

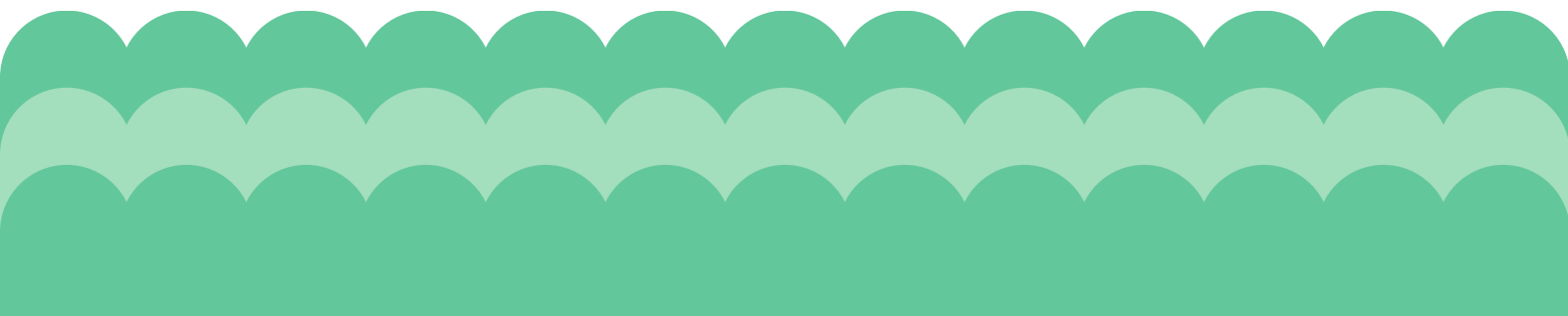
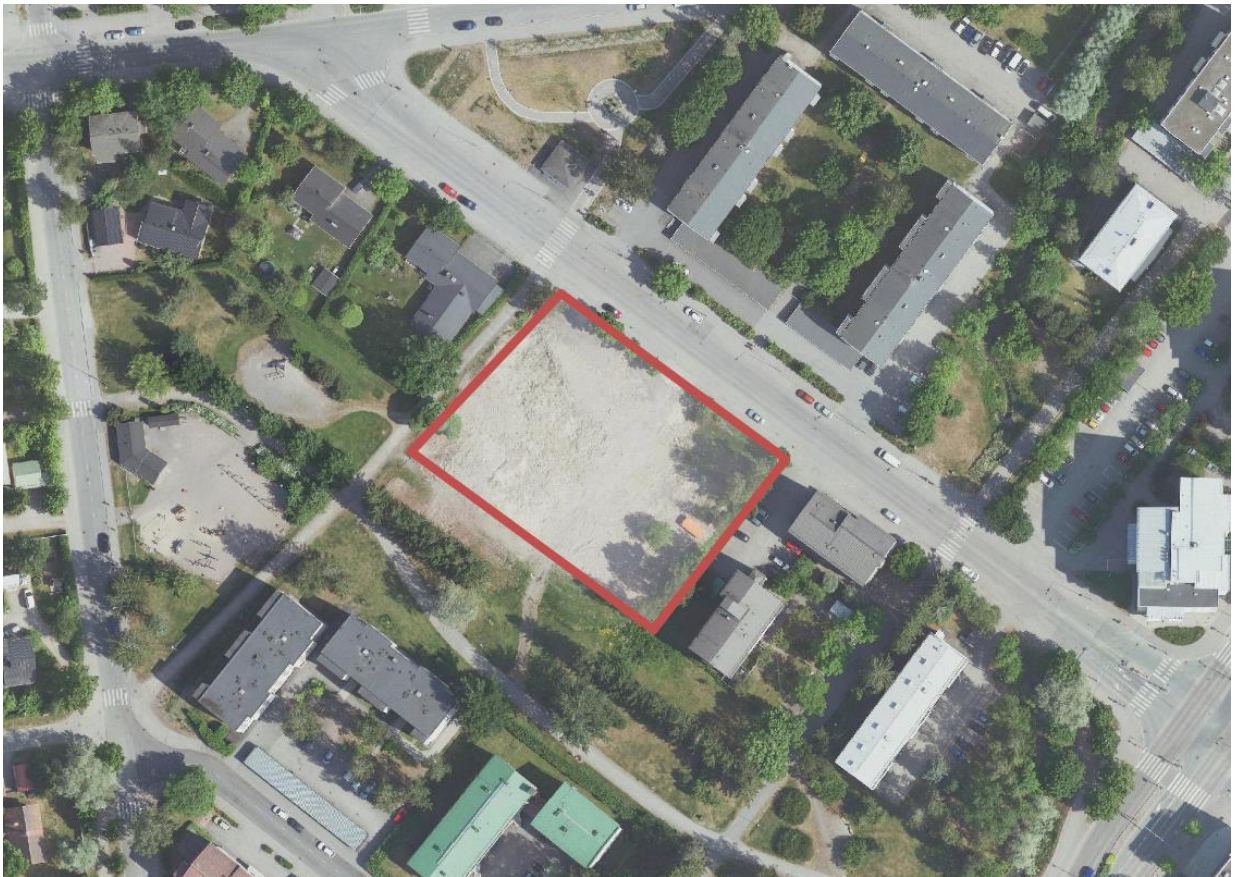
# Mannilantie 52

## Asemakaavan muutos

**Selostus**

**JARDno-2024-643**

**Kaavatunnus: 020046**



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

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

## Sisällysluettelo

Sisällysluettelo .....	3
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	5
1.1 Tunnistetiedot.....	5
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	5
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	6
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	7
Tausta-aineistot.....	7
2. TIIVISTELMÄ .....	8
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2 Asemakaava .....	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	8
3. LÄHTÖKOHDAT .....	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
Alueen yleiskuvaus .....	9
Luonnonympäristö.....	9
Rakennettu ympäristö.....	10
Maanomistus.....	14
3.2 Suunnittelutilanne .....	14
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	20
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	20
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	20
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
Osalliset.....	20
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	21
Vireilletulo.....	21
Viranomaisyhteistyö.....	22
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	22
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	22
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet .....	22
Viitesuunnitelma.....	23
Alustavan viitesuunnitelman kuvaus .....	24
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	27
5.1 Kaavan rakenne .....	27

Perusrakenne, toimintojen keskinäiset suhteet, liittyminen ympäristön yhdyskuntarakenteeseen.....	27
Mitoitus .....	28
Palvelut .....	28
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	28
5.3 Aluevaraukset .....	28
Korttelialueet .....	28
5.4 Kaavan vaikutukset.....	30
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	30
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	31
Ympäristön häiriötekijät .....	31
Vaikutukset liikenteeseen .....	32
Muut vaikutukset.....	32
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	32
5.7 Nimistö.....	32
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	33
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	33
6.2 Toteuttamisen ajoitus .....	33
6.3 Toteutuksen seuranta .....	33

## LIITTEET



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Mannilantie 52

Asemakaavan muutos

Diaarinumero: JARDno-2024-643

Kaavatunnus: 020046

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

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

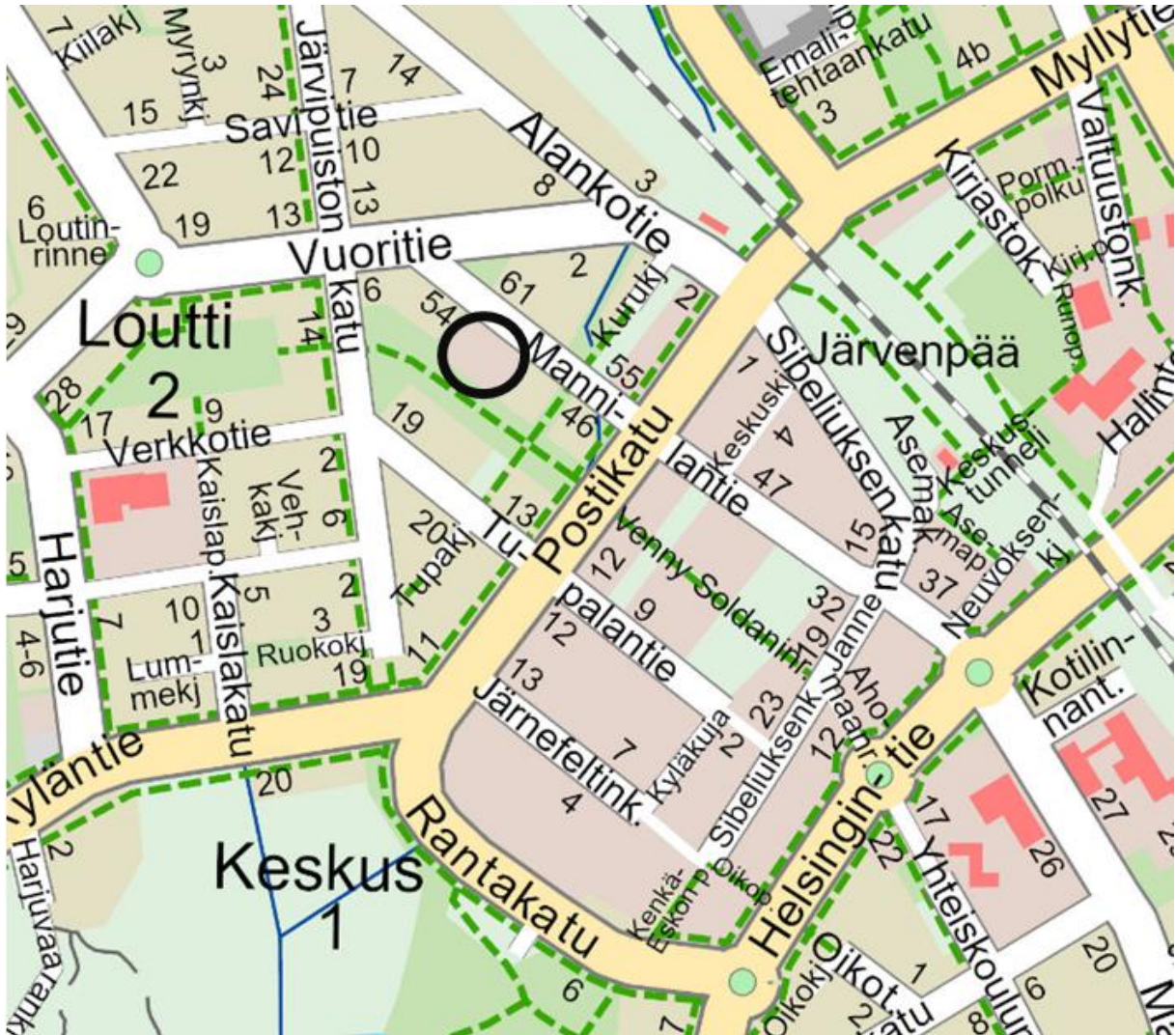
Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Kaavoitussuunnittelija Juho Liski, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2981, sähköposti [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

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

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



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyrällä merkittynä.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Mannilantie 52.

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

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

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

## Tausta-aineistot

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

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

### 2.2 Asemakaava

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

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

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

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

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

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

#### Luonnonympäristö

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

#### Pinnanmuodostus, maaperä, rakennettavuus

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

#### Pienilmasto

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



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

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

### Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

#### Väestö ja sosiaalinen ympäristö

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

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

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

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

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

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

#### Virkistys

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



### Liikenne

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

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

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

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

### Tekninen huolto

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

### Hulevedet

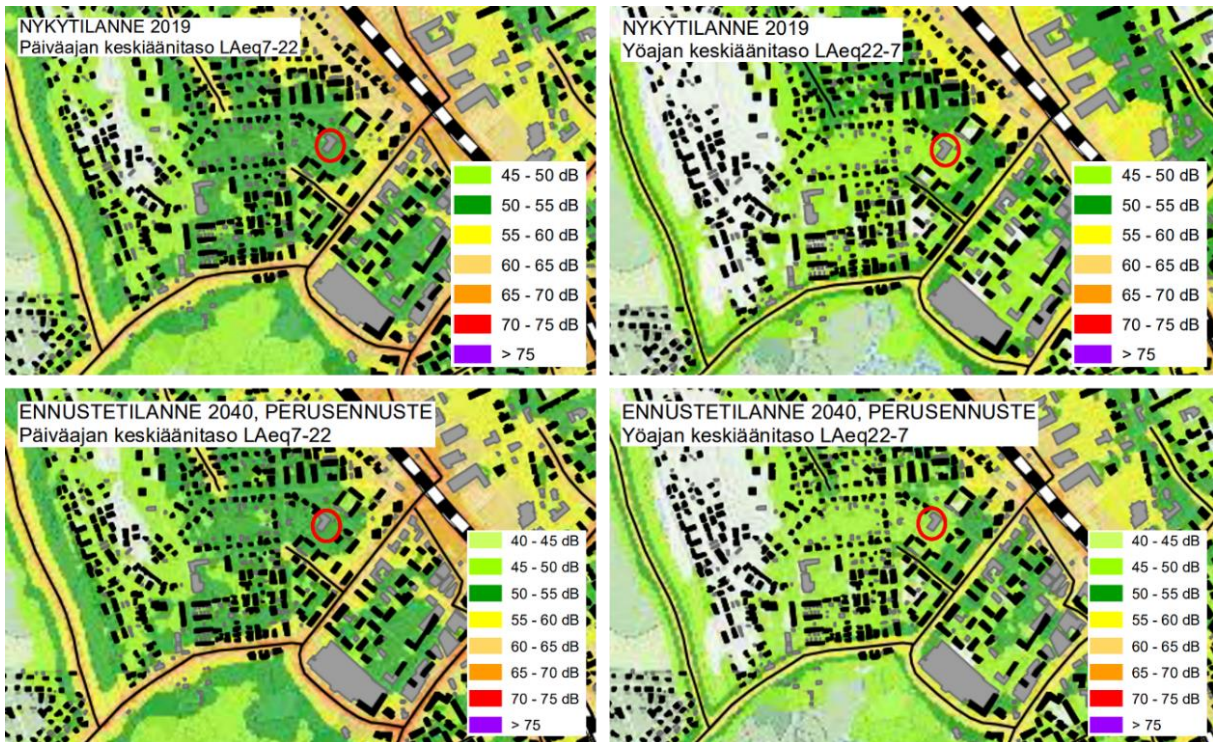
Alue sijoittuu Loutinojan valuma-alueelle, joka on Järvenpään valuma-alueista herkin hulevesivirtaamien määrän ja laadun muutoksille. Koko valuma-alueelta hulevedet johtuvat hulevesiviemäroinnin ja avo-ojien myötä Loutinojaan ja Tuusulanjärveen. Alueen hulevedet puretaan nykyisellään ilman mainittavaa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

### Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

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

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

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



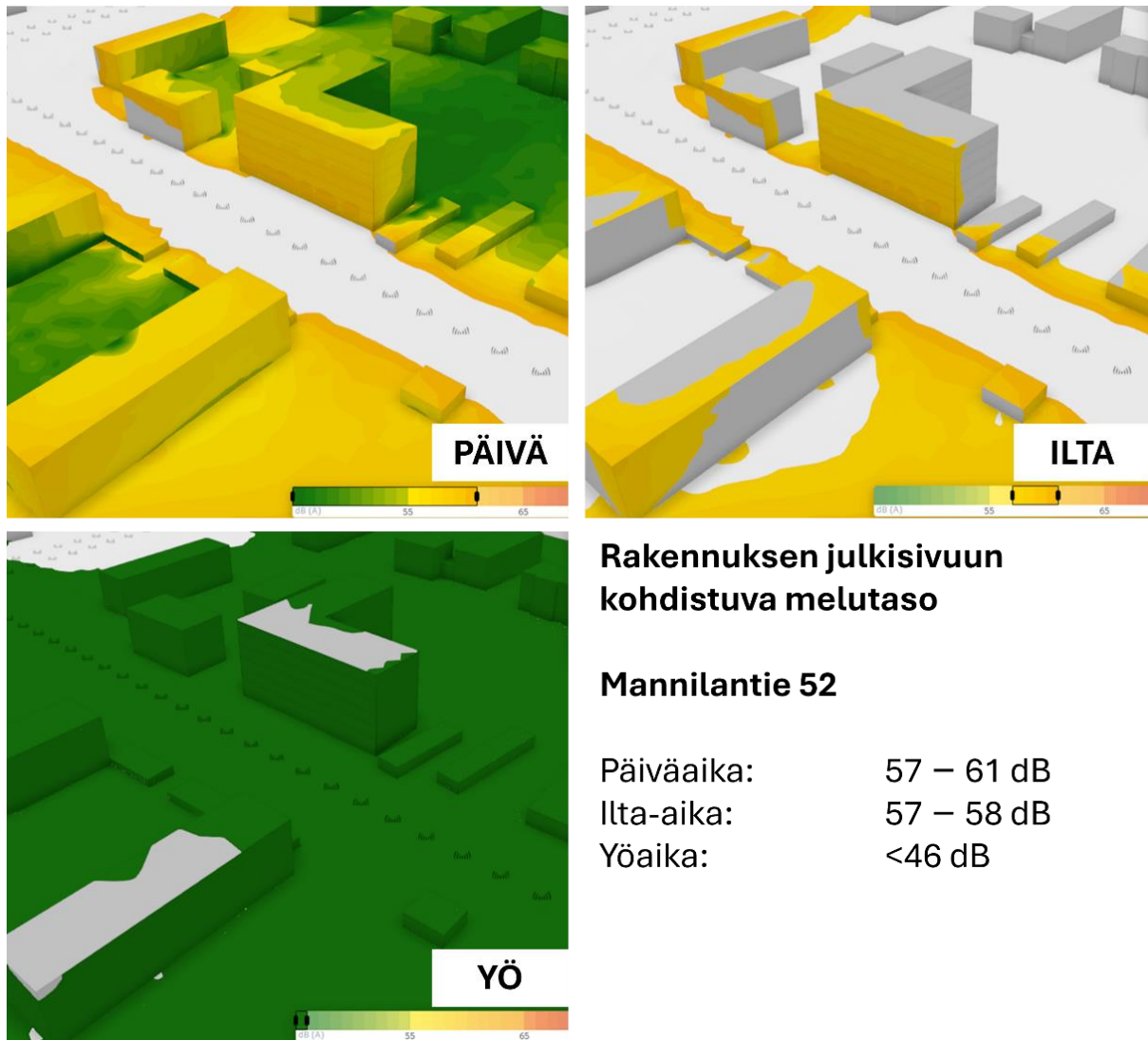
Kuva 2. Karttaotteet Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelmaa varten tehdystä meluselvityksestä (liitteet 1–4). Suunnittelualue punaisella likimääräisesti ympyröitynä. (Sitowise 2020).

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

Mannilantie 26–28 asemakaavan (010109) muutosalue sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä pääradasta ja sen ohi kulkee Helsingintien ja Urheilukadun välisellä osuudella liikenne-ennusteen (KAVL 2040) mukaan 8420 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä on noin seitsemänkertainen määrä Mannilantie 52:n osuuteen nähden. Mannilantie 26–28 asemakaavamuutosta varten laaditun meluselvityksen (2022) johtopäätösten mukaan kohteen melutasoilla (alle 65 dB) parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikille julkisivuille, ja asunnot voivat avautua vapaasti eri ilmansuuntiin. Parvekkeilla melutaso on +1...3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso, joten kaikki parvekkeet suositetaan lasitettavan.

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

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



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



## Maanomistus

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



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

## 3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

### Maakuntakaava

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

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

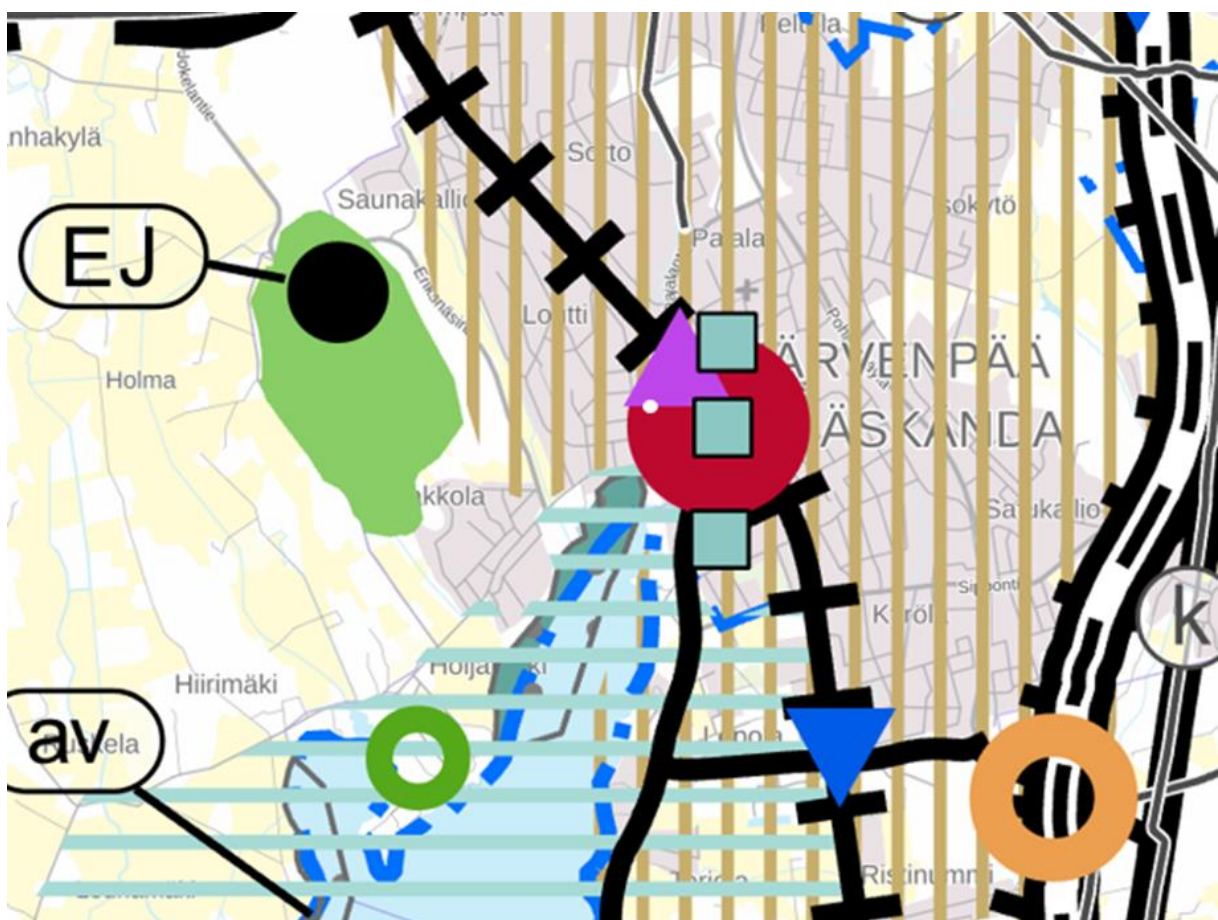
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa aluetta koskee merkinnät ja määräykset: keskustatointojen alue, ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (kuva 5). Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen suunnittelumääräykset koskevat myös niillä sijaitsevia keskuksia sekä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

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

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

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

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



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

### Yleiskaava

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

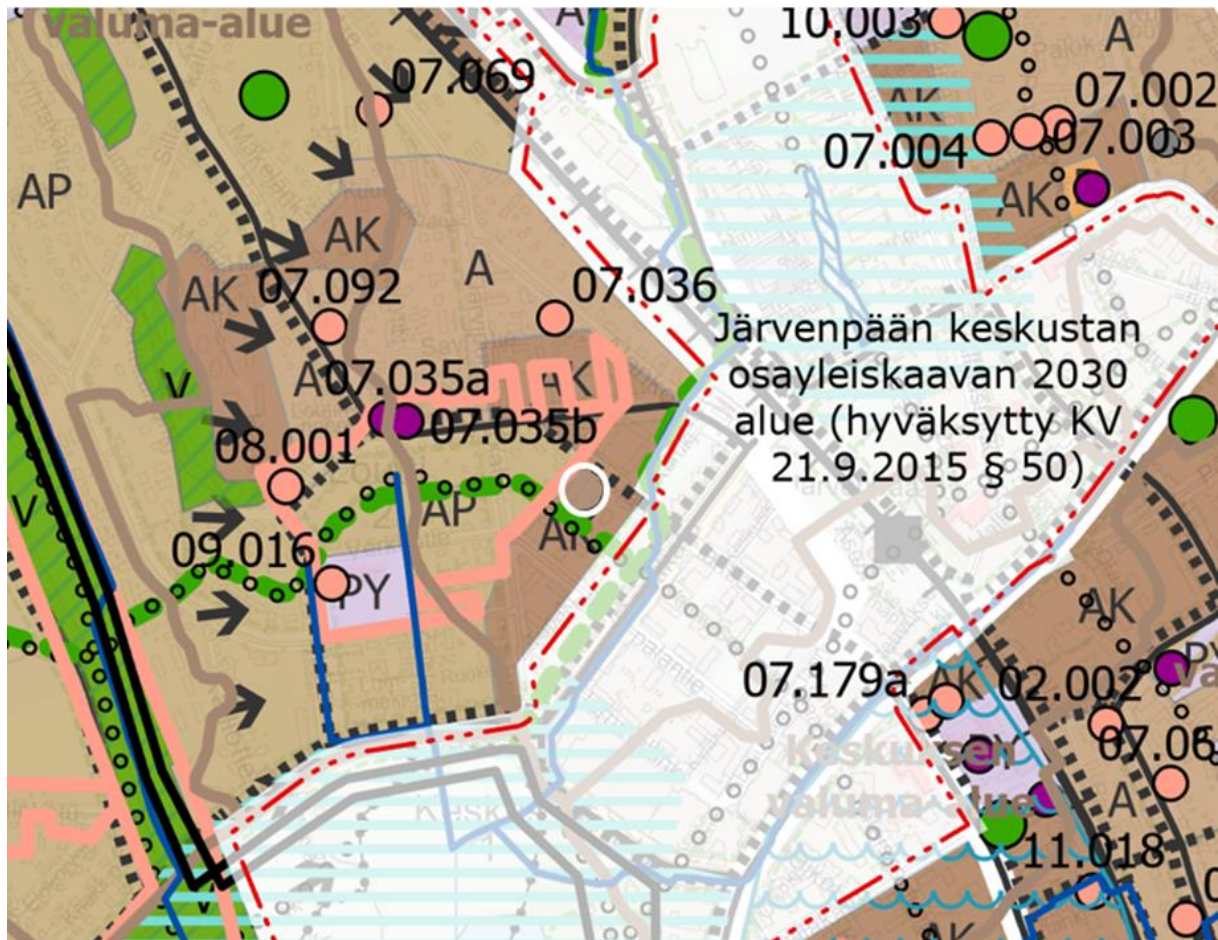
Asemakaavan muutosalueen luoteispuolella sijaitsee pientalovaltainen asuntoalue (A), josta on vaaleanpunaisella rajauksella osoitettu Loutin korttelin paikallisesti arvokas kulttuuriympäristön alue. Alueen lounaisreuna rajautuu Juhani Ahon puistoon, joka on osoitettu viheralueverkostoon



