaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

2. KAUPUNKIKUVA

Lähtökohdat:

Perhelän kortteli tulee muodostamaan Järvenpään keskusta uuden asumisen, työpaikkatoimintojen, ja kaupallisen liiketoiminnan korkeatasoisen hybridikorttelikonaisuuden. Kortteliratkaisun kaupallinen ”kivijalkaosaa” tulee avautumaan ympäröiville katualueille mahdollistaen kaupallisten toimintojen hyvän saavutettavuuden ja sijoittumisen keskustan kaupunkirakenteessa. Kaupallinen ”kivijalkaosaa” tulee muodostamaan katutilaan tärkeän elementin, jolla kortteli liittyy osaksi Järvenpään elävää keskustarakennetta. Korttelin kävelykadun varteen sijoittuvat liiketilat tulee suunnitella siten, että ne ovat esteettömästi saavutettavissa ja toiminnot on helposti avattavissa osaksi Kävelykadun katumiljöötä.

Korttelisuunnitelma mahdollistaa Helsingintien ja Kävelykadun yhdistävän sisäkadun, jolle voidaan avata korttelin sisäosiin sijoittuvia kaupallisia tiloja.

Helsingintien varteen sijoittuvaan toimitilarakennukseen sijoittuu uutta muuntojoustavaa modernia työkulttuuria tukeva työympäristö. Toimitilarakennus on saavutettavissa niin katutasosta kuin myös korttelin kansipihaltakin.

Asuminen korttelissa on keskitetty kolmeen asutorakennusmassaan, joiden sijoittumisessa on mietitty niin rakennusmassojen sijoittuminen osaksi Järvenpään keskustan kaupunkikuvaa kuin myös asuntojen sijoittuminen korttelirakenteessa huomioiden mm. näkymät asunnoista, liikennemelu, ja ilmansuunnat. Asuntomassojen alimmissa kerroksissa sijaitsevat kaupalliset tilat sijoittuvat osaksi korttelin yhtenäistä kaupallista ”kivijalkaosaa”.

Kortteliin tulee toteuttaa oleskeluportaikko, joka toimii sekä kulkureittinä korttelin kansipihalle, että kaupunkikuvallisena ”suvantopaikkana” – yhtenä viihtyisänä elementtinä osana kävelykadun katutilaa.



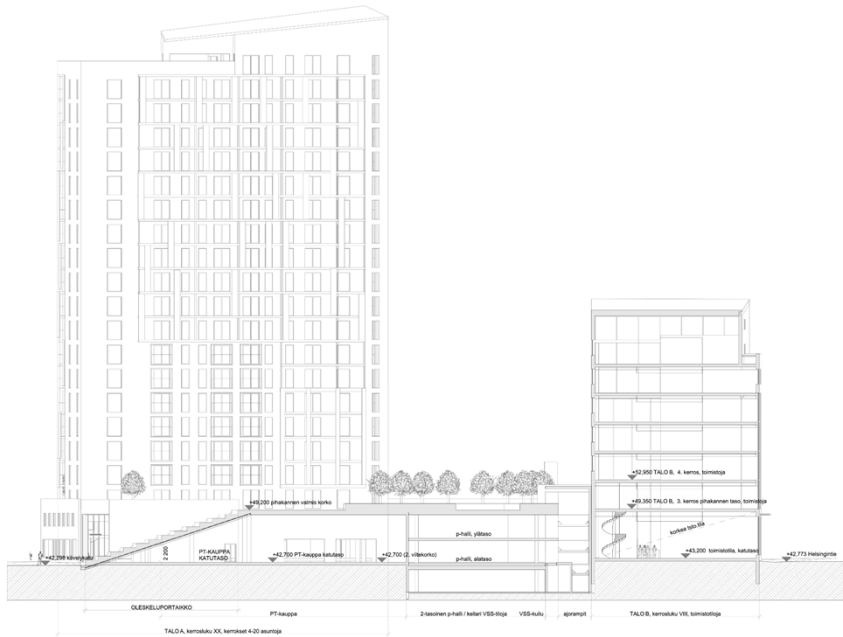
ILMANÄKYMÄ KORTTELIMALLIIN LÄNNESTÄ
HELSINGINTIEN SUUNNASTA

Korttelikonaisuus tulee toteuttaa siten, että toimintojen vaatimat pysäköinti- ja huoltojärjestelyt saadaan integroitua korttelirakenteeseen niin että pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta - asuminen, työympäristö ja kaupalliset palvelut – voidaan ratkaista tarkoituksenmukaisesti ja korkealaatuisesti. Korttelin rakenteellinen autopaikoitus tulee sijoittaa korttelin sisäosiin pois katunäkymästä. Tavoitteena on toiminnoiltaan monimuotoinen ja massoiteltultaan selkeä Järvenpään keskustan elinvoimaisuutta vahvistava korttelialue.

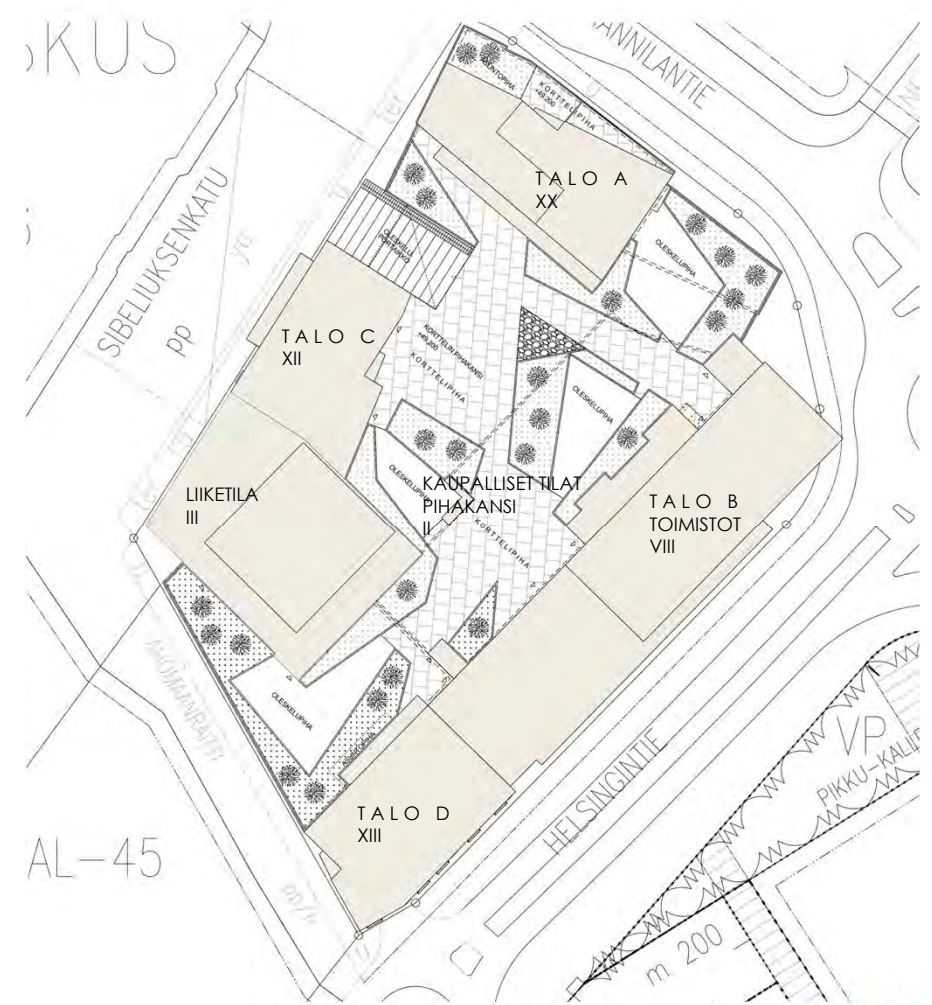
Korttelin kansipiha, ks. kohta 5. : ”PIHA-ALUE”

Tavoitteet ja ratkaisut:

Tavoitteena on viihtyisä kaupunkikuvan luominen ihmisen mittakaava huomioiden.



KORTTELILEIKKAUS



KORTTELIASEMAPIIRUSTUS



3. JULKISIVUJEN KÄSITTELY

Korttelin kaupallisen "kivijalkaosan" osalla tulee pyrkiä selkeisiin kokonaisuuksiin aukottamalla julkisivua suurilla lasipinnoilla ja rytmittämällä julkisivua umpinaisilla osilla.

'Kivijalan' ikkunaosat tulee pitää pääosin avoimina. Vähäiset ikkunamainokset voidaan sallia erillisen suunnitelman mukaan.

Umpiosan materiaalit voivat vaihdella esimerkiksi laatta- tai metallikasettipinnasta esim. graafiseen betonipintaan tai esim. sisäänkäyntien yhteyteen sijoittuviin puupintaisiin tehosteosiin pintamateriaaleja koskevien palomääräysten puitteissa.

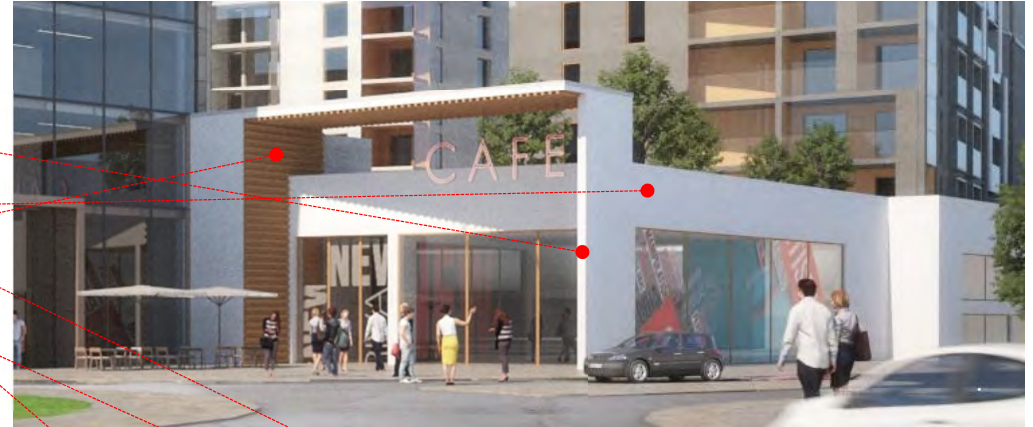


SUURET LASIPINNAT

AVOIMET IKKUNAOSAT

ESIM. LAATTA- / METALLIKASETTIPINNAT

ESIM. PUUPINTAISET TEHOSTEOSAT



Asuntorakennusmassojen julkisivut toteutetaan pääosin kiviainespintaisina.

Myös julkisivukäsittelyjen toteutuksessa ja materiaalivalinnoissa tulee huomioida pyrkimys hiilijalanjäljen minimoimiseen, ja valittujen materiaalien ja käsittelyjen tulee tukea Järvenpään kaupungin tavoitteita liittyen hiilineutraaliuteen ja kaupungin toiminnan resurssiviisaustavoitteisiin.

Perusratkaisu asuntorakennusten massoittelemalla osalta tulee olla selkeä ja samalla dynaaminen.

Selkeitä julkisivupintoja voidaan elävöittää esim. maalatuilla tehosteosilla, tai harkituilla selkeästi päämateriaalipinnalle alisteisilla materiaalitehostekentillä.

Rakennusmassoissa voidaan käyttää erilaisia **parvekeratkaisuja** huomioiden mm. asuntokauden ja asuntojen suuntaukset. Pääosin rungon ulkopuoliset parvekeratkaisut muodostavat julkisivuihin selkeitä kenttäisiä kokonaisuuksia, joita voidaan tehostaa esim. värillisin tehosteosin tai ritilöin. Osa parvekkeista toteutetaan ranskalaisina parvekkeina, joihin liittyy asuntojen ikkuna-aukkoja kaupunkimelulta suojaava kaiderakenne. Rakennusmassojen kulmissa pyritään käyttämään sisäänvedettyjä parvekelinjoja, joilla rakennusmassoihin saadaan selkeä kappalemäinen muoto.

Julkisivun liikunta- ja elementtisaumat suunnitellaan siten, etteivät ne visuaalisesti hallitse julkisivun ilmettä.

Talotekniikan vaatimat asennukset mm. ilmanottoaukot integroidaan julkisivuun, esimerkiksi julkisivusäleiköihin.

KIVIAINESPINTAINEN JULKISIVU
JULKISIVUKÄSITTELYN VARIOINTI
PÄÄPINTAMATERIAALIN VÄRISÄVYNNÄ
MUUTTAMALLA ESIM. ALAKERROKSISTA
LÄHTIEN SIIRTYEN PORTAITTAIN
TUMMEMMASTA VAALEAMPAAN / VALKOISEEN

SELKEÄT RAKENNUSMASSAT

ESIM. MAALATUT TEHOSTEOSAT
PARVEKKEIDEN TAUSTASEINISSÄ JNE.

RUNGON ULKOPUOLISET PARVEKKEET SELKEINÄ
KENTTINÄ
VÄRILLISET TEHOSTEOSAT / JULKISIVURITILÄT

RANSKALAISET PARVEKKEET

SISÄÄNVEDETYT KULMAPARVEKKEET



Toimitilarakennuksen julkisivun
käsittely eroaa aukotukseltaan ja
käsittelyltään korttelin
asuntorakennusmassoista.

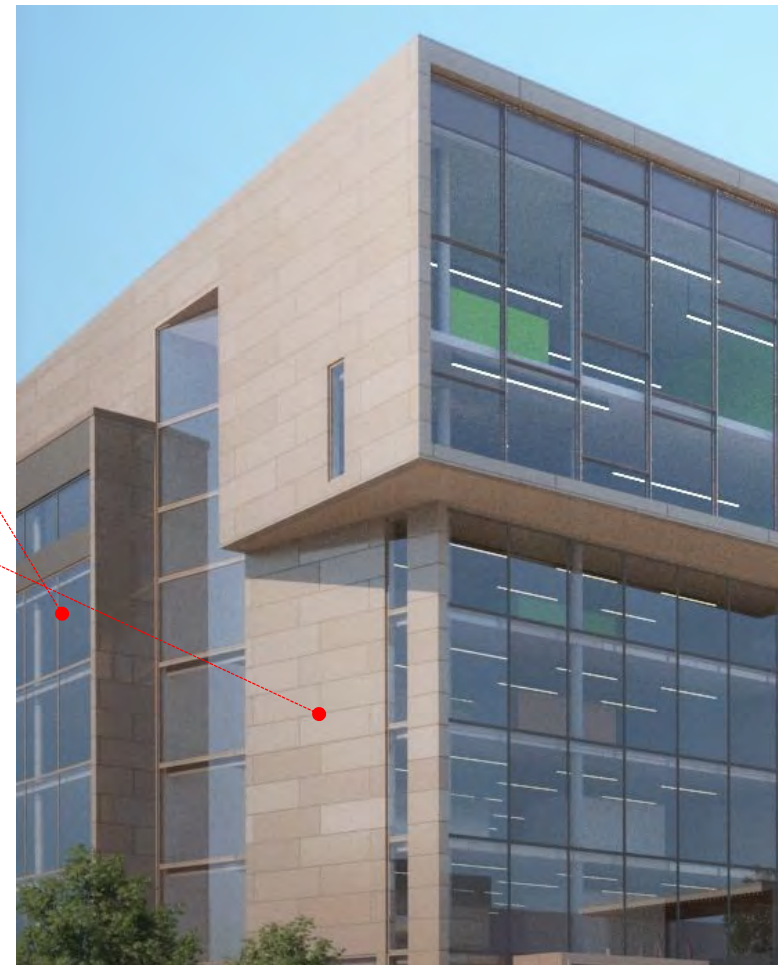
Katujulkisivua jäsentävät suuret esim.
varjostuselementein täydennetyt
lasipinnat ja selkeät kappaleiset
muodot.

Umpiosan materiaalit voivat vaihdella
kivijalkaosan tapaan esimerkiksi laatta-
tai metallikasettipinnasta esim.
graafiseen betonipintaan.

Graafisten elementtien tulee sopia
kaupunkikuvaan.

SUURET VARJOSTUSELEMENTEIN TÄYDENNETYT
LASIPINNAT

LAATTA- / METALLIKASSETTIPINTA



Mannilantien ja Kävelykadun risteyksessä on sijainnut aiemmin **Perhelän osuuskaupan rakennus**, jonka vanhimpien rakennusvaiheiden nyt jo purettu katujulkisivu on todettu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi tai kaupunkikuvan kannalta merkittäväksi. Uuden suunnitelman osalla katujulkisivun luonne samassa paikassa korttelirakennetta tulee toteuttaa siten, että käytetyt materiaalit, aukotustapa, jne. mukailevat vanhan Perhelän osuuskaupan julkisivua sen 1950-luvun asussa. Myös käytetyt mainokset ym. tulisi toteuttaa samaa henkeä mukaillen. Laatikkomallisia valaistuja valomainoksia ei ko. julkisivun osalla sallita, ja ikkunoiden mainosteippausten laajuuteen ja määrään tulee kiinnittää erityistä huomiota.



PERHELÄN OSUUSKAUPAN RAKENNUS
VALOKUVA 50-LUVULTA



NÄKYMÄ KORTTELIMALLIIN POHJOISESTA
MANNILANTIEN - KÄVELYKADUN SUUNNASTA

4. VALAISTUS JULKISIVUISSA

Korttelin valaistukseen kaupunkikuvallisesti tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pääsisäänkäyntien ja oleskelualueiden valaistus tulee suunnitella siten, että valaistus tukee sisäänkäyntien erottumista rakennusmassasta.

Yhteisoleskelualueiden valaistus tulee suunnitella siten, että valitut valaistusratkaisut luovat oleskelualueille kaikille miellyttävän ja turvallisen oleskelutilan kaikkina vuoden- ja vuorokauden aikoina. Valaistuksen tulee soveltua monikäyttöisiin ja muuntuviin kaupunkitilan käyttötarpeisiin. Rakennusten julkisivujen osalla voidaan haluttaessa käyttää julkisivupinnan valaisua tai esim. puikkomaisia led-valotankoja tehostekeinona osana julkisivukokonaisuutta. Valittujen ratkaisujen tulee tukea kokonaisuutta ja sopia kaupunkikuvaan.

5. PIHA-ALUE

Korttelin pihan muodostaa laaja kaupallisen kivijalkaosan päälle sijoittuva kansipiha. Kansipihalle sijoittuvat asuntomassojen asukaspihat sekä piha mahdollistaa korttelipihan puolijulkisen käytön siten, että mahdolliset ympäröivät kaupalliset ja yhteisölliset+ palvelut voivat laajentua myös osaksi kattopihan toimintoja.

Pihalle ei tulla sijoittamaan lainkaan autoliikennettä eikä pelastuspaikkoja.

Kansipihan reitit, istutukset, pintamateriaalit ja hulevesijärjestelmät tulee suunnitella yhtenäisiksi.

Piha suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena siten, että kulkureitit mahdollistavat kaikkien rakennusten hyvän saavutettavuuden, ja toisaalta yksityisemmät pihan osat saadaan rajattua omiksi toimiviksi kokonaisuuksikseen. Asuntokohtaisten ja/tai asuntoyhtiökohtaisten pihojen rajaus tulee sovittaa muihin pihan materiaaleihin ja rakennusten arkkitehtuuriin esim. ladotuin muurikivi- / pergolarakentein.

Pihalla tulee olla viihtyisyyttä lisääviä ja erilaisia yhteisöllisiä toimintoja tukevia ulkotiloja sekä erikäisiä asukkaita palvelevia kalusteita ja varusteita.

Kansipihaa jäsennödään eri pintamateriaaleilla eri käyttötarkoituksen mukaan. Yleisillä kulkuväylillä ja oleskelualueilla jne. voidaan käyttää ladottuja päällysteitä, esim. laatoitusta tai betonikiviä.

Kattopihan suunnittelussa tulee huomioida tehdyt hulevesiselvitykset ja -suunnitelmat. Pihaa ei istuteta kauttaaltaan, mutta ne kansipihan osat, joille kasveja sijoitetaan, toteutetaan korkeatasoisesti istuttamalla esim. pienpuita, pensaita ja perennoja. Istutuksille tulee tehdä riittävät kasvualueet esim. istuskaukaloin.



PERIAATEKUVA KORTTELIN KANSIPIHAN KÄSITTELYSTÄ

6. LIIKENNE

Korttelin huoltoliikenne tapahtuu Helsingintien puolelta, suljetulta huoltopihalta. Huoltopihan yhteyteen sijoittuu pääosin myös korttelin jätehuolto. Huoltopihan sisäänkäynti suunnitellaan julkisivuun ja ympäristöönsä sopivaksi. Huoltopiha ei toiminnollaan ja esim. valaistuksellaan saa häiritä katutason kaupunkikuvaa.