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

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

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



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

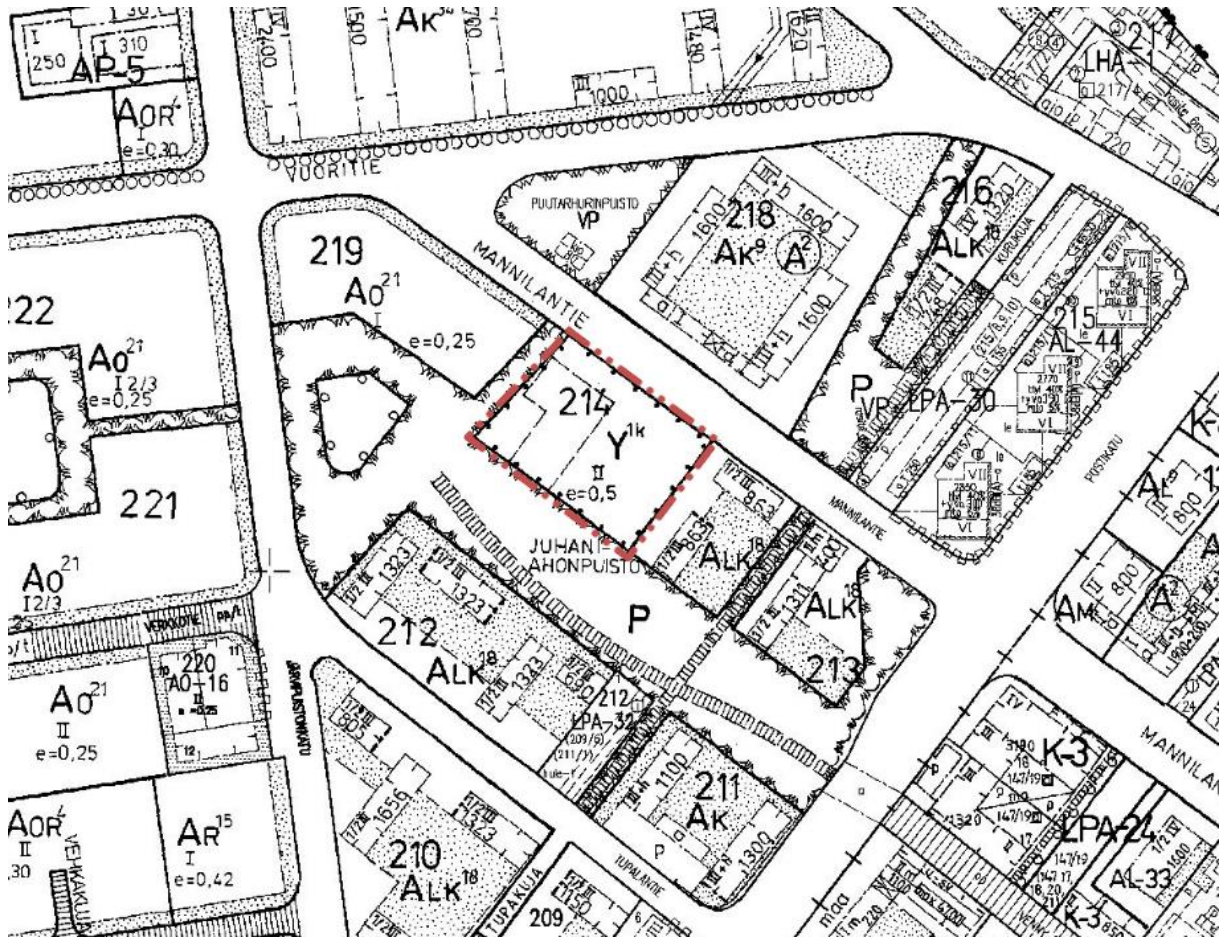
#### Voimassa oleva asemakaava

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

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



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

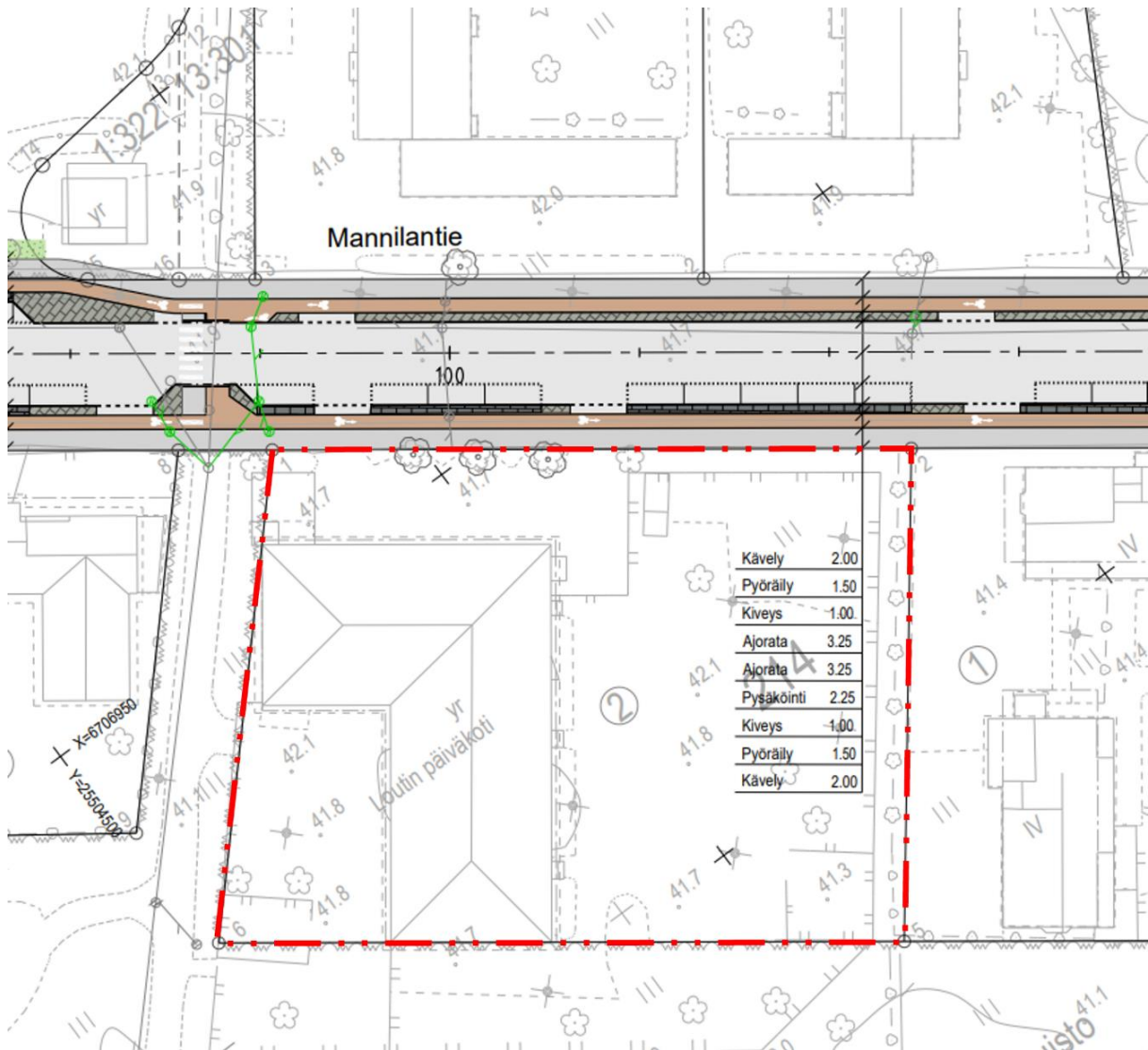


Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavamuutoksen suunnittelualue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

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

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

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



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

### Asemakaavojen pysäköintimitoituksen suunnitteluohje

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

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

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

### Rakennusjärjestys

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

### Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuskieltoon asetettuja alueita tai suojelupäätöksen saaneita kohteita.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

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

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

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

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

(täydennetään kaavoituksen edetessä)

Kaupunkikehityslautakunta 14.11.2024 § 71

Kaupunkikehityslautakunta 30.1.2025

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

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

Viranomaiset:

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

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

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

Lisäksi:

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

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

#### Vireilletulo

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

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

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

#### Valmisteluvaihe

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

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

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

#### Suunnitteluvaihe

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

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



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

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

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

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

#### Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto.

(täydennetään kaavoituksen edetessä)

#### Viranomaisyhteistyö

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

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### Lähtökohta-aineiston tavoitteet

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

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

#### Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

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



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

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

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

#### Viitesuunnitelma

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

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

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tavoitteet tiivistetysti:

#### Kaupunkikuva

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

Viherkertoimen tavoitetasona on 1,0.

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

#### Asuminen

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

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

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

Tontille ei tarvitse suunnitella liiketiloja.

### Vähähiilisyys

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

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

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

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

### Liikenne

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

Alustavan viitesuunnitelman kuvaus

### Rakentaminen

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

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

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

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

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



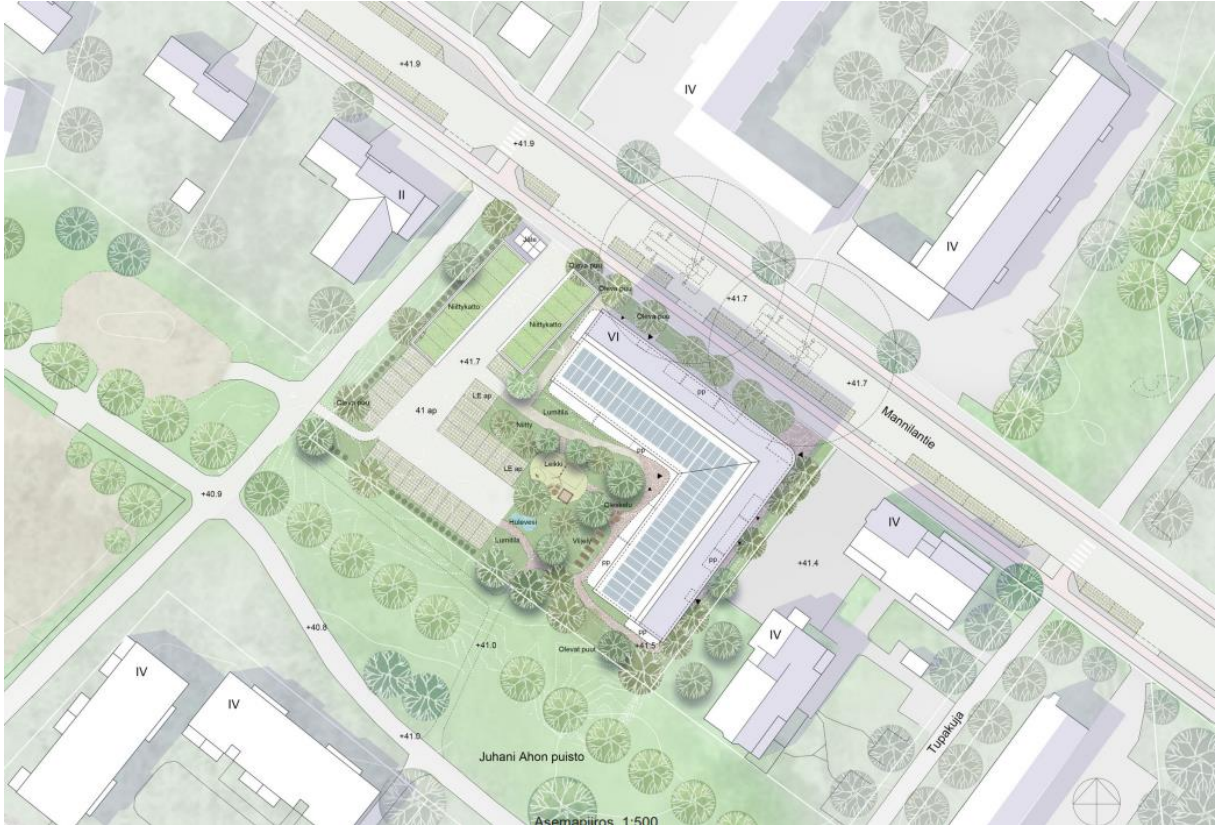
Kuva 9. Havainnekuva viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta 30.10.2024 (Arkkitehtitoimisto Ajak Oy).

#### Tonttiliittymät ja pysäköinti

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

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





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

### Hulevedet

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

### Muut

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

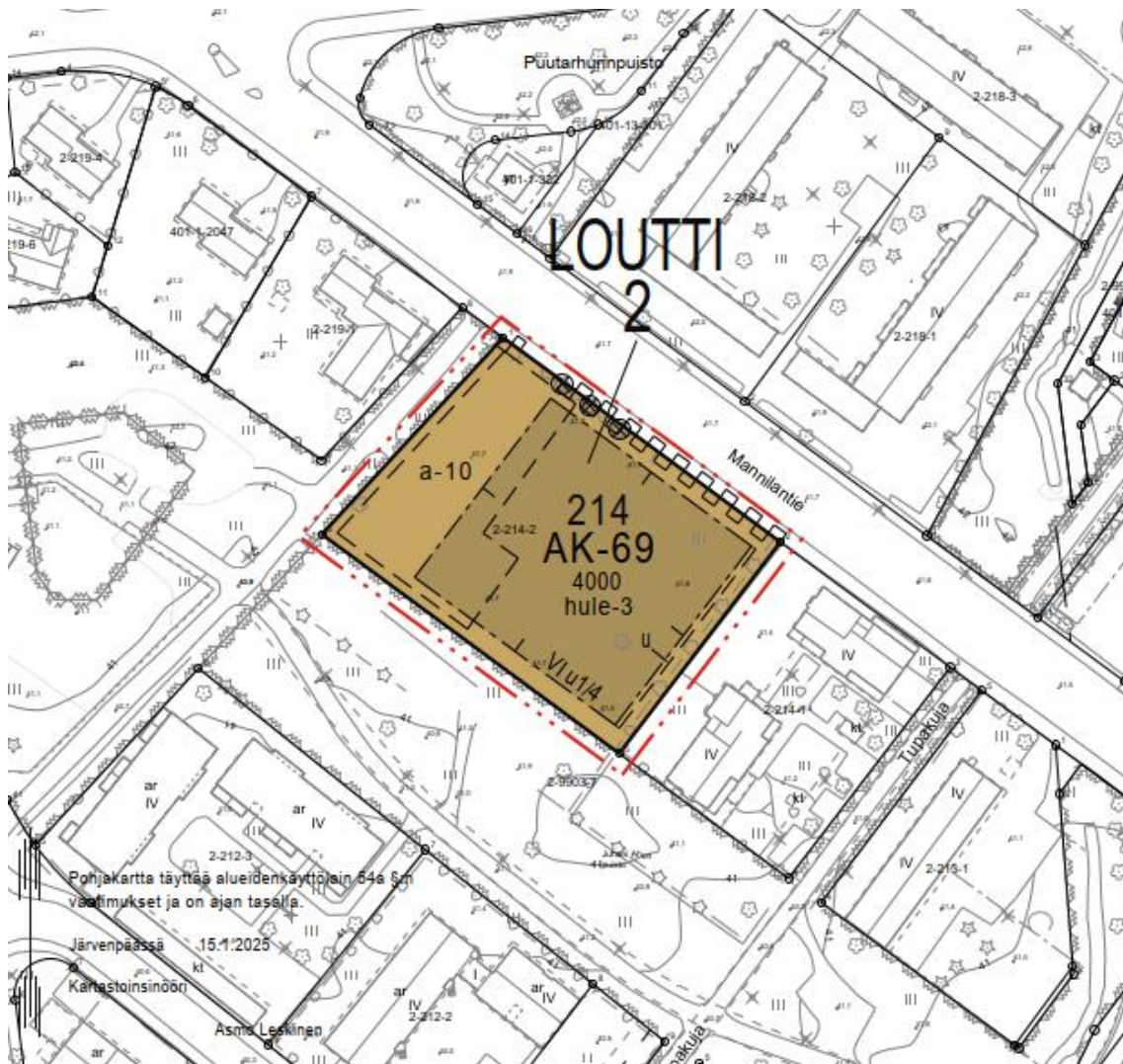
## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Perusrakenne, toimintojen keskinäiset suhteet, liittyminen ympäristön yhdyskuntarakenteeseen

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

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



Kuva 11. Karttaote asemakaavan muutoksesta.

## Mitoitus

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

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

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

## Palvelut

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

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

## 5.3 Aluevaraukset

### Korttelialueet

#### AK-69 Asuinkerrostalojen korttelialue

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

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

- porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan ja asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % rakennusoikeuden määrästä,*
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,*
- hissikuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,*
- kiinteistömuuntamon,*
- väestönsuojatiloja.*

*Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukseen. Rakennusten julkisivujen*



*materiaalin, kattojen muodon ja rakennustavan tulee olla yhtenäinen. Rakentamisessa tulee käyttää pääasiassa vähähiilisiä materiaaleja. Asuinrakennuksiin tulee suunnitella harjakattoja tai epäsymmetrisiä harjakattoja. Talousrakennusten ja katosten viherkatot saa rakentaa tasa- ja lapekattoisina. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Parvekkeet on lasitettava.*

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

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

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

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

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

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

Asuin kerrostalojen korttelialueelle veloitetaan rakentamaan leikki- ja oleskelualue. Piha-alueen tarkempi suunnittelu on tehty viitesuunnittelun yhteydessä, jolloin on mm. tarkistettu, että Järvenpään kaupungin osoittama viherkerroin täyttyy sekä riittävä määrä pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa piha-alueelle maantasoon. Asuin kerrostalojen korttelialueen asukas pysäköinti toteutetaan tontilla. Pysäköintialue on osoitettu a-10-merkinnällä, joka osoittaa ohjeellisen autopaikkoja varten varattavan korttelin osan. Rakennus alalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Kaavassa on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Tällä ohjataan tonttiliittymän toteutuminen Mannilantien katusuunnitelman mukaisesti. Mannilantien varrella olevat puut on määrätty suojeltaviksi puu tai ennallistettaviksi, mikäli rakennusvaiheessa todetaan puiden olevan huonokuntoisia. Uloke-merkintä mahdollistaa hätäpoistumisparvekkeen toteuttamisen rakennusalan kaakkoispuoleiselle sivulle. Koko AK-69-korttelialuetta koskevat myös merkinnät- ja määräykset hulevesiin liittyen (hule-3).

## 5.4 Kaavan vaikutukset

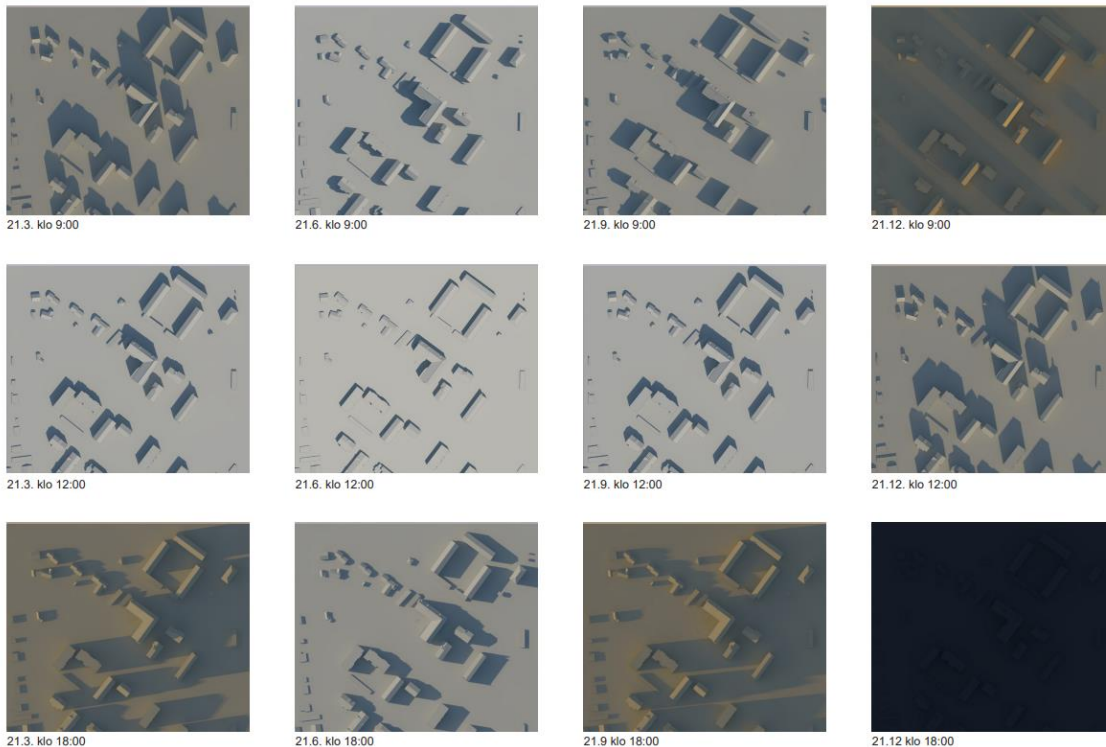
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

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

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



Kuva 12. Varjostustarkastelu 30.10.2024 (Arkkitehtitoimisto Ajak Oy).

## Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

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

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

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

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

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

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

## Ympäristön häiriötekijät

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

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

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

#### Vaikutukset liikenteeseen

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

#### Muut vaikutukset

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

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

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

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

## 5.7 Nimistö

Asemakaavan muutos ei muuta alueen nimistöä.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

### 6.2 Toteuttamisen ajoitus

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

### 6.3 Toteutuksen seuranta

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

Järvenpäässä 20.1.2025

Hannele Selin  
Kaavoitusjohtaja

Juho Liski  
Kaavoitussuunnittelija





## Mannilantie 52

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

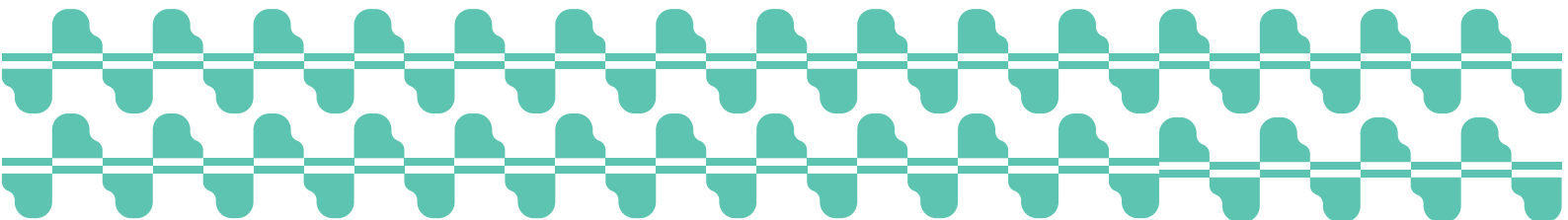
Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2024-643

Kaavatunnus: 020046

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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



## Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä? .....	3
2.	Mitä on suunnitteilla? .....	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot .....	4
4.	Osalliset.....	8
5.	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen .....	9
6.	Kaavan vaikutusten arviointi .....	11
7.	Kaavahankkeen tavoiteaikataulu .....	11
8.	Yhteystiedot.....	12

# 1. Mitä tapahtuu ja missä?

Loutin (2.) kaupunginosan yleisten rakennusten korttelialueelle (Y), osoitteeseen Mannilantie 52, suunnitellaan asemakaavan muutosta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Suunnitteluala käsittää puretun päiväkodin tontin, jolla sijainneen Loutin päiväkodin toiminta on loppunut vuonna 2022 varhaiskasvatustoiminnan siirryttyä uuteen Harjulan päiväkotiin. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

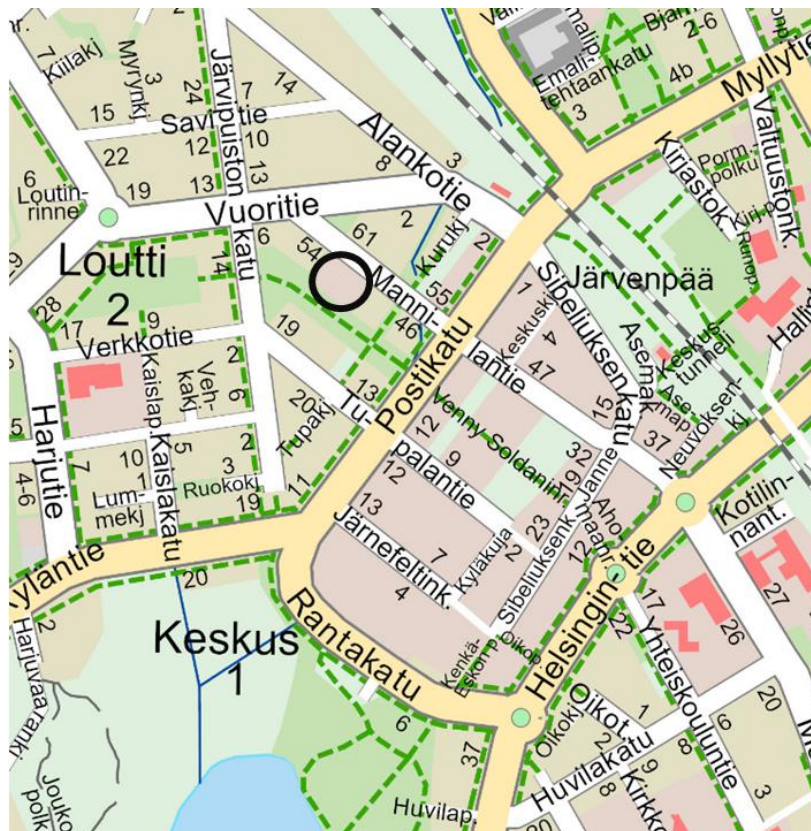
Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa asemakaavan muutoksen suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

## 1.1 Suunnittelualaue

Suunnittelualaue sijaitsee Järvenpään keskustan alueella, Loutin kaupunginosassa, noin 500 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Alue kattaa kaupungin omistuksessa olevan rakentamattoman kiinteistön 186-2-214-2.