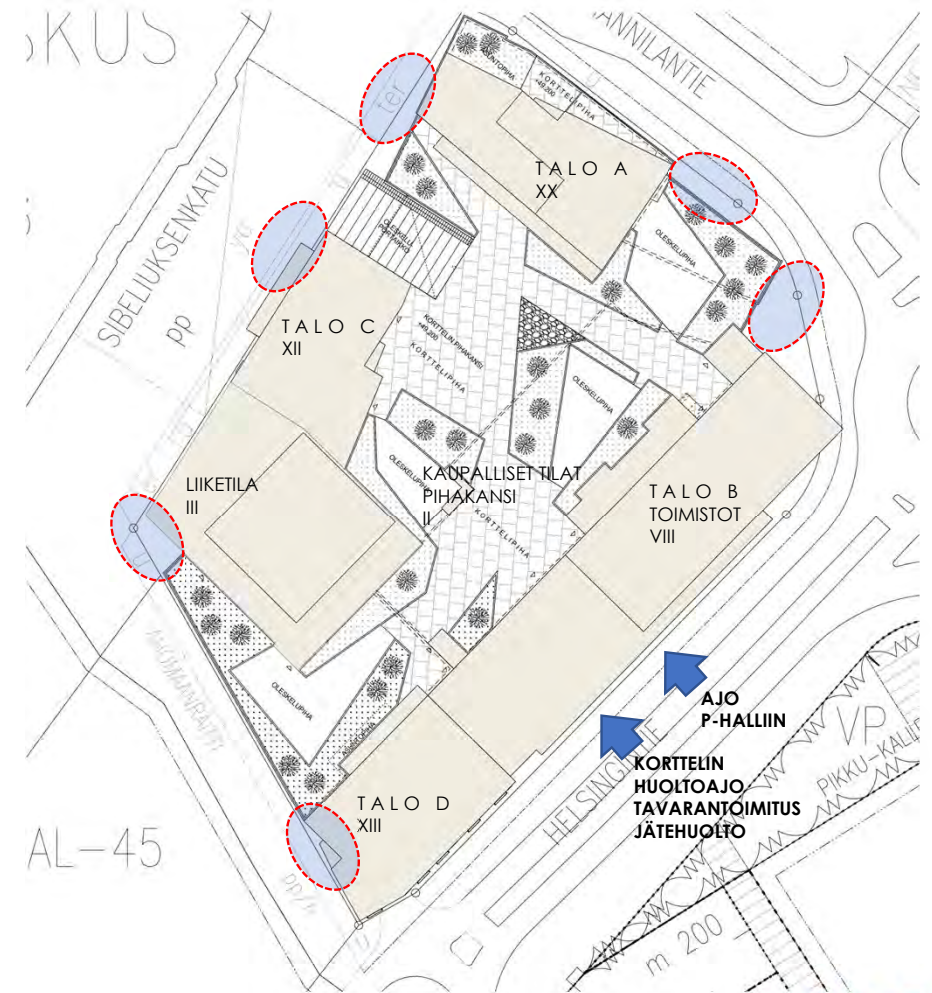
Ajo pysäköintitiloihin tapahtuu Helsingintieltä.

Korttelin kaikkiin katutason liiketiloihin ja asuinrakennuksiin on esteetön jalankulku korttelia ympäröiviltä kaduilta.

Polkupyörien paikoitus korttelissa hoidetaan pääosin keskitetyillä paikoituksilla. Asuinrakennusten ja työpaikkatilojen polkupyörien säilytystilat sijoitetaan pääosin korttelin sisäosiin katettuihin, ja lukittaviin tiloihin.

Liiketiloja palvelevat polkupyöräpaikat sijoitetaan pääosin sisäänkäyntien yhteyteen ja osin ympäröiville katualueille asemakaavan kirjausten mukaisesti. Liiketilojen polkupyöräpaikat sijoitetaan osin yhteistyössä katusuunnittelun kanssa.

 = LIIKETILOJA PALVELEVIEN POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN LIKIMÄÄRÄINEN SIAJANTI



KORTTELIASEMAPIIRUSTUS



NÄKYMÄ KÄVELYKADULTA, OLESKELUPORTAIKKO



NÄKYMÄ KÄVELYKADULTA, KÄVELYKADUN JA AHOMANRAITIN KULMA

Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet

Luonnosvaihe, nähtävillä 26.2.-8.3.2020

Uudenmaan ELY-keskus, 19.3.2020

Korttelista 131 tehty liikennemeluserveys on syytä liittää kaavaselostuksen liitteeksi, jotta kaavassa annettujen määräysten riittävyttä voidaan arvioida. Piha-alueiden ja parvekkeiden ohjearvoista ei ole syytä joustaa näin keskeisellä paikalla. Rakennusten ulkovaipalle on annettu äänitasoerovaatimus (32 dB) vain korttelin eteläkulmassa. Se viittaisi keskiäänitasoon 67 dB kadun puoleisella julkisivulla. Tämä edellyttää kaavamääräystä läpitalon huoneistoista D-taloon. Asemakaavassa on syytä antaa myös määräykset ilmanvaihdon sijainnista ja tuloilman suodattamisesta.

Vastine: Asuntojen avautumista hiljaiselle puolelle ei ole tarkoituksenmukaista vaatia, koska se johtaisi liian suuriin asuntoihin ja vaikeuttaisi merkittävästi toteutusta. Rakennushankkeesta tehty liikennemeluserveys (A-Insinöörit 16.1.2020) liitetään asemakaavaselostukseen. Selvityksen mukaan Helsingintien puoleisella julkisivulla vain yhdessä havaintopisteessä melutaso on 67 dB ja kahdeksassa pisteessä yli 66 dB. Suurimpaan osaan asunnoista kohdistuva melutaso jää 65 dB:iin tai sen alle. Rakennuslupavaiheen meluserveysissä voidaan määrittää kriittiset asunnot, joissa tuuletusikkunan eteen toteutetaan esimerkiksi levyrakenne, joka pudottaa melutason sallitulle tasolle. Asemakaava sallii myös viherhuoneiden rakentamisen, jotka ovat ääneneristykseltään parempia kuin lasitetut parvekkeet.

Asemakaavamääräystä täsmennetään seuraavaan muotoon: ”Rakennusten sisällä liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A). Rakennusteknisillä ratkaisuilla tulee varmistua, että asuntojen tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa. Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (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).”

Asemakaavaan lisään määräys: ”Helsingintien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa suodatettuna riittävän korkealta.”

Lausunto otetaan huomioon asemakaavan ja rakennushankkeen jatkosuunnittelussa ja melusuojausratkaisut käsitellään rakennuslupaharkinnassa.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 9.3.2020

LPA-alueen kaakkoiskulma sijaitsee pohjavesialueella tai sivuaa sitä. Aluetta ei ole merkitty kaavakarttaan, mutta sen merkitsemistä suositellaan. Perhelän korttelin Helsingintien puoleiselle julkisivulle on asetettu sen eteläpään ääneneristysvaatimus 32 dB ulkoista melua vastaan. Koko Helsingintien puoleiselle julkisivulle suositellaan 32 dB:n ääneneristystä.

Vastine: Ks. edellinen. Asuintiloja koskeva ääneneristysvaatimus on osoitettu julkisivun osalle, johon on suunniteltu asuinrakentamista. Helsingintien varren rakentaminen on muilta osin

toimisto- ja liiketilaa, jota asuintilojen ääneneristysvaatimus ei koske. Pohjavesialueen raja merkitään kaavakarttaan. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavakarttaa muilta osin.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 9.3.2020

Hankkeen aiemmassa lausunnossaan museo totesi, että asemakaavan muutos on Järvenpään keskustassa mittakaavallisesti, kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti erittäin merkittävä, kun asemakaava sallii aikaisempaa huomattavasti korkeampaa ja tehokkaampaa rakentamista. Vaikka kerroslukua ja rakennusoikeutta onkin nyt vähennetty, on korkealla rakentamisella merkittäviä vaikutuksia maisemakuvaan. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on koko hankkeen ajan korostanut, että erityisesti uudisrakennusten arkkitehtuurin laatuun ja suunnitteluun tulee panostaa, kun otetaan huomioon hankkeen laajalle ulottuvat vaikutukset. Rakentamistapaohjeisiin museolla ei ole huomioitavaa. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo esittää että, kaupungin keskeisellä paikalla sijaitsevan rakennuksen korottamisen yhteydessä tulee varmistaa arkkitehtuurin laatu, koska pysäköintitalon kerroskorkeutta on hankkeessa nostettu.

Vastine: LPA-korttelialueen kaavamääräystä täydennetään mm. ”Pysäköintitalon rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennusten suunnittelussa sekä materiaalien valinnassa on kiinnitettävä erityistä huomiota ratkaisujen sovittamiseen ympäristöön.” Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa.

Elisa Oyj 4.3.2020

Asemakaavan muutosluonnokseen ei ole huomauttamista. Alueella ja sen läheisyydessä on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden riittävästä suojauksesta tulee huolehtia. Jos niitä joudutaan siirtämään, siirron tarvitsijan tulee olla ajoissa yhteydessä Elisaan ja tilata siirto, joka on maksullinen.

Vastine: Lausunto annetaan tiedoksi kunnallistekniikan ja rakennushankkeen suunnittelijoille.

Fortum Power and Heat Oy 6.3.2020

Fortumilla on kaukolämmön runkolinjoja alueen välittömässä läheisyydessä. Fortum on valmis tarjoamaan kaukolämpöä sekä mahdollisia muita energiaratkaisuja uusiin kiinteistöihin. Rakennettavaan kiinteistöön on mahdollista sijoittaa katulämmityksen liittymä. Fortum haluaa olla mukana korttelin kehittämisessä jo suunnitteluvaiheessa.

Vastine: Lausunto annetaan tiedoksi kunnallistekniikan ja rakennushankkeen suunnittelijoille. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Mielipide 1

Voimassa olevan asemakaavan mukainen suunnitelma on kantakaupunkimaisempi tiiviimmän rakenteen ansiosta. Ydinkeskustassa kerrosluku voi olla huomattavasti suurempi kuin luonnoksessa. Rakennusten pitäisi olla korkeampia, ja korkeimman rakennuksen tulisi olla selkeä maamerkki. Helsingintien varressa rakennusten korkeuden tulisi olla yhtenäinen. Ahomaanraitin kulmaa vaivaa ostarimaisuus. Julkisivuihin toivoisi enemmän lämpimiä värisävyjä. Helsingintietä tulee kutsua bulevardin sijaan esplanadiksi.

Vastine: Suunnitteluratkaisu vastaa voimassa olevan keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kehittämishankkeen tavoitteet on määritelty kaupungin ja YIT Suomi Oy:n välisessä toteutus sopimuksessa (kv 11.11.2019 § 79). Kaavamutoksen keskeisenä tavoitteena on luoda mahdollisuudet Järvenpään ydinkeskustaa täydentävän hybridikorttelin toteuttamiselle. Tavoitteena on yhdistää laadukas asuminen, monipuoliset palvelut ja

työpaikat tehokkaassa korttelissa, jossa on myös korkea rakentamista. Kaupunkikuvan ja katuympäristön mittakaava on tarkoitus säilyttää palauttamalla Vanhan Perhelän kaltainen julkisivu uudisrakennukseen muistumana paikallishistoriasta.

Kerrosluvun ja samalla kerrosalan kasvattaminen edellyttää toimivaa pysäköintiratkaisua ja riittävästi pysäköintipaikkoja. Kaavaluonnosratkaisu poikkeaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta ratkaisusta edukseen erityisesti avoimen korttelipihan osalta, joka liittyy korttelin toiminnallisesti kävelykadun julkiseen ulkotilaan. Mieli-pide annetaan tiedoksi rakennushankkeen suunnittelijoille. Mieli-pide ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Mieli-pide 2

Kaavamuutoksen toteuttaminen tulee vaikuttamaan elokuvateatterin liiketoimintaan naapurikorttelissa. Kaavavalmistelussa tulee ottaa huomioon toiminnan jatkuminen nykyisessä laajuudessa. Suunnitelman ympäristö- ja muut vaikutukset on selvitettävä MRL 9 §:n mukaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Asiasta toivotaan mainintaa asemakaavaselostukseen.

Vastine: Kaavamuutoksen ympäristövaikutukset esitetään asemakaavaselostuksessa. Rakennusaikaiset häiriöt ympäristölle pyritään minimoimaan toteutuksen suunnittelussa ja rakennusvaiheiden aikataulutuksessa. Mieli-pide ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Mieli-pide 3

Kaavamuutoksen yhteydessä tulisi selvittää kokonaisvaltaisesti Järvenpään keskustan kehitys, jotta nykyisillä hankkeilla ei suljeta pois muiden hankkeiden mahdollisuuksia. Rakennustöiden vaikutukset pohjavesiolosuhteisiin ja naapurikiinteistöjen puupaaluperustuksiin tulisi ottaa huomioon mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Julkisivujen tulisi noudattaa kaupunkikuvallista linjausta ja värimaailman tulisi vastata kaupungin asettamia perusteita vaaleille värisävyille. Rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia, että lähikiinteistöjen pohjamassat pysyvät paikallaan. Keskustan pysäköintialueiden riittävästä tulee varmistua ja pysäköintialueita tulee säästää tarpeen mukaan. Jos pysäköintialueita otetaan muuhun käyttöön, tämä mahdollisuus tulee varmistaa muillekin kiinteistöille.

Vastine: Kaavamuutos ja voimassa oleva asemakaava pohjautuvat lainvoimaiseen keskustan osayleiskaavaan, joka antaa suuntaviivat keskustan laajamittaiselle uudistamiselle. Kaavamuutoksessa korttelin 131 rakentamistehokkuus ja suurin sallittu kerros-luku alenevat voimassa olevan asemakaavan mukaisesta. Korttelikokonaisuuden kaupunkikuvallisesti laadukasta ja yhtenäistä toteutusta varten laaditaan rakentamistapaohje, jossa määritellään julkisivumateriaalit ja -värit. Rakentaminen suunnitellaan niin, että haitat naapurikiinteistöille ovat mahdollisimman vähäiset. Mieli-pide ei anna aiheutta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Ehdotusvaihe, nähtävillä 6.-19.5.2020

Uudenmaan ELY-keskus 29.5.2020

Kaava-aineistoon on liitetty meluselvitys aikaisemmassa lausunnossa edellytetyllä tavalla, ja ilmanlaadusta on annettu määräys. Julkisivun ääneneristävyydestä annettu määräys on riittävä. ELY-keskus huomauttaa, että läpitalon asuntojen määräykselle on peruste. Vastineessa esitetty asuntojen koon kasvaminen ei ole kestävä peruste jättää määräystä pois. Samoin määräys "Rakennusteknisillä ratkaisuilla tulee varmistua, että asunnon tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa" tuntuu ongelman kiertämiseltä.

Vastine: Asuntojen avautumista hiljaiselle puolelle, kun julkisivulla melutaso on yli 65 dB, ei ole edellytetty kaavamääräyksissä kaupungin muissa vastaavissa kaavakohteissa, ja se voi sellaisenaan vaikeuttaa merkittävästi asuntojen toteutusta hankkeessa. Erityisesti keskustassa pienet asunnot ovat perusteltuja, ja vaatimus läpitalon asunnoista tuottaisi hankalasti toteutettavia pohjaratkaisuja. Meluselvityksen mukaan Helsingintien puoleisella julkisivulla vain yhdessä havaintopisteessä melutaso on 67 dB ja kahdeksassa pisteessä yli 66 dB. Suurimpaan osaan asunnoista kohdistuva melutaso jää 65 dB:iin tai sen alle. Suurin osa asunnoista pystytään avaamaan hiljaiselle puolelle. Rakennuslupavaiheen meluselvityksissä voidaan määrittää kriittiset asunnot, joiden ilmanvaihtoratkaisuissa toteutetaan riittävä melusuojaus. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös toimistotilojen sijoittamisen Helsingintien varteen. Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa ja rakennuslupaharkinnassa. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 15.5.2020

Asemakaavaehdotus ei sisällä sellaisia muutoksia, että edellistä 9.3.2020 annettua lausuntoa olisi syytä tarkistaa tai muuttaa. Edellisen lausunnon lyhennelmä tulee lisätä vuorovaikutusraporttiin.

Vastine: Lyhennelmä ja vastine asemakaavaluonnoksesta annetusta lausunnosta (9.3.2020) lisätään asemakaavaselostukseen (liite 3). Pysäköintialokorttelin kaavamääräystä on tarkistettu nähtävilläolleen asemakaavaehdotukseen. Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Caruna 18.5.2020

Pysäköintitalon tontilla on nykyinen puistomuuntamo, jolle tulisi osoittaa asemakaavassa noin 20 m² aluevaraus.

Vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan lausunnon mukaisesti. Tarvittavat johto- ja muuntamovaraukset otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää Täyttämispvm	20.02.2020
Kaavan nimi	Perhelän kortteli ja pysäköintitalo	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	17.02.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	010107
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1331	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,1331

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1331	100,0	30500	2,69	0,0000	-5000
A yhteensä	0,8827	77,9	30500	3,46	0,0000	-5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2504	22,1	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1331	100,0	30500	2,69	0,0000	-5000
A yhteensä	0,8827	77,9	30500	3,46	0,0000	-5000
AL	0,8827	100,0	30500	3,46	0,0000	-5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2504	22,1	0		0,0000	0
LPA	0,2504	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Perhelän-kortteli

Liikennemeluseritys

1616726.1

16.1.2020

TIIVISTELMÄ

Tässä selvityksessä tutkitaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamia äänitasoja Järvenpään suunnitellun Perhelän-korttelin rakennusten julkisivuilla ja oleskelualueilla kaavoitusta var-
ten. Selvityksessä mitoitettiin myös kohteen ulkovaipan ja parvekelasitusten äänitasoero-
vaatimukset.

Kohde sijaitsee Järvenpään keskustassa, korttelissa 131. Kohde koostuu kolmesta 12-, 13-,
ja 20- kerroksisesta asuinkerrostalosta, kahdesta liikerakennuksesta ja pihakannen alle si-
joittuvista liiketiloista. Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Helsingintie
ja Mannilantie sekä kohteen koillispuolella noin 165m etäisyydellä kulkeva rautatie. Lasken-
nassa käytetyt liikennemäärät on kuvattu kohdassa 2.2.

Kohteen ulko-oleskelualueet on tarkoitus sijoittaa pihakannelle. Pihakannella vallitsevat kes-
kiäänitasot on esitetty liitteessä 1. Selvityksen perusteella todettiin, että oleskelu- ja leikkialu-
eille annetut ohjearvot alittuvat suurelta osin pihakannella. Kohteen sisäpihan oleskelualue
voidaan sijoittaa vapaasti alueelle, joka on esitetty valkoisella ennustetilanteen päiväajan
melukartassa (liite 1, s.1).

Liitteessä 2 on havainnollistettu matalan meluidan vaikutusta talon A ja B välisen vyöhyk-
keen melutasoihin. Jo matalalla 1m korkealla aidalla saadaan rajattua pois suurimpia päivä-
ajan melutasoja alueelta. Ohjearvotasot ylittyvät kuitenkin edelleen talon A ja talon B välissä
pienellä alueella.

Ulkoivapan äänitasoerovaatimukset on esitetty kohdassa 5.2. Selvityksen perusteella todet-
tiin, että asemakaavaan ei tarvitse erikseen merkitä ulkovaipalle äänitasoerovaatimusta ta-
loille A ja B. Talo D:n Helsingintien puoleiselle julkisivulle suositellaan kaavavaatimukseksi
asuintilojen osalta äänitasoerovaatimusta $\Delta L_{A,vaad} = 32$ dB.

Liike- ja toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset ovat asuintaloille esitettyjä vaatimuksia 10
dB pienempiä, jolloin ne täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla, eikä niille ole
tarpeen asettaa erillistä kaavavaatimusta.

Parvekkeiden meluntorjunnan vaatimukset on esitetty kohdassa 5.3. Pääsääntöisesti par-
vekkeisiin kohdistuu ohjearvotasot alittavia tai ohjearvon tasalla olevia keskiäänitasoja. Muu-
tamalla parvekkeella ohjearvotasot ylittyvät (talon D päätyparveke ja talon C pohjoisin par-
veke). Suurin parvekeihin kohdistuvista melutasoista muodostuva äänitasoerovaatimus on
 $\Delta L_{A,vaad} = 4$ dB, mikä on varsin helposti täytettävissä. Parvekkeita koskeva kaavamääräys on
suositeltavaa kuitenkin määrittellä siten, että liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiääni-
taso ei saa ylittää päiväaikana ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB. Tarkempi
parvekkeita koskeva selvitys tulee laatia rakennuslupavaiheessa.

Espoossa 16.1.2020

A-INSINÖÖRIT SUUNNITTELU OY



Mirkku Kauhanen, akustiikkasuunnittelija



Timo Huhtala, suunnittelujohtaja

Perhelän-kortteli

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	2
1 JOHDANTO.....	4
1.1 Tilaaja.....	4
1.2 Tekijät.....	4
1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus.....	4
2 LÄHTÖTIEDOT	4
2.1 Maastomalli ja rakennukset.....	4
2.2 Liikenne	5
2.2.1 Tieliikenne	5
2.2.2 Raideliikenne	6
3 VAATIMUKSET	7
3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista	7
3.2 Kohteessa sovellettavat vaatimukset.....	8
4 MALLINNUS	8
5 TULOKSET.....	9
5.1 Äänitasot ulko-oleskelualueilla	9
5.2 Ulkovaipan ääneneristys	9
5.3 Parvekkeiden meluntorjunta.....	11
LIITTEET.....	11
LÄHTEET	11

1 JOHDANTO

1.1 Tilaaja

YIT Suomi Oy
Vankanlähde 7, 5 krs,
13100 Hämeenlinna

Miikka Kilpinen
miikka.kilpinen@yit.fi

p. + 358 40 195 4077

1.2 Tekijät

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Bertel Jungin aukio 9, 02600 Espoo
puh. 0207 911 888, fax. 0207 911 778