Suunnittelualauea rajaavat idässä Mannilantie, länsi-, etelä- ja pohjoissuunnassa Juhani Ahon puisto (186-2-9903-7). Kaakkoispuolelta suunnittelualaue rajautuu kiinteistöön 186-2-214-1, jolla sijaitsee kaksi 1980-luvun loppupuolella valmistunutta nelikerroksista asuinkerrostaloa.

Suunnittelualaueen pinta-ala on 3 631 m<sup>2</sup>.



*Suunnittelualaueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.*

## 1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on Järvenpään kaupungin. Asemakaavan muutos toteutetaan ns. kumppanuuskaava-hankkeena, jolla haetaan toteuttajakumppania kaavamuutosprosessin aikana erillisen tontinluovutus- ja suunnittelukilpailun kautta.

Kaava-aloite on esitelty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 15.1.2024 § 3).

## 2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet asemakaavan muuttamiseen ja maankäytön tehostamiseen Loutin entisen päiväkodin tontilla yleiskaavan 2040 (Kv. 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16) reunaehtojen mukaisesti. Kaavamuutos mahdollistaa asumisen kaava-alueella, koska mahdollisuutta asuntorakentamiseen ei ole voimassa olevassa asemakaavassa. Alueelle tavoitellaan 4 000–5 000 kerrosneliometriä, joka mahdollistaa arviolta 70 asuntoa.

Kaavamuutoksella tavoitellaan keskusta-alueelle laadukasta, vähähiilistä ja uusia rakentamisen innovaatioita hyödyntävää kerrostalorakentamista. Rakentamisen on tarkoitus parantaa kaupunkikuvallisesti alueen identiteettiä ja liittyä tilallisesti sekä maisemallisesti suunnittelualueen rajaavaan Juhani Ahon puistoon. Asemakaavamuutos täydentää, monipuolistaa ja uudistaa nykyistä kaupunkirakennetta keskeisellä sijainnilla Järvenpään keskustan alueella.

## 3. Suunnittelun lähtötiedot

### 3.1 Maanomistus

Suunnittelun kohteena oleva kiinteistö 186-2-214-2 sekä ympärivät katu- ja puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.





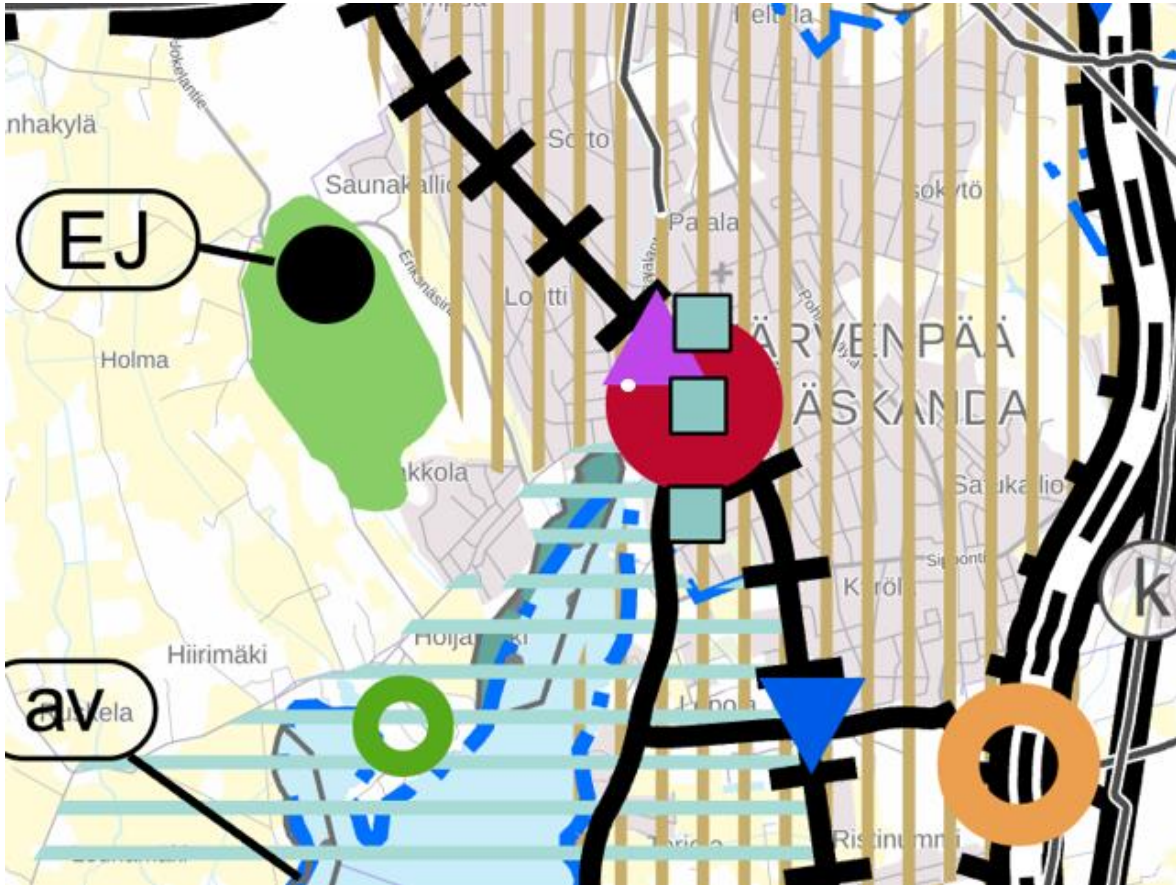
*Kaupungin maaomaisuus on esitetty kuvassa oranssilla. Suunnittelualue on osoitettu kuvassa sinisellä pistekatkoviivarajauksella.*

### 3.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuus, joka koostuu Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan oikeusvaikutteisista vaihemaakuntakaavoista. Järvenpää sijoittuu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan kaava-alueelle. Maakuntakaavakokonaisuus sai lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.03.2023.

Kaava-alue sijoittuu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi osoitetulle alueelle, sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi osoitetulle alueelle. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen suunnittelumääräykset koskevat myös niillä sijaitsevia keskuksia sekä valtakunnankeskusta.





*Ote Uusimaakaava 2050:stä (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualan likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.*

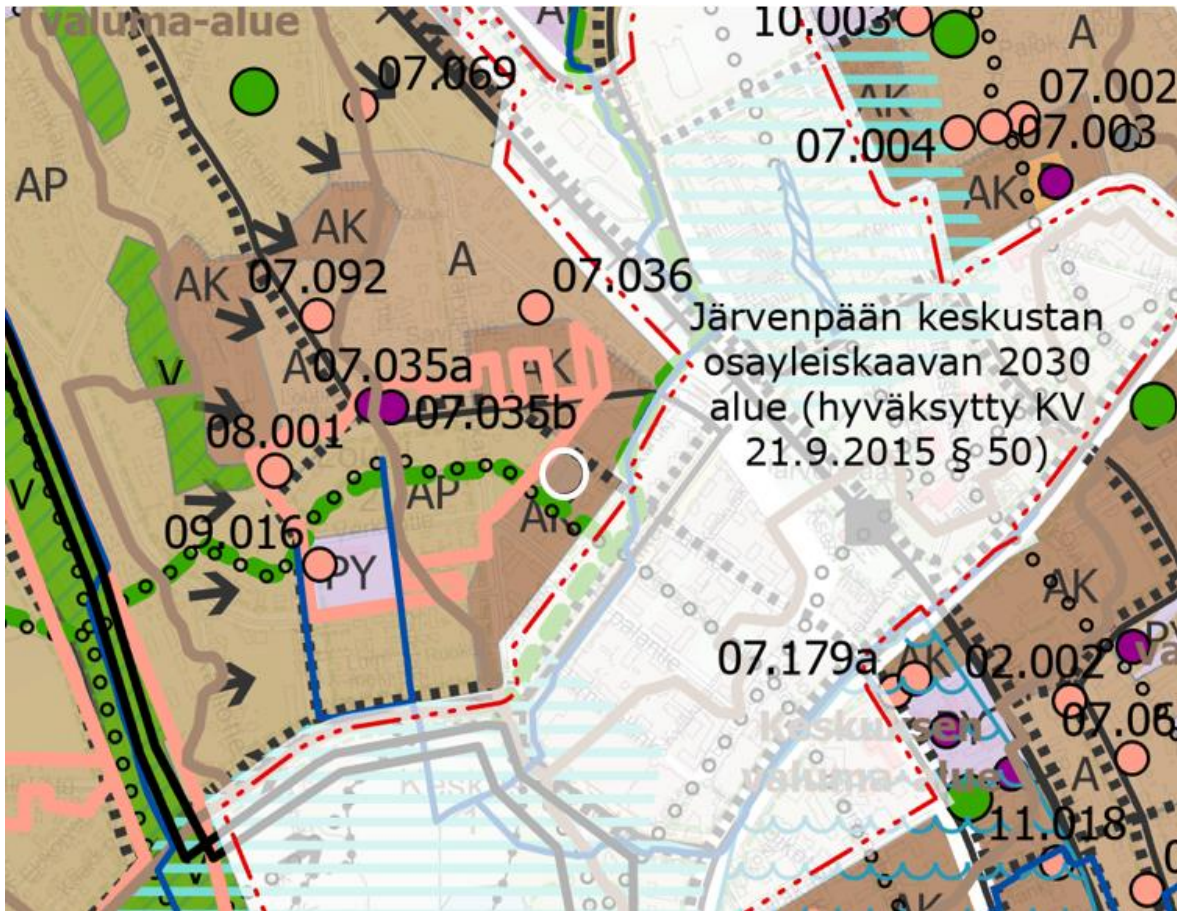
### 3.3 Yleiskaava

Asemakaava tulee noudattamaan yleiskaavan 2040 tavoitteita ja valtakunnallisia alueiden käyttöta-voitteita. Mannilantie 52 on 22.6.2021 lainvoiman saaneessa Järvenpään yleiskaava 2040:ssä osoi-tettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Alue varataan ensisijaisesti tiiville kerrostalovaltai-selle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoi-minnalle. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan  $e=1,0$ .

Kaavamuutosalueen luoteisreuna rajautuu yleiskaavassa osoitettuun Loutin korttelin paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön alueeseen (vaaleanpunainen raja), joka on yleiskaavassa osoi-tettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (A). Alueen lounaisreuna rajautuu Juhani Ahon puistoon, joka on osoitettu viheralueverkostoon liittyvänä lähivirkistysalueena (vihreä katkoviiva) sekä virkis-tyksen ja ulkoilun kannalta merkittävänä yhteytenä (mustareunainen palloviiva). Mannilantie puo-lestaan on osoitettu pyöräilyn pääreitillä (musta katkoviiva), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen.

Yleiskaavassa Vuoritie, johon Mannilantie päättyy, on merkitty paikallista ja seudullista liikennettä palvelevaksi vaikutuksiltaan merkittäväksi katu- tai tieyhteydeksi (musta viiva), jonka suunnitte-lussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet. Suunnittelualue sijaitsee Lou-tinojan valuma-alueella, jonka hulevedet ohjautuvat Tuusulanjärveen. Hulevesien hallintaan tulee valuma-alueella kiinnittää erityistä huomiota.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on voimassa Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030 (KV 21.9.2015 § 50).



*Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.*

### 3.4 Asemakaava

Suunnittelualue on voimassa olevassa ja 3.5.1977 vahvistetussa asemakaavassa (2/24) Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), jolle on sallittua sijoittaa enintään kaksikerroksinen rakennus  $e=0,5$  tonttitehokkuudella.

Kaavassa on määrätty, ettei tontilla saa sijoittaa asuinhuoneistoja kuin kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa ja tontilla tapahtuvaan toimintaan liittyvää asuntolaa varten. Lisäksi kaavassa on määrätty, että tontilla tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m<sup>2</sup> kohti.

Suunnittelualueen lähiympäristöön, Mannilantien ja Järviuistonkadun väliselle alueelle, sijoittuu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueita (ALK-18) sekä puistoa (P).





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

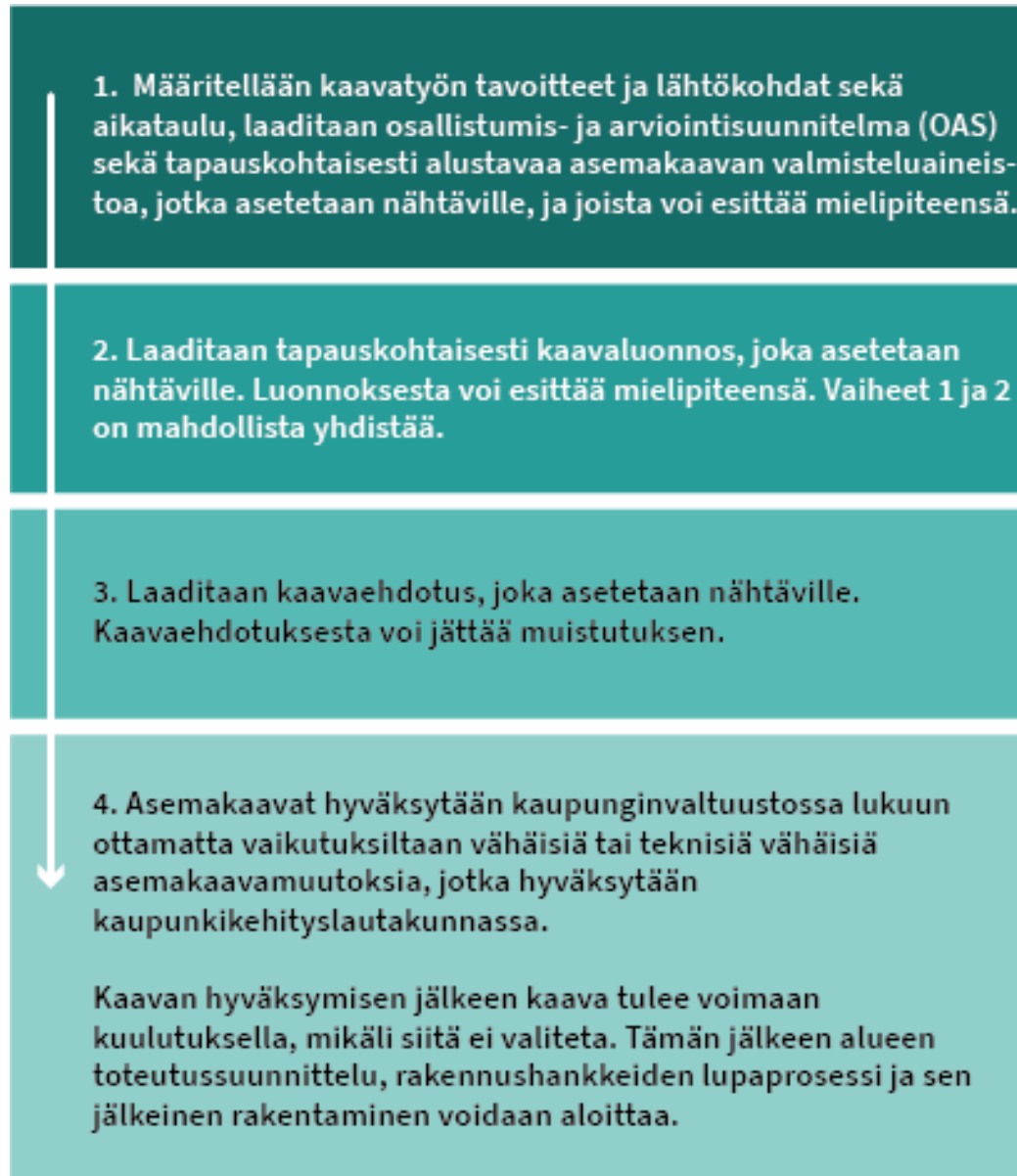
## 4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

## 5. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### 5.1. Kaavahankkeen laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavahankkeen keskeiset vaiheet, suoritteet, sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu alla olevassa kuvassa ja seuraavissa kappaleissa.



### 5.2. Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, kuulutukset: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#) ja Keski-Uusimaa -lehdessä, sekä lähettämällä kirje kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat kaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Jos kaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

### 5.3. Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS ja mahdollisia valmisteluvaiheen suunnitelmia on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa (Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros, käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta).

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

### 5.4. Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mahdolliset valmisteluvaiheen suunnitelmat asetetaan nähtäville (MRA 62§, MRA 30§) mukaisesti mielipiteiden antamista varten Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja Järvenpää-infoon 30 päivän ajaksi.

Aineistosta pyydetään ennakkolausunnot seuraavilta tarkennetuilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Tuusulanjärven Lämpö Oy
- Auris Energia
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Oyj
- FNE-Finland Oy
- Cinia Oy
- Digita Oy

### 5.5. Ehdotusvaihe

Tarkentuneiden lähtötietojen, sekä saadun palautteen (mielipiteet ja lausunnot) pohjalta laaditaan kaavamuutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta käsittelee. Lautakunta päättää kaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§), sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Nähtäville asettamisesta tiedotetaan julkisin kuulutuksin kaupungin verkkosivuilla, sekä Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä. Kaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Järvenpää-infoon ja Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Nähtäville asetettavaan aineistoon liittyen on mahdollista jättää ehdotusvaiheessa muistutuksia. Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä Järvenpää-infoon.

Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy kaavan laatijan vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka



ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

## 5.6. Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöstä koskeva tarkistettu pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivuilla: [Kokoukset ja päätöksenteko](#). Asemakaavamuutoksen hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla: [kuulutukset](#).

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin kirjaimosta.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#)

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

## 6. Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arvioinnissa voidaan tarpeen vaatiessa käyttää konsulttia. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

## 7. Kaavahankkeen tavoiteaikataulu

- Asemakaavan valmistelutyö käynnistyi helmikuussa 2024
- Asemakaava tulee vireille ja OAS sekä mahdollinen valmisteluaineisto ovat nähtävänä arviolta keväällä 2024 (MRL 62 §).
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta marras-joulukuussa 2024 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) keväällä 2025

## 8. Yhteystiedot

### Järvenpää-info

+358 40 315 2880  
info(at)jarvenpaa.fi  
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

### Kaavoitus

Juho Liski, kaavoitussuunnittelija, 040 315 2981  
Maria Suutari-Jääskö, kaupunkikuva-arkkitehti, 040 315 2455

### Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-69

0101069

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa sijoittaa asuntoja ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Korttelialueelle/tontille saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan ja asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % rakennusoikeuden määrästä,
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,
- hissikuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,
- kiinteistömuuntamon,
- väestönsuojatiloja.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten julkisivujen materiaalin, kattojen muodon ja rakennustavan tulee olla yhtenäinen. Rakentamisessa tulee käyttää pääasiassa vähähiilisiä materiaaleja.



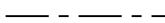
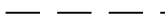
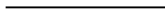
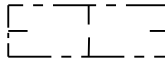
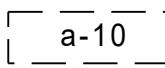
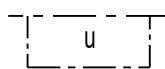


Asuinrakennuksiin tulee suunnitella harjakattoja tai epäsymmetrisiä harjakattoja. Talousrakennusten ja katosten viherkatot saa rakentaa tasa- ja lapekattoisina. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Parvekkeet on lasitettava.

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

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

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

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

	1201100 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	1203000 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	1204100 Osa-alueen raja.
	1205100 Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	1206000 Ohjeellinen tontin raja.
<b>2</b>	1208000 Kaupunginosan numero.
<b>LOU</b>	1209000 Kaupunginosan nimi.
<b>214</b>	1210000 Korttelin numero.
<b>4000</b>	1213000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>VI</b>	1217000 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>VI u 1/4</b>	1219100 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	1227000 Rakennusala.
	1232018 Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusosalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeuden lisäksi.
	1234000 Uloke.
	1263000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
<b>hule-3</b>	1271413 Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.
	1275500 Suojeltava puu tai istuttamalla ennallistettava puun paikka.
	1800008 KAAVA-ALUETTA KOSKEVIA YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Rakentamista suunniteltaessa on selvítettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin.



# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Mannilantie 52

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:

2. kaupunginosan eli Loutin korttelin 214 tonttia 2.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

2. kaupunginosaan eli Loutin kortteliin 214 asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

Kaupunkikehityslautakunta 14.11.2024 § 71  
Nähtävänä AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti  
4.12.2024 - 8.1.2025

Kaupunkikehityslautakunta 30.1.2025  
Kaupunginhallitus pvm §  
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 20.1.2025