Ins. AMK Mirkku Kauhanen
mirkku.kauhanen@ains.fi

p. 040 191 8579

DI Timo Huhtala
timo.huhtala@ains.fi

p. 0207 911 560

1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus

Rakennuskohde: Perhelän-kortteli, Järvenpää

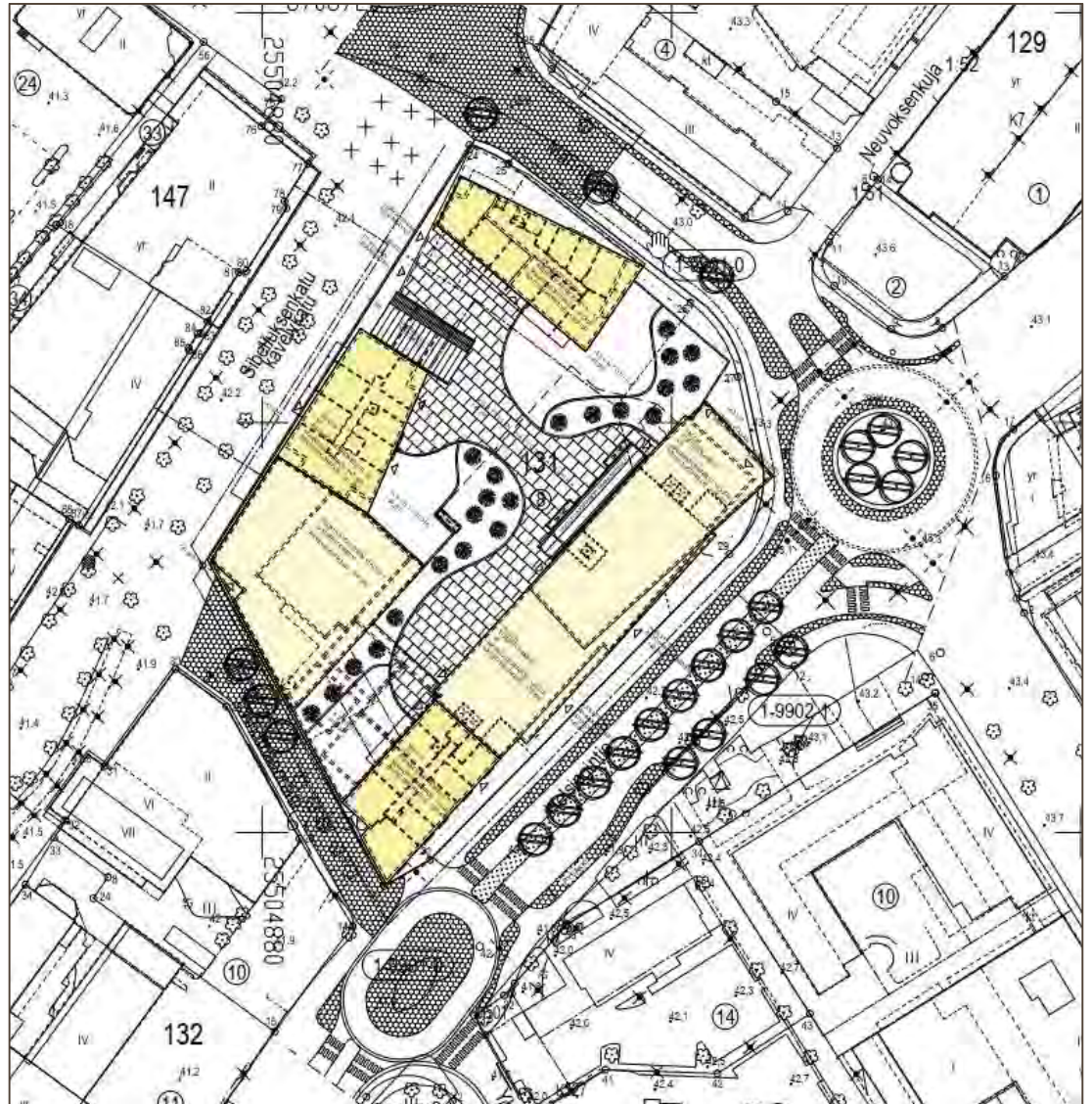
Tehtävä: Liikennemeluserveys

Tässä selvityksessä tutkitaan tie- ja raideliikenteen tuottamia melutasoja Järvenpään suunnitellun Perhelän-korttelin asuinrakennusten julkisivuille ja piha-alueille. Selvityksessä tarkastellaan piha-alueen sijoitusta sekä määritetään julkisivuilta ja parvekkeilta vaadittavat äänitasot siten, että melutasojen ohjearvot saavutetaan.

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 Maastomalli ja rakennukset

Selvitys perustuu AIHIO Arkkitehtien 11.12.2019 päivättyyn asemapiirrokseen sekä maanmittauslaitokselta saatuun avoimeen pohjakartta-aineistoon. Kartta sisältää alueen korkeustiedot sekä rakennusten ja liikenneväylien sijainnit: <http://www.maanmittauslaitos.fi/avoimen-tietoineiston-cc-40-lisenssi>. Kohteen asemapiirros on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kohteen asemapiirros.

2.2 Liikenne

2.2.1 Tieliikenne

Kohteen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät melulähteet ovat Helsingintie, Mannilantie, Postitkatu, Rantakatu, Sibeliuksenväylä ja Vanhankyläntie. Teiden nykyiset ja vuoden 2040 ennustetut liikennemäärätiedot on saatu Järvenpään kaupungilta. Laskennassa on käytetty nopeusrajoituksina Järvenpään kaupungin ilmoittamia nykytilanteen tietoja. Laskennassa käytetyt keskiarquivuorokauden liikennemäärät, nopeusrajoitukset sekä raskaan liikenteen osuus on esitetty eri tieosuuksille taulukossa 1. Liitteessä 3 on esitetty liikennemäärän sijainnin tunnistetiedot.

Yö- ja päiväajan liikennemäärät lasketaan oletuksella, että 90 % keskiarquivuorokausiliikenteestä ajoittuu päiväajalle (klo 7-22) ja loput yöajalle (klo 22-7).

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt keskiarquivuorokauden liikennemäärät

Tieosuus / tunnistetieto (sijainti esitetty liitteessä 3)	KAVL Nykytilanne v. 2018 [ajon/vrk]	KAVL Ennuste v. 2040 [ajon/vrk]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeus- rajoitus [km/h]
Helsingintie1	11552	14673	5	40
Helsingintie2	9878	12750	5	40
Helsingintie3	9015	10699	5	40
Sibeliuksenväylä	14176	18124	5	40
Mannilantie1	3577	6174	5	40
Mannilantie2	4007	6174	5	30
Mannilantie3	7066	9616	5	30
Mannilantie4	7881	10056	5	40
Sibeliuksenkatu1	3567	3349	5	40
Sibeliuksenkatu2	3037	3349	5	40
Postikatu0	11662	15167	5	40
Postikatu1	6214	8622	5	40
Postikatu2	6268	8255	5	40
Postikatu3	7248	9971	5	40
Rantakatu1	9855	13145	5	40
Rantakatu2	11120	14478	5	40
Vanhankyläntie1	8995	12275	5	40
Vanhankyläntie2	9185	12236	5	40

2.2.2 Raideliikenne

Kohteen lähellä on Järvenpään rautatieasema, jonka läpi kulkevien junien nykyiset ja ennustetut liikennetiedot on saatu VR Track Oy:ltä. Tavarajunien ennuste on vuodelta 2035 ja matkustajajunien ennuste vuodelta 2050. Junien tyypit, lukumäärät, keskimääräiset pituudet ja nopeudet on esitetty erikseen yö- ja päiväajalle taulukossa 2.

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt junaliikennetiedot

Junatyyppi	Junan pituus [m]	Junan nopeus [km/h]	Junien lukumäärä	
			Päivä (klo 7-22) / Yö (klo 22-7)	Ennuste 2035–2050
Henkilöjunat				
Sm1 ja Sm2 paikallisliikenteen sähkömoottorijunat	53	50	0 / 6	0 / 9
Sr1- tai Sr2-veturin vetämät henkilöliikenteen junat (punaiset, siniset tai yksikerroksiset IC-vaunut)	260	140	10 / 2	15 / 3
Pendolinot	208	160	16 / 4	24 / 6
IC2-junat	188	160	29 / 3	44 / 5
Sm4 sähkömoottorijunat	109	50	57 / 14	86 / 21
Tavarajunat				
Suomalaisista tavaravaunuista koostuvat tavarajunat	420	70	4 / 2	5 / 3

3 VAATIMUKSET

3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [1] on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason $L_{A,eq}$ enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa. Päätöksessä määritetyt suurimmat sallitut äänitasot on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset suurimmat sallitut ohjearvot

Sovellettava alue	Melun A-painotetun ekvivalenttitason enimmäisarvo $L_{A,eq}$	
	Päiväaikaan (klo 7-22)	Yöaikaan (klo 22-7)
Ohjearvot ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 / 50 dB*
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

*Yöohjearvo vaihtelee riippuen siitä, onko kyseessä uusi vai vanha alue. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB ja vanhoilla alueilla 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3.2 Kohteessa sovellettavat vaatimukset

Pihojen leikkialueet sekä asuntokohtaiset parvekkeet on määritetty oleskelualueiksi, jolloin niissä noudatetaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 [1] mukaisia melutason ohjearvoja. Kohde on Järvenpään kaupungin keskustassa olemassa olevien liikenneväylien ja rakennusten rajaama, joten se on tulkittu vanhaksi alueeksi.

Näin ollen kohteen oleskelualueilla ja parvekkeilla liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikana ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB tai yöaikana ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB.

4 MALLINNUS

Meluselvityksissä käytettävä melumallinnusohjelmisto CadnaA 2019 sisältää pohjoismaiset tie-, rautatie-, raideliikenne- ja ympäristömelun laskentamallit. Ohjelmistosta on voimassa oleva yläpitosopimus, joka takaa, että käytössä on aina viimeinen versio ohjelmistosta.

Melumallinnus perustuu pohjakartta-aineistosta luotavaan kolmiulotteiseen maastomalliin. Ohjelmisto ottaa huomioon maan ja rakennusten pintojen akustiset ominaisuudet. Laskennassa huomioon otettavien heijastusten määrä on 2. Mallinnuksessa rakennukset, tiet, pysäköintialueet yms. ovat ääntä heijastavia pintoja. Muilta osin maanpinta on asetettu vaimentavaksi. Ohjelmisto laskee melun leviämisen maastossa tai rakennetussa ympäristössä liikennemäärien, ajonopeuksien ja raskaan liikenteen suhteellisten osuuksien perusteella.

Liikenteen aiheuttamat A-painotetut keskiäänitasot on laskettu päiväaikaan ($L_{A,eq,7-22}$) ja yöaikaan ($L_{A,eq,22-7}$). Melun leviämisen havainnollistamiseksi liitteissä 1 ja 2 on esitetty mallinnuksen tuloksena saadut melukartat, jotka tässä selvityksessä on laskettu käyttämällä 2 metriä tiheää laskentapisteverkkoa. Melukartat on laskettu 2 metriä maanpinnan yläpuolella.

Melukartoissa keskiäänitasot on esitetty erivärisinä vyöhykkeinä, joiden leveys on 5 dB. Vyöhykkeet on lisäksi jaettu pienempiin osiin mustilla viivoilla 1 dB välein. Meluvyöhykkeet on piirretty karttoihin silloin, kun A-painotettu keskiäänitaso ylittää päiväaikana 55 dB ja yöaikana 50 dB. Meluesteet on esitetty melukartoissa sinisellä värillä.

Liitteessä 1 on julkisivuille kohdistuvan melun suurimmat äänitasot esitetty numeroarvoina julkisivun pinnan kohdalla ilman julkisivusta tulevaa heijastusta. Laskenta on tehty rakennuksen jokaisen asuinkerroksen osalta 2 m lattiatason yläpuolella. Liitteissä on esitetty ainoastaan korkeussuunnassa suurimmat äänitasot.