Tarkistettu 20.1.2025

Hannele Selin  
Kaavoitusjohtaja

Juho Liski  
Kaavoitussuunnittelija

JARDdno

2024-643

Kaavatunnus

020046

Suunnittelija

JL

Piirtäjä

Tallennusnimi

Mittakaava

1:1000

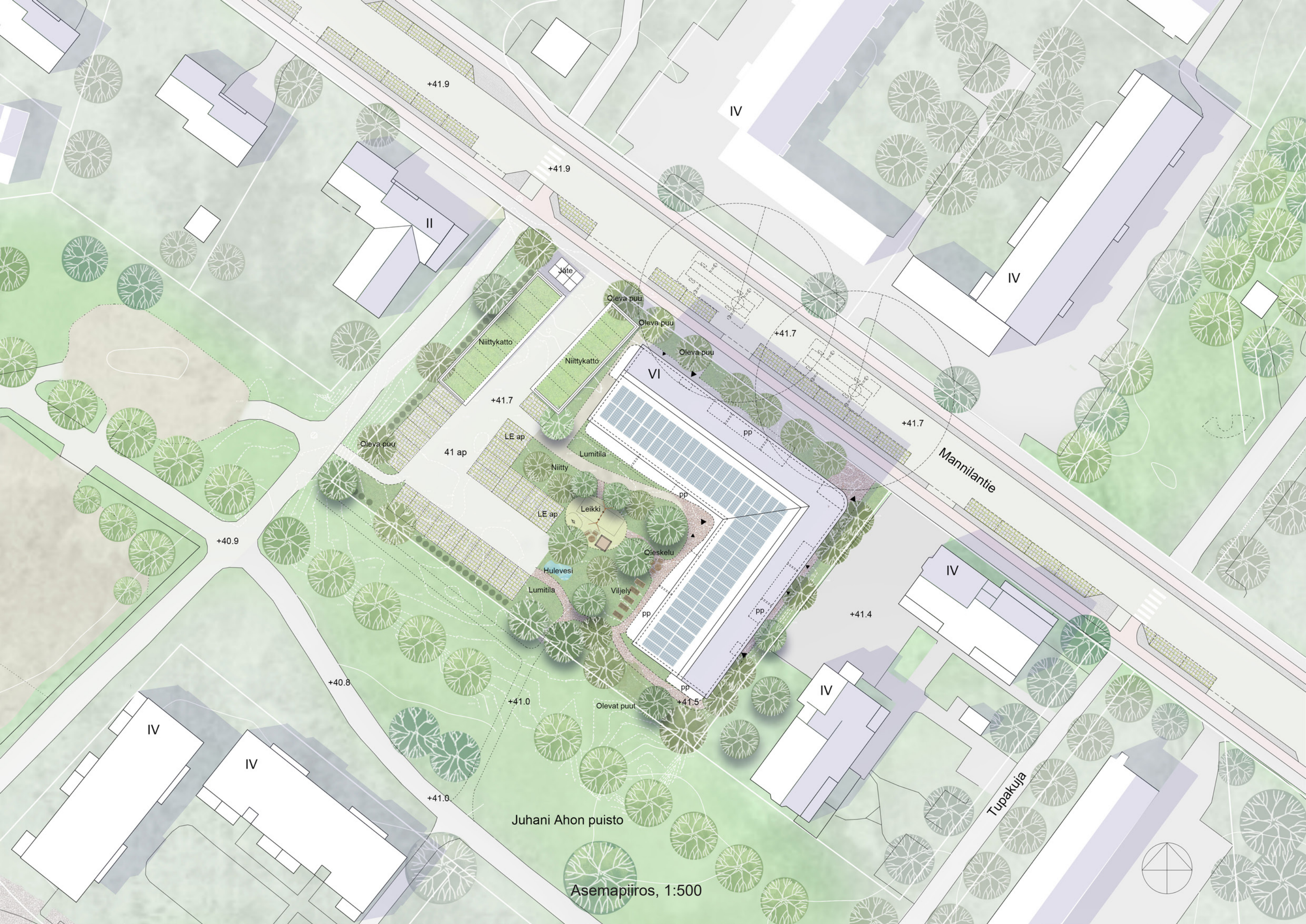
Koordinaatisto

ETRS GK 25, N 2000









+41.9

IV

II

+41.9

Jäte

Niittykatto

Niittykatto

Oleva puu

Oleva puu

+41.7

Oleva puu

IV

+41.7

+41.7

Oleva puu

41 ap

LE ap

Lumitila

pp

Mannilantie

+40.9

Niitty

LE ap

Leikki

pp

Oleskelu

Hulevesi

Lumitila

Vijely

pp

+41.4

IV

+40.8

IV

IV

+41.0

Olevat puut

+41.5

IV

+41.0

Juhani Ahon puisto

Tupakuja

Asemapiiros, 1:500







Aluejulkisivu 1:400



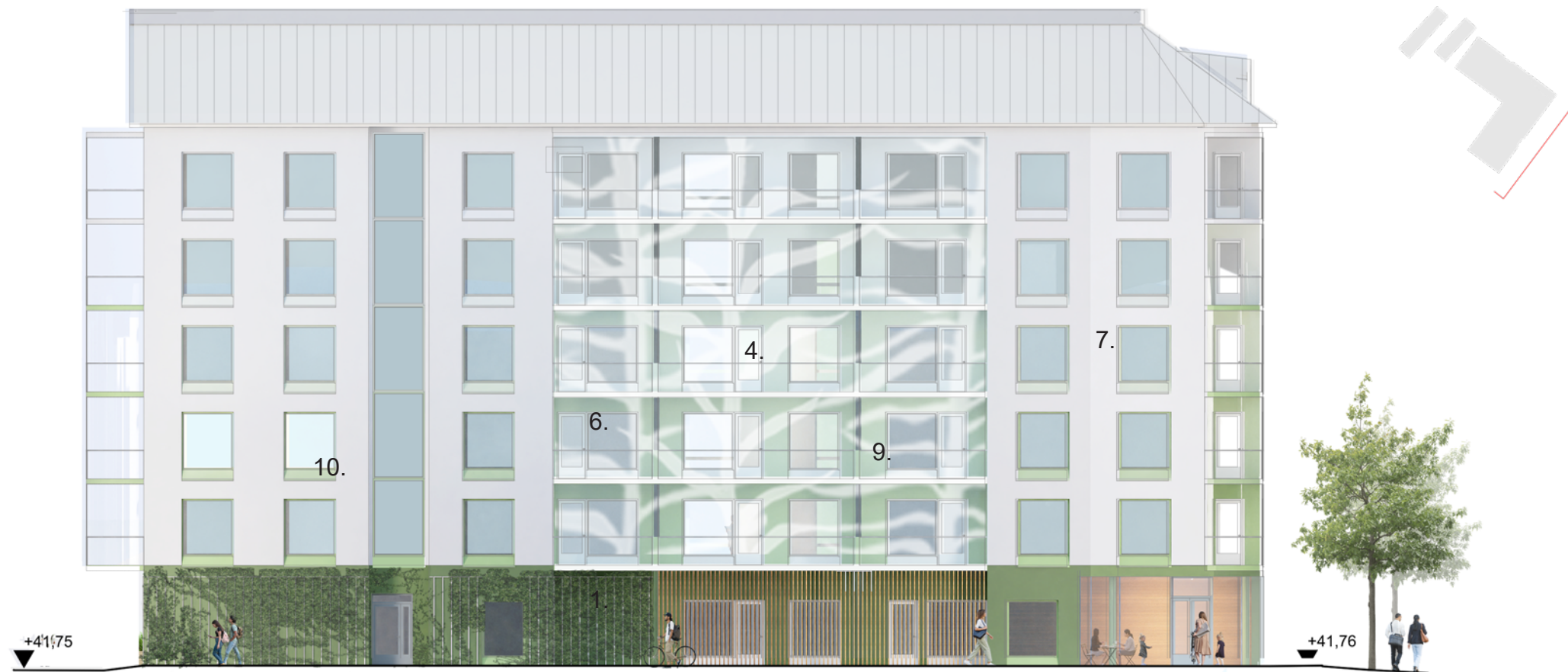
Leikkaus 1:200





Julkisivu koilliseen 1:200

1. köynnös
2. aurinkopaneelit
3. vaakasuuntainen pienoistuulivoimala
4. silkkipainettu "kelppi" kuvio
5. vaaleanharmaa konesaumattu pelti
6. lasi
7. vaalea rappauslevy
8. eri vihreän sävyillä maalattuja rappauslevyjä
9. eri vihreän sävyillä maalattu puu
10. pelti, eri vihreän sävyjä
11. niittykatto



Julkisivu kaakkoon 1:200





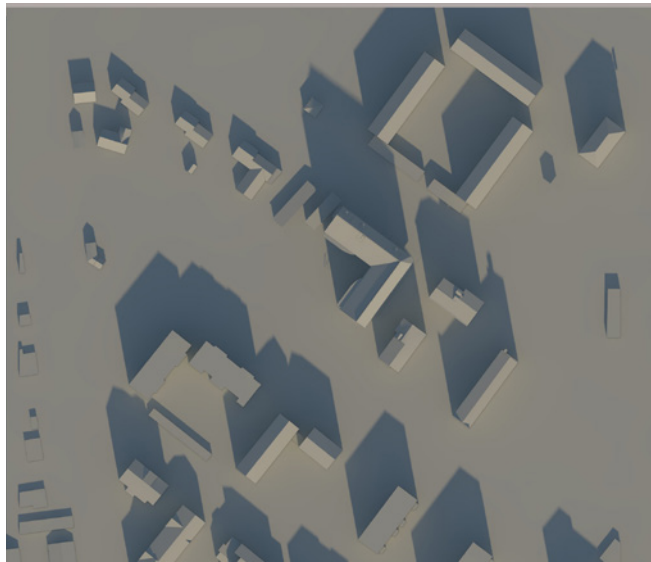
Julkisivu lounaaseen 1:200

1. köynnös
2. aurinkopaneelit
3. vaakasuuntainen pienoistuulivoimala
4. silkkipainettu "kelppi" kuvio
5. vaaleanharmaa konesaumattu pelti
6. lasi
7. vaalea rappauslevy
8. eri vihreän sävyillä maalattuja rappauslevyjä
9. eri vihreän sävyillä maalattu puu
10. pelti, eri vihreän sävyjä
11. niittykatto