5 TULOKSET

5.1 Äänitasot ulko-oleskelualueilla

Kohteen ulko-oleskelualueet on tarkoitus sijoittaa pihakannelle, jonka sijainti on esitetty liitteessä 1. Oleskelualueilla sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja [1], joiden mukaan oleskelualueilla liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikana ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB ja yöaikana ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB.

Kohdealueella vallitsevat äänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Liitteen melukartoista nähdään, että melun ohjearvotasot alittuvat suurimmaksi osaksi pihakannella. Talon A ja talon B välissä melun ohjearvotasot ylittyvät. Kohteen oleskelualue voidaan sijoittaa vapaasti alueelle, joka on esitetty valkoisella päiväajan melukartassa (liite 1, s.1).

Liitteessä 2 on havainnollistettu matalan meluaidan vaikutusta talon A ja B välisen vyöhykkeen melutasoihin. Matalalla 1 m korkealla aidalla saadaan rajattua pois suurimpia päiväajan melutasoja alueelta. Ohjearvotasot ylittyvät kuitenkin edelleen talon A ja talon B välissä pienellä alueella.

5.2 Ulkovaipan ääneneristys

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimus ilmoitetaan julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisällä sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$. Kohteen julkisivuille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa sekä kerroksittain raportin kuvissa 2 ja 3. Asuinrakennusten osalta on esitetty asuin kerrosten suurimmat keskiäänitasot. Melukartoista ja kuvista nähdään, että suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat:

- Talo A: päiväaikaan 65 dB ja yöaikaan 58 dB
- Talo C: päiväaikaan 58 dB ja yöaikaan 52 dB
- Talo D: päiväaikaan 67 dB ja yöaikaan 60 dB

Näistä keskiäänitasoista muodostuva suurin äänitasoero vaatimus on:

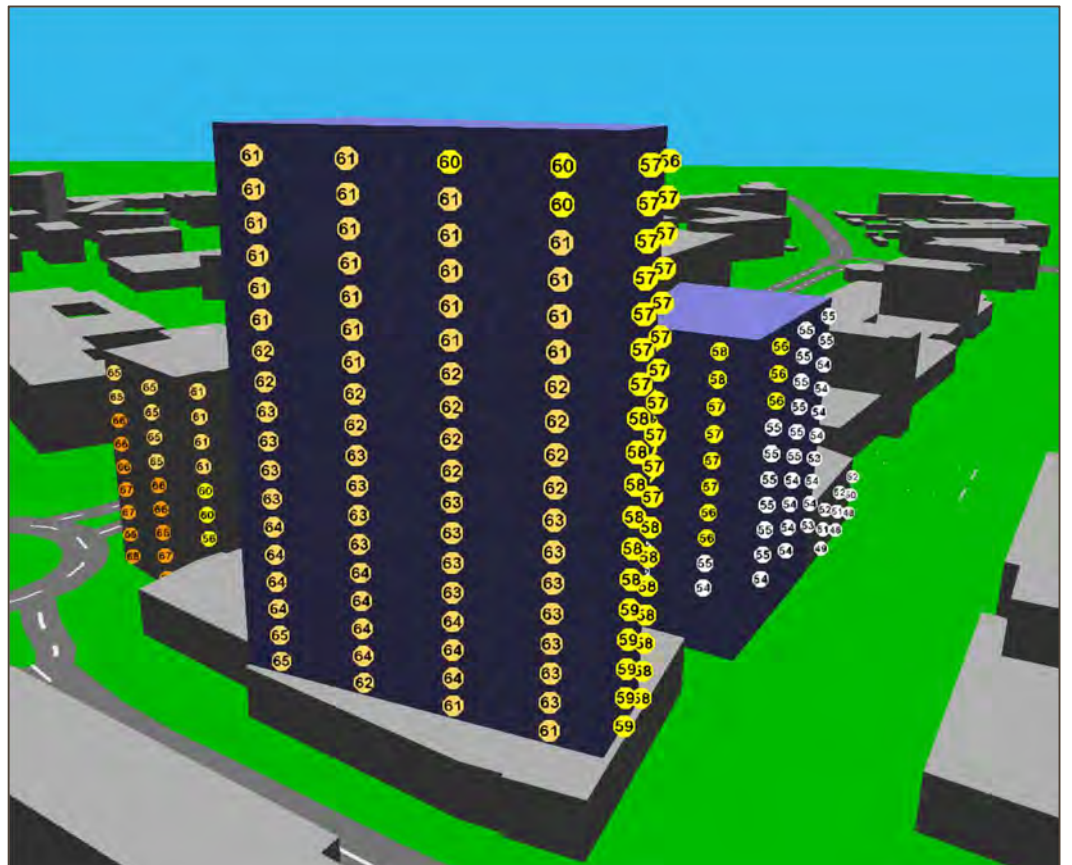
- Talo A: $\Delta L_{A,vaad} = 30$ dB
- Talo C: $\Delta L_{A,vaad} = 28$ dB
- Talo D: $\Delta L_{A,vaad} = 32$ dB

Mikäli ulkovaipan äänitasoero vaatimus $\Delta L_{A,vaad}$ on 30 dB tai vähemmän, mitoitetaan ulkovaippa suoraan ympäristöministeriön asetuksen [2] äänitasoero vaatimuksen 30 dB mukaan tilakohtaisesti kohteen rakennuslupavaiheessa. Näin ollen asemakaavaan ei tarvitse erikseen merkitä ulkovaipalle äänitasoero vaatimusta taloille A ja B. Talo D:n Helsingintien puoleiselle julkisivulle suositellaan kaavavaatimukseksi asuintilojen osalta äänitasoero vaatimusta $\Delta L_{A,vaad} = 32$ dB.

Liike- ja toimistotiloissa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvot sisätiloissa ovat 10 dB pienemmät kuin asuintiloissa, eikä Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 [2] vähimmäisäänitasoero vaatimus 30 dB koske näitä tiloja. Liike- ja toimistotiloissa äänitasoero vaatimukset ovat asuintaloille esitettyjä vaatimuksia 10 dB pienempiä. Näin ollen liike- ja toimistotiloille ei ole tarpeen asettaa erillistä kaavavaatimusta



Kuva 2. Julkisivulle kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot 3D-näkymässä



Kuva 3. Julkisivulle kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot 3D-näkymässä

5.3 Parvekkeiden meluntorjunta

Parvekkeilla sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvoja [1], joiden mukaan liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa parvekkeilla ylittää päiväaikana ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB ja yöaikana ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB. Vaatimus ei koske ranskalaisia parvekkeita, eikä niiden sijoittelulle siten ole esteitä.

Lasitetun parvekkeen äänitasoerovaatimus ilmoitetaan parvekelasitukseen kohdistuvan äänitason ja parvekkeella sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$. Parvekkeille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Parvekkeet on melukartoissa merkitty punaisella rajauksella eikä niitä ole Mannilantien tai Helsingintien suuntaan. Melukartoista nähdään, että parvekkeille kohdistuu pääsääntöisesti ohjearvotasot alittavia tai ohjearvon tasalla olevia keskiäänitasoja. Talon D päätyparvekkeeseen kohdistuu korkeimmillaan kuitenkin päiväaikana 59 dB ja yöaikana 51 dB keskiäänitasoja sekä talon C pohjoisimman parvekkeeseen 56 dB keskiäänitaso päiväaikana. Suurin parvekeihin kohdistuvista melutasoista muodostuva äänitasoerovaatimus $\Delta L_{A,vaad} = 4$ dB. Vaatimus on helposti täytettävissä.

Keskiäänitaso vaihtelee kuitenkin eri julkisivuilla jonkin verran, minkä takia kaavamääräys on suositeltavaa määrittellä siten, että liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikana ($L_{A,eq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana ($L_{A,eq,22-7}$) 50 dB. Tarkempi parvekkeita koskeva selvitys tulee laatia rakennuslupavaiheessa. Selvitys tehdään ympäristöhallinnon ohjeessa [3] esitetyllä menetelmällä.

LIITTEET

1. Melukartat ja julkisivuille kohdistuvat äänitasot (4 s.)
2. Melukartat, kun pihakannen reunassa 1m korkea aita (2 s.)
3. Liikennemäärän sijaintitunniste (1 s.)

LÄHTEET

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Suomen säädöskokoelma, nro 993/1992
2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä, nro 796/2017
3. Kovalainen, V. & Kylliäinen, M. 2016. Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla. Helsinki, ympäristöministeriö, ympäristöhallinnon ohjeita 6/2016. 125 s.

Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

ENNUSTE V. 2040 päiväaikaan LA,eq,7-22

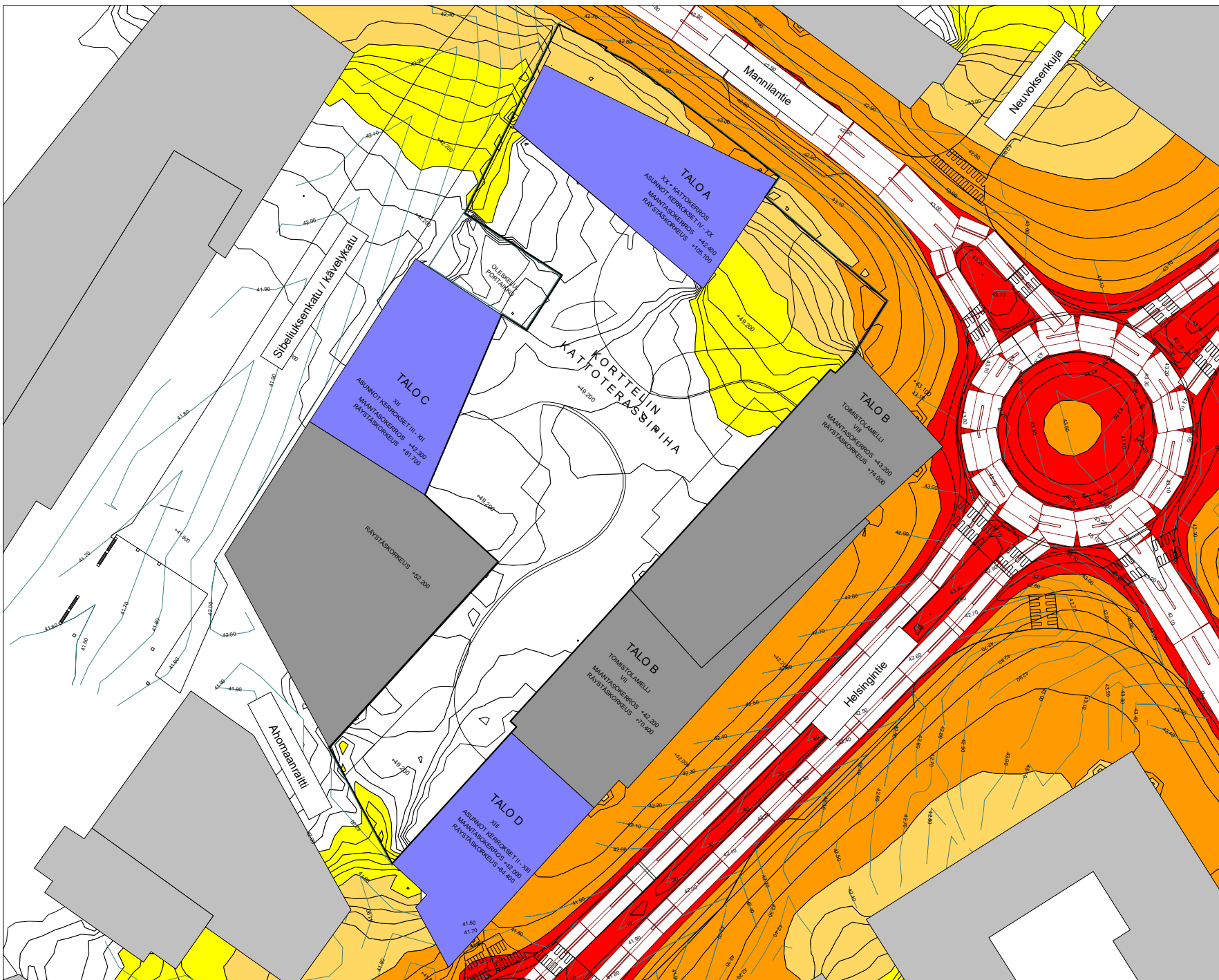
Melukartta

Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

- Muu rakennus
- Asuinrakennus
- Liikerakennus

A-painotettu keskiäänitaso
päiväaikaan LA,eq,7-22

- < 55 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

ENNUSTE V. 2040 yöaikaan LA,eq,22-7

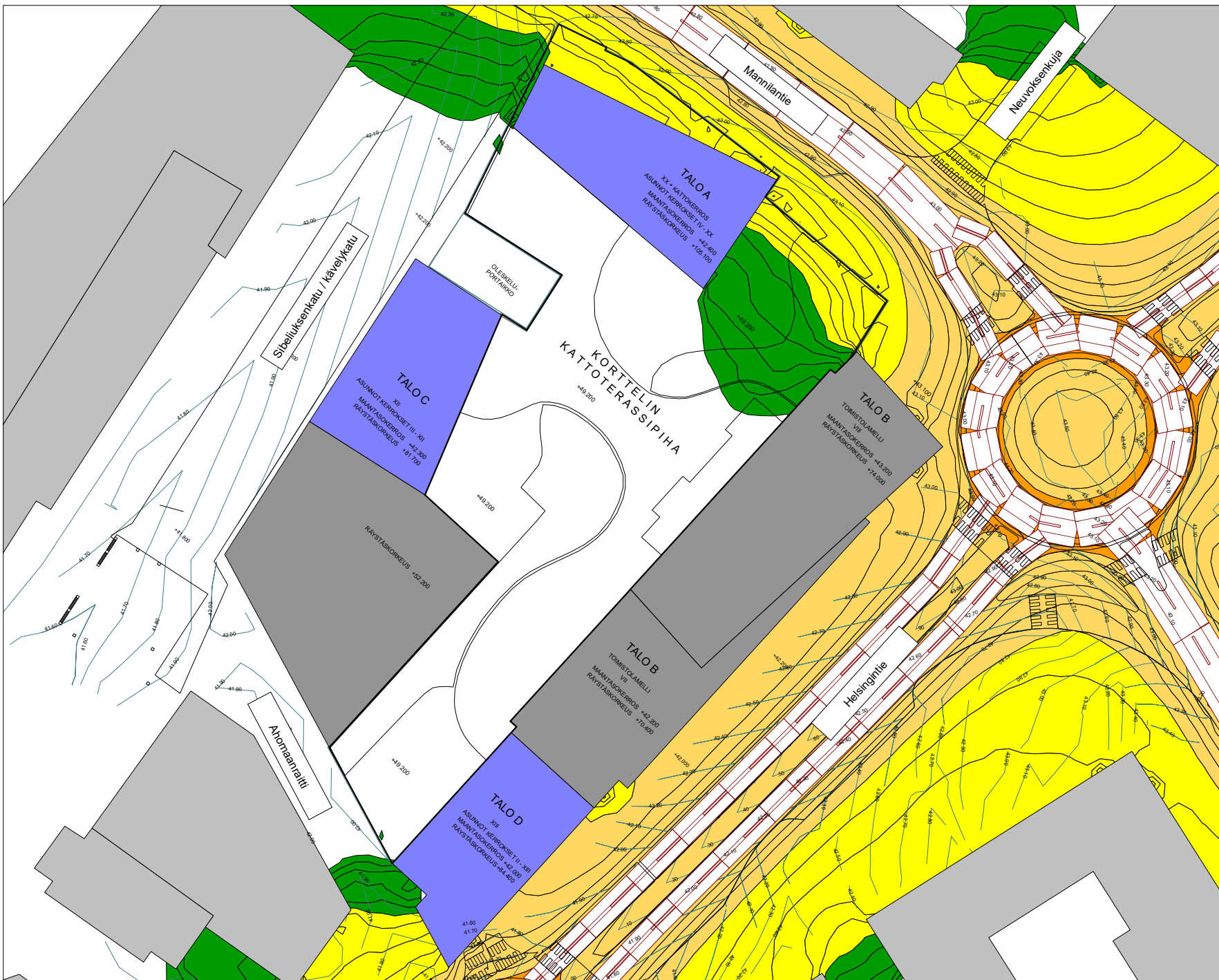
Melukartta

Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

- Muu rakennus
- Asuinrakennus
- Liikerakennus

A-painotettu keskiäänitaso
yöaikaan LA,eq,22-7

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



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

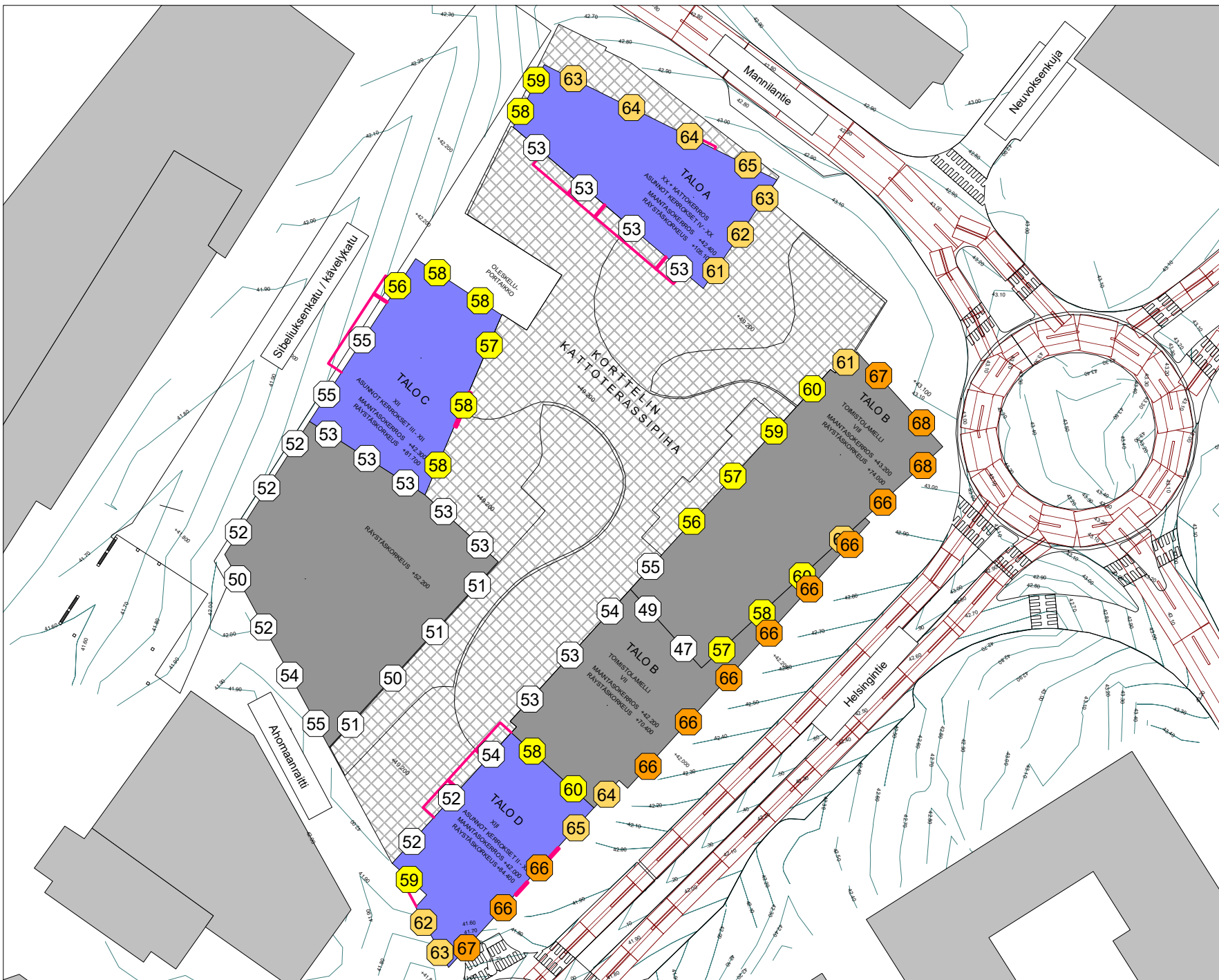
ENNUSTE V. 2040 päiväaikaan LA,eq,7-22

Kahdeksankulmioiden sisällä
olevat numeroarvot
Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raideliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

- Muu rakennus
- Asuinrakennus
- Liikerakennus

A-painotettu keskiäänitaso
päiväaikaan LA,eq,7-22

- < 55 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

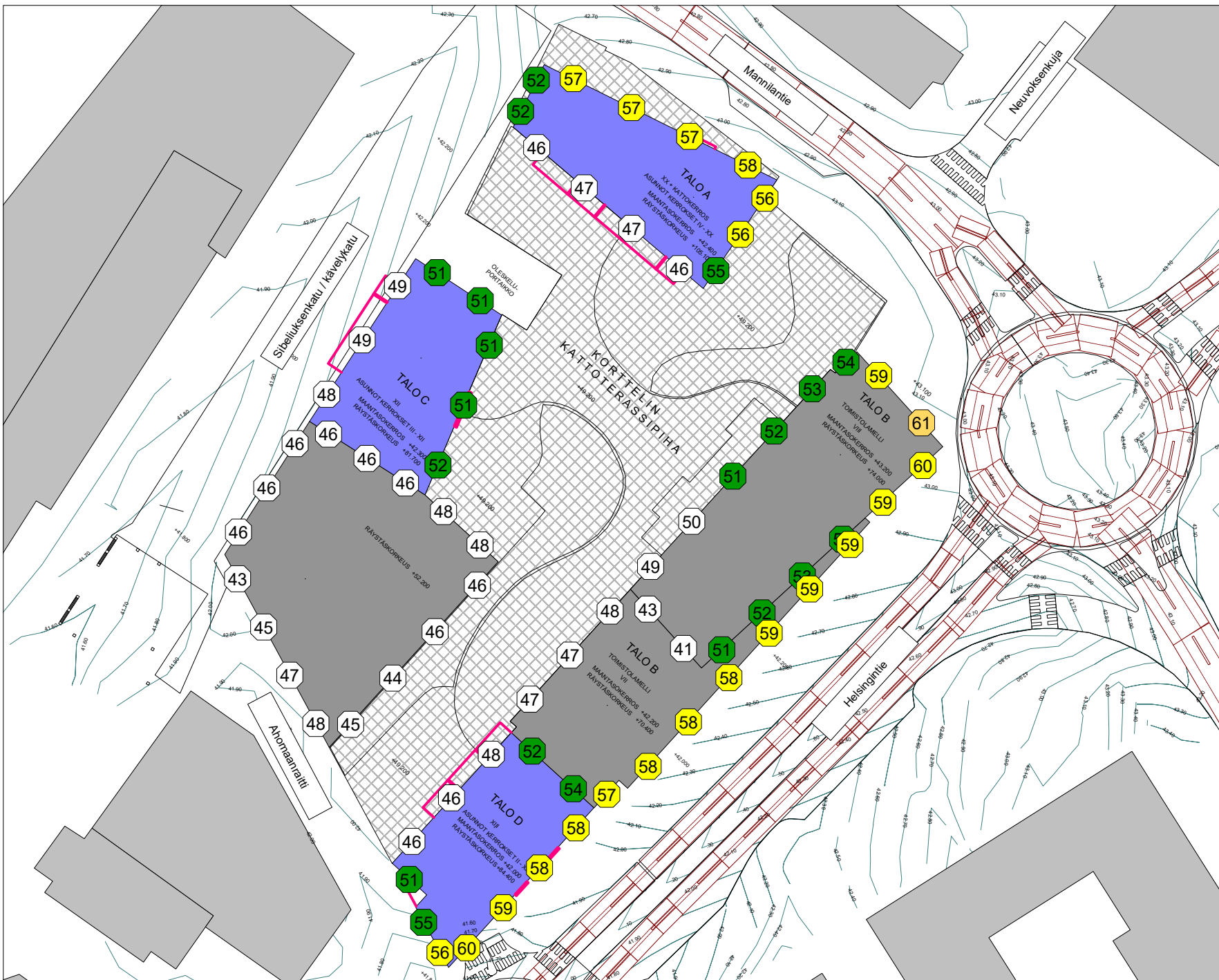
ENNUSTE V. 2040 yöaikaan LA,eq,22-7

Kahdeksankulmioiden sisällä
olevat numeroarvot
Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raideliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

- Muu rakennus
- Asuinrakennus
- Liikerakennus

A-painotettu keskiäänitaso
yöaikaan LA,eq,22-7

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



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

ENNUSTE V. 2040 MELUAITA päiväaikaan LA,eq,7-22

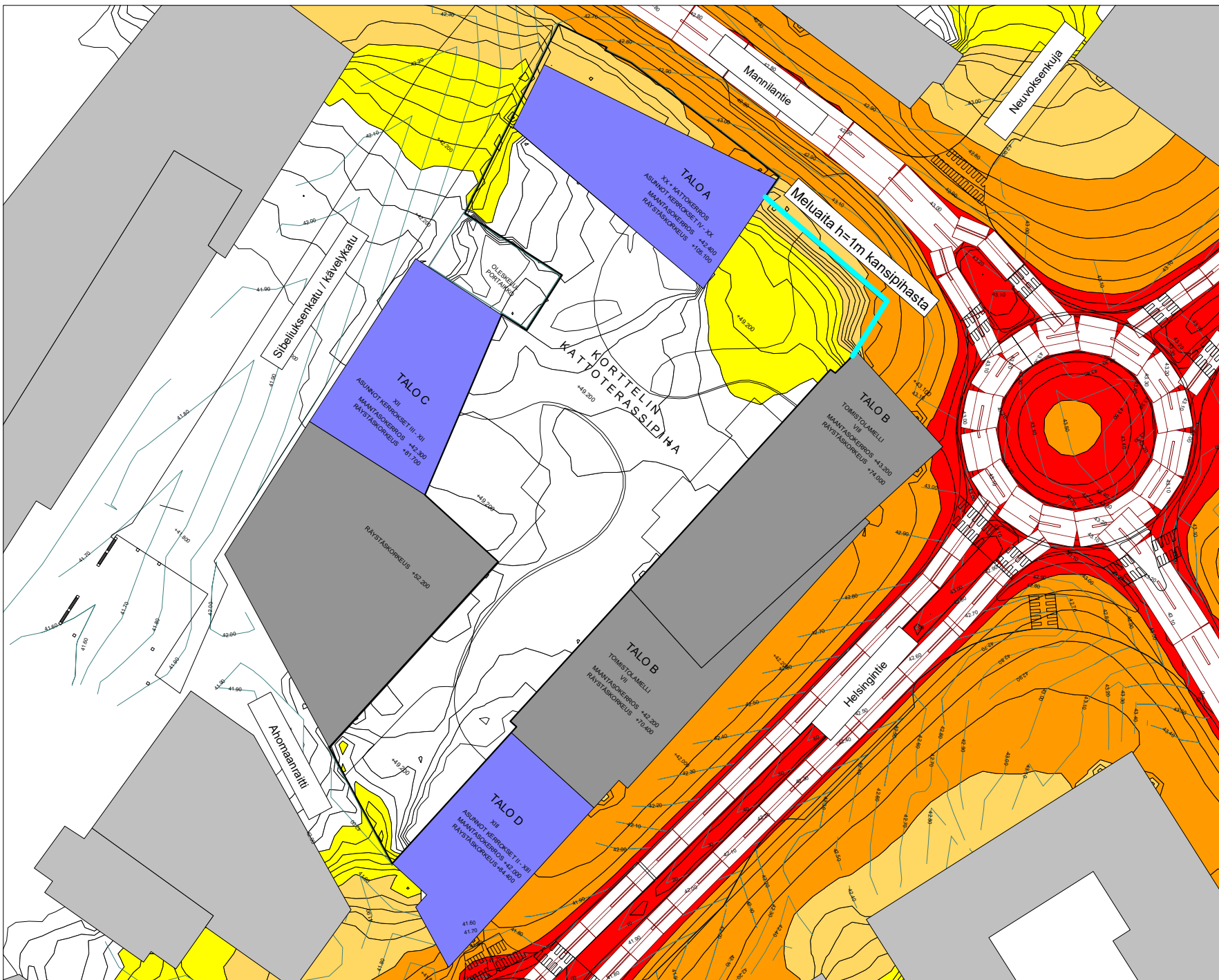
Melukartta

Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

- Muu rakennus
- Asuinrakennus
- Liikerakennus

A-painotettu keskiäänitaso
päiväaikaan LA,eq,7-22

- < 55 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

ENNUSTE V. 2040 MELUAITA yöaikaan LA,eq,22-7

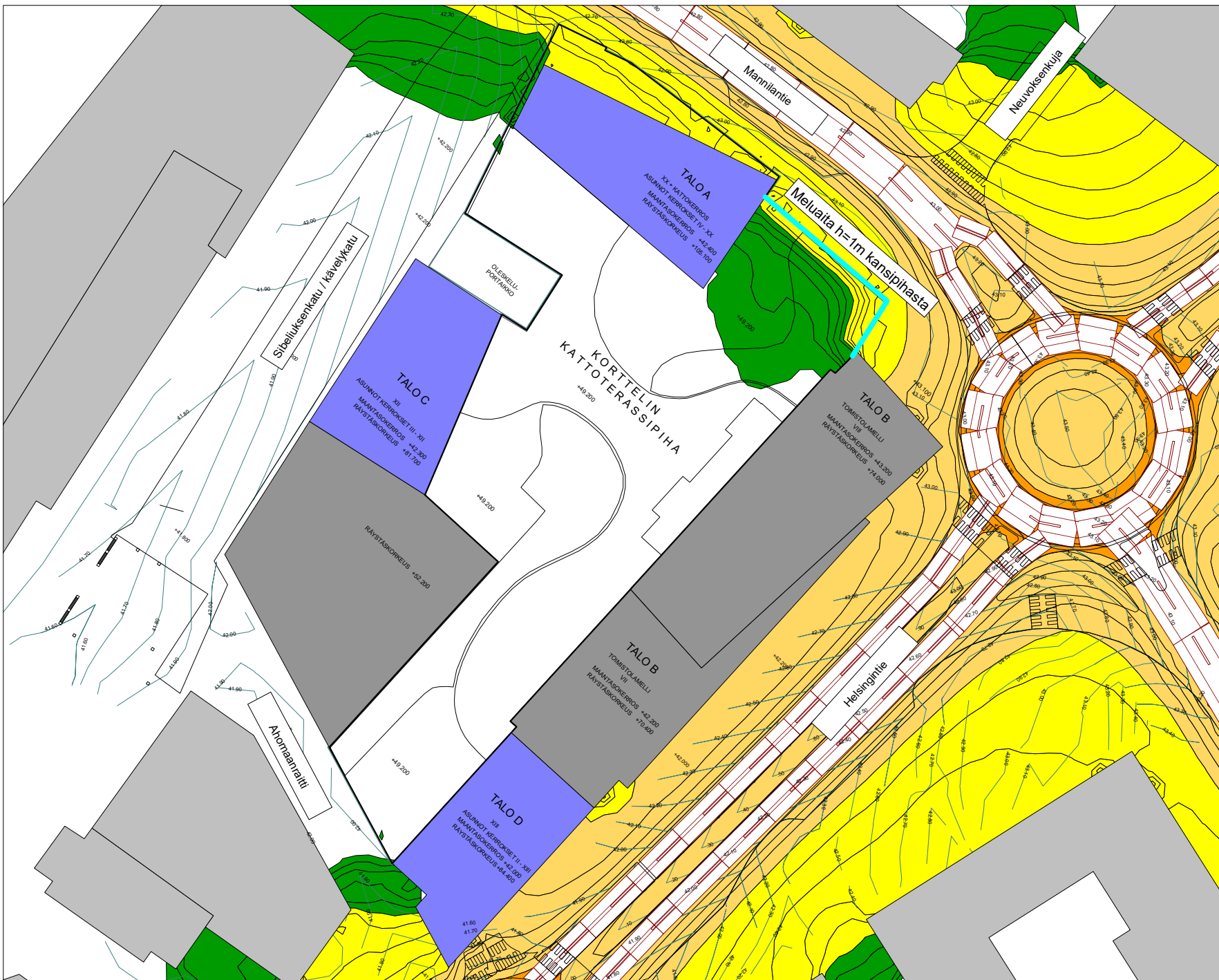
Melukartta

Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella
julkisivuheijastuksen kanssa

- Muu rakennus
- Asuinrakennus
- Liikerakennus

A-painotettu keskiäänitaso
yöaikaan LA,eq,22-7

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



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

LIIKENNEMÄÄRIEN
TUNNISTETIEDOT