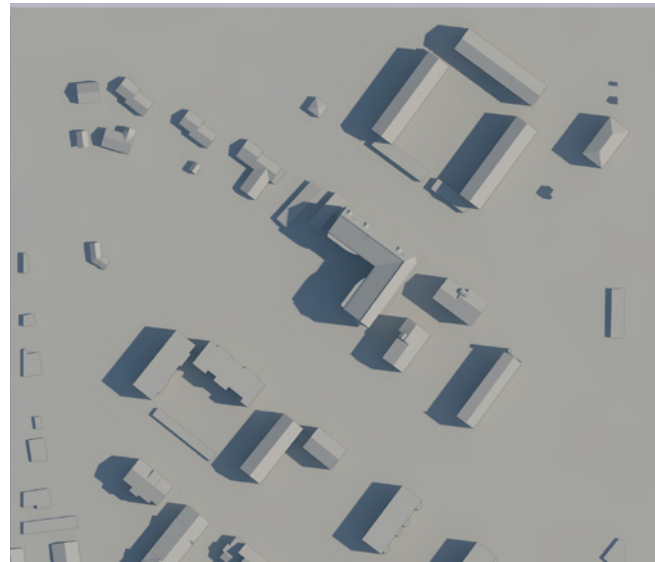


Julkisivu luoteeseen 1:200

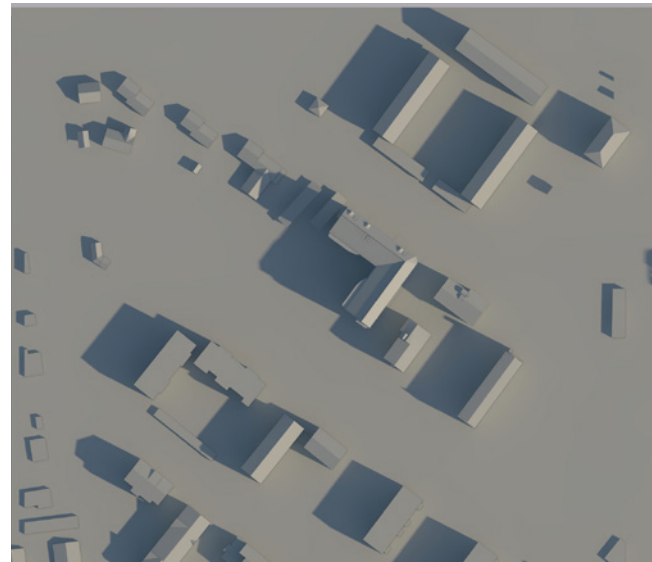




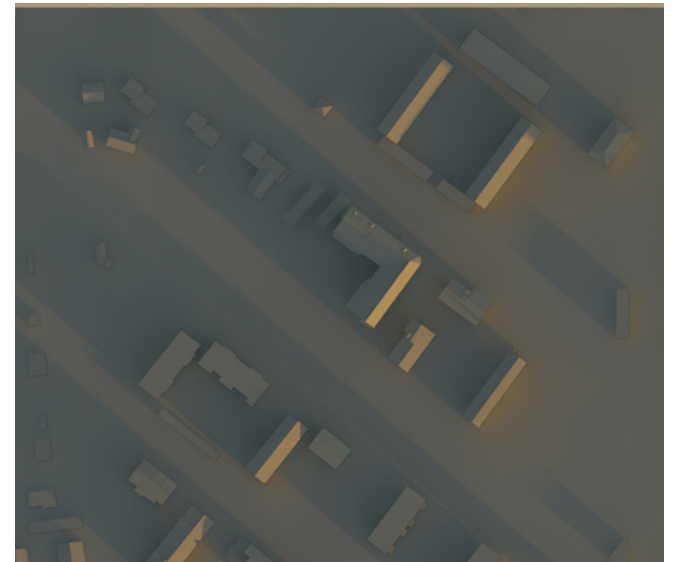
21.3. klo 9:00



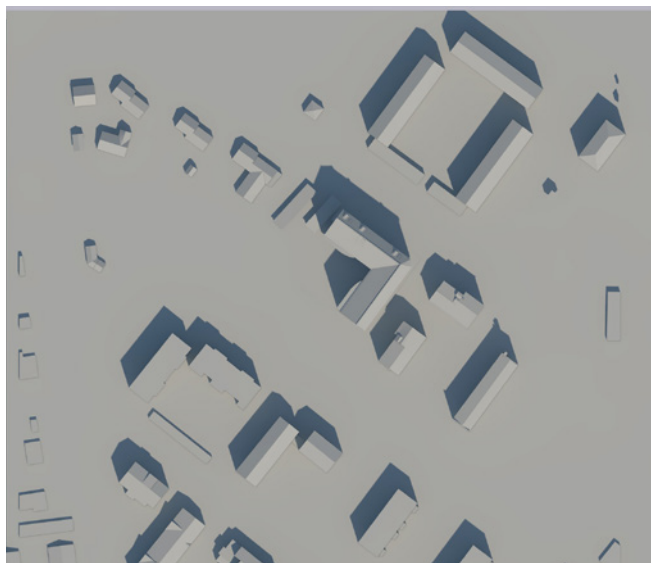
21.6. klo 9:00



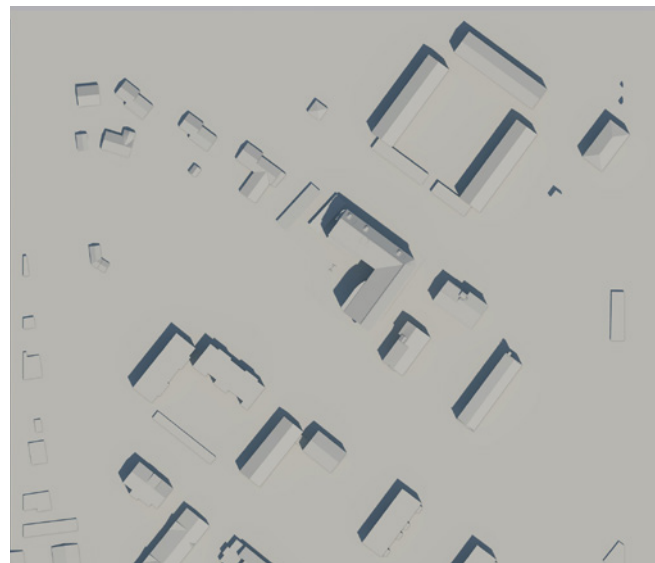
21.9. klo 9:00



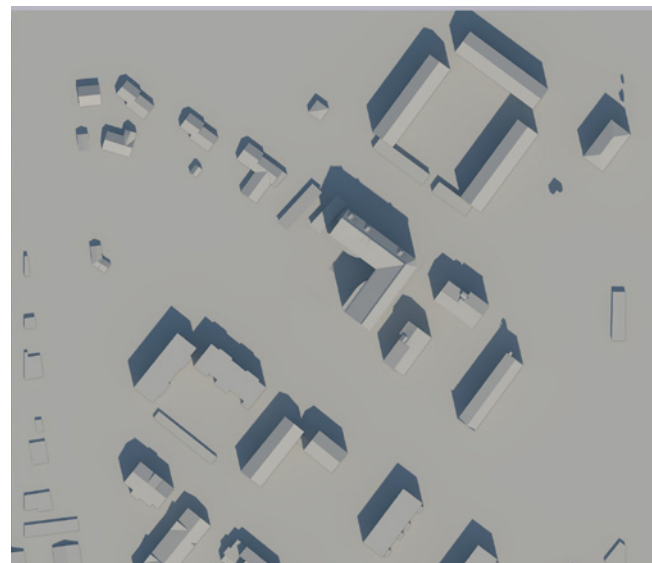
21.12. klo 9:00



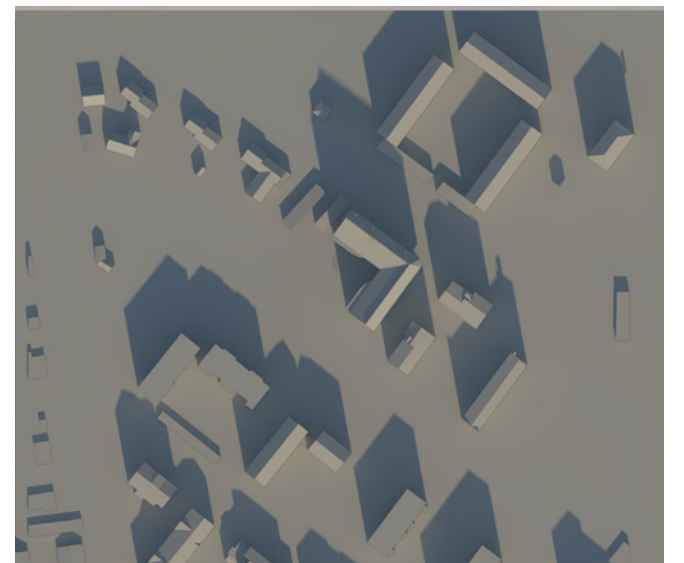
21.3. klo 12:00



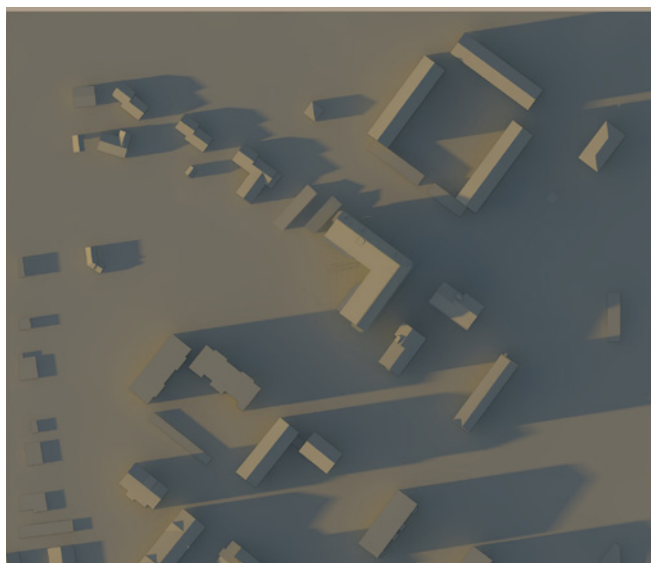
21.6. klo 12:00



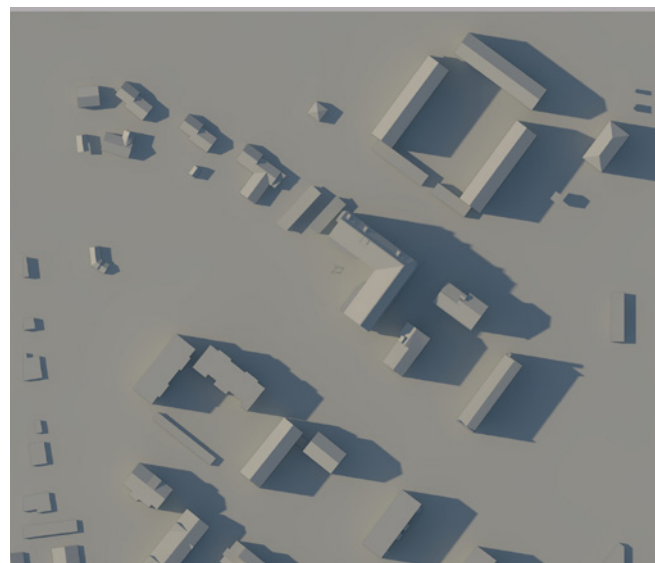
21.9. klo 12:00



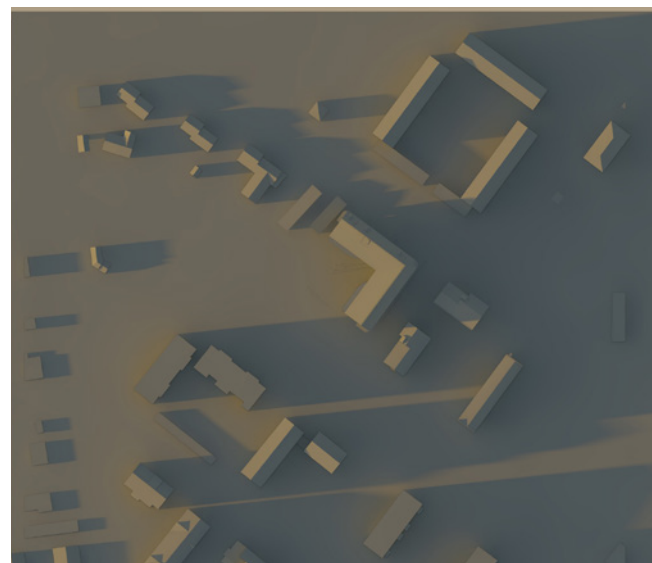
21.12. klo 12:00



21.3. klo 18:00



21.6. klo 18:00



21.9. klo 18:00



21.12. klo 18:00

# LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

## MANNILANTIE 52 - ASEMAKAAVAN MUUTOS

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.6.2024-11.7.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.6.2024-11.7.2024 välisen ajan. Lausunnot ja muistutukset pyydettiin kootusti toimittamaan nähtävilläolon loppuun mennessä. Cinia, Uudenmaan liitto ja Digita Oy ilmoittivat, ettei heillä ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Varsinaisia lausuntoja saapui kolme ja mielipiteitä kaksi kappaletta. Yhteenveto sekä kaavoituksen vastineet:

#### 1. Lausunto: Caruna, 19.6.2024

Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Toivomme mahdollisuutta tarkentaa lausuntoa kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

#### Vastine:

Lausunto otetaan huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa ja annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

#### 2. Lausunto: Järvenpään Vesi, 14.3.2024

Mahdollisesti tuleva tonttijako tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle.

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

Asemakaavan muutosalueella on nykyisten rakennusten tonttijohdot (vesijohto, jätevesi ja hulevesi), jotka tulevat mahdollisesti uudelleen sijoitettavaksi ja saneerattavaksi. Nämä kustannukset eivät kuulu Järvenpään Vedelle.

#### Vastine:

Lausunto otetaan huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa ja annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

#### 3. Lausunto: Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 25.6.2024

Järvenpään kaupunki on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Mannilantie 52 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.





Mannilantie 52 sijaitsee Järvenpään tiiviisti rakennetun keskustan alueella Loutin kaupunginosassa ja on luonteeltaan täydennysrakentamishanke. Tontilla on aiemmin sijainnut Loutin päiväkotikoti, jonka toiminta on loppunut vuonna 2022, jolloin myös entinen päiväkotirakennus on purettu. Ainutlaatuisen kohteesta tekee sen sijainti keskustan alueella hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä sekä sen rajoittuminen suurelta osin Juhani Ahon puistoon.

Suunnittelualueelle tavoitellaan enintään 6 kerroksista rakentamista ja noin 4000–5000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, joka tarkoittaa noin 70 asuntoa. Hankkeessa pilotoidaan vähähiilistä kerrostalorakentamista hyödyntäen uusia innovaatioita rakentamisessa sekä asumisessa.

Suunnittelualue sijaitsee ns. Loutin korttelin vieressä, jolla on kaupunkikuvallista merkitystä esimerkkinä jälleenrakennusajan yhtenäisestä asuinrakentamisesta.

Suunnittelualueen reunaehdoissa todetaan, että rakennusten massoittelu ja sijoittelu tulee tehdä niin, että rakennukset sopivat ympäröivään kaupunkitilaan ja Juhani Ahon puistoon.

Reunaehdoja tulee täsmentää niin, että huomioidaan Loutin korttelin ominaispiirteet; esim. ”Rakennusten massoittelu ja sijoittelu tulee tehdä niin, että rakennukset sopivat Loutin korttelin jälleenrakennusajan yhtenäiseen kaupunkitilaan ja Juhani Ahon puistoon”

Muilta osin Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole Mannilantie 52 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa

#### **Vastine:**

Suunnittelun reunaehdot-dokumentti oli suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun liitemateriaalia. Kilpailu päättyi 2.8.2024, joten kyseisiä reunaehdoja ei ole mahdollista enää täsmentää.

Loutin korttelin erityispiirteet ja Juhani Ahon puisto vaikuttavat kohteen suunnitteluun ja massoitteluun. Kilpailuohjelman keskeisenä kaupunkikuvallisena tavoitteena ja reunaehdona edellytettiin, että kohteen tulisi liittyä luontevasti Juhani Ahon puistoon ja kohteen suunnitteluratkaisussa tulisi näkyä tontin rajautuminen Loutin korttelin pien-alovaltaiseen paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön alueeseen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa määrätään, että rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Asuinkeuhkon rakennusala rajataan ja sijoitellaan siten, että asetetut tavoitteet on mahdollista saavuttaa.



## 1. Mielipide, 3.7.2024

### Tavoite

~4000–5000 km<sup>2</sup> (70 asuntoa), max 6 kerrosta

Kerrosneliömäärän ja asuntojen määrän perusteella asunnot ovat pieniä (esim. 5000 km<sup>2</sup>/70 = 71 m<sup>2</sup> josta tulee vähentää ulkoseinien paksuus). Lisäksi, mikäli rakennuksen korkeus on 6 kerrosta, asuntoja on pakko sijoittaa 5-6 kpl/kerros. Asuntojen keskikokoa tulee kasvattaa. Pieniä asuntoja on Järvenpäässä jo nyt tarjolla enemmän kuin niille on kysyntää. Lisäksi pienet asunnot eivät houkuta pysyviä asukkaita. Jatkuvaa muuttoliikettä aiheuttaa levottomuus, josta on jo selviä merkkejä näkyvissä Järvenpään keskustassa. Minimikoon pitäisi olla reilu kaksio (~60m<sup>2</sup>) ja pieni kolmio (~78 - 82 m<sup>2</sup>). Jako voisi olla esimerkiksi: 100m<sup>2</sup> asuntoja 5 kpl, 82m<sup>2</sup> asuntoja 31 kpl ja 62 m<sup>2</sup> asuntoja 32 kpl, yhteensä 68 asuntoa. Lisäksi, mikäli asumisviihtyvyyttä halutaan kasvattaa, on asunnoista oltava näkymät rauhallisiin suuntiin (ei Mannilantielle) ja vähintään kahteen suuntaan per asunto. Ei putkiasuntoja, jollaisia viime vuosina on rakennettu aivan liikaa, ei asuntoja, joista eteisestä astutaan suoraan keittiöön. Kylpyhuoneissa tai ainakin saunassa tulisi olla ikkuna ulos.

### Korkeus

Verrattuna viereisiin rakennuksiin (okt, 3-kerroksiset kerrostalot), suunnitelmissa esitetty 6 -kerroksisuus poikkeaa huomattavasti naapuritalojen korkeuksista, eikä sulaudu luontevasti maisemaan, erityisesti, koska suunnittelualue ei sijaitse ydinkeskustassa, vaan lähempänä puistoja ja matalaa rakennuskantaa. Talot saisivat olla maksimissaan nelikerroksisia, tai edes niin, että yksi rakennus olisi neli- ja toinen viisikerroksinen.

### Rakennuksen värit

Järvenpäässä on entuudestaan vaaleita rakennuksia uusia taloja lukuunottamatta. Resurssiviisauden kannalta vaalea talo on parempi vaihtoehto, sillä se ei kerää kuumuutta samalla tavalla kuin tumma, ja erityisesti, kun kyseessä on puutalo, sen ulkopinta ei kauhu tumman tavoin. Ulkopinnan osalta mallia voisi ottaa vaikkapa Hangon, Porvoon, Kristiinankaupungin tai Loviisan vanhoista puutaloista, jotka ovat hyvin viehättäviä verrattuna esimerkiksi Järvenpään keskustaan toteutetusta puukerrostalosta, jonka rakentaja päätyi konkurssiin. Uudisrakentamisessa olisi hyvä suosia asumisviihtyvyyttä lisääviä, rohkeitakin ratkaisuja myös ulkopinnan osalta, eli talo voisi olla vaikka vaaleansininen ja vaaleanpunainen ja ikkunanpuitteet valkoiset. Miksi pitäytyä tylsiin ratkaisuihin?

### Kasvillisuus

Kasvillisuudella voitaisiin tukea talojen muotokieltä ja henkeä. Rakennukset rajautuvat osaltaan Juhani Ahon puistoon ja ympäröiviin taloihin. Puiden, jotka tonttia rajavat, tulisi olla matalia ja pensasmaisia. Itse tontilla voitaisiin suosia esimerkiksi ruusupensaita ja osa voisi olla jopa niittyä, kuitenkin siten, että liittymä Juhani Ahon puistoon olisi luonteva. Leikattavan nurmen sijaan suosittaisiin niittyä.

### Kumppanuus

Kun rakentajaa valitaan, kaupungin tulisi tehdä selvitykset ja sopimukset siten, että rakennus ei jää keskeneräiseksi.



**Vastine:**

Asemakaavamuutoksella halutaan luoda nykyistä tilannetta tehokkaampaa kaupunkirakennetta ja osaltaan mahdollistaa keskeisellä sijainnilla olevan alueen tehokas maankäyttö. Kaavamuutoksen mahdollistama kuusikerroksinen rakennus tulisi erottumaan naapurikortteleista, mutta toisaalta istuisi keskusta-alueen kaupunkikuvaan. Esimerkiksi suunnittelualueesta noin sadan metrin päässä Mannilantien ja Postikadun risteyskohdassa sijaitsee seitsemänkerroksisia kerrostalorakennuksia. Suunnittelussa ja massoituksessa sekä Loutin korttelin paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristön kokonaisuus että Juhani Ahon puisto ovat merkittävässä asemassa.

Kaavamuutoksen oikeuttama rakennusoikeus on 4000 k-m<sup>2</sup>. Kaupunginhallituksen hyväksymä ohje asuntojen keskikooksi on 47,5 m<sup>2</sup> (kh 8.4.2019 § 90). Keskipinta-alan lisäksi asuntojakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa sääntelyä. Yksiöitä voi olla korkeintaan 35 % ja kolmioita tai isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % (ka. min 60 m<sup>2</sup>). Kyseessä on ainoa kaupungilla käytössä oleva, ja siten myös hankkeen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa, käytetty sitova ohjeistus koskien asuntojen keskikokoa ja -jakaumaa.

Kaavamuutoksella tavoitellaan vähähiilistä kerrostalorakentamista, ja kaavan määrää käyttämään pääosin vähähiilisiä rakennusmateriaaleja rakentamisessa. Kaavamuutoksella on myös ympäristöön liittyviä tavoitteita, joiden myötä kaavassa määrätään niin olemassa olevan puuston säilyttämisestä kuin rakentamattomien alueen osien istuttamisesta. Korttelialueen tulee myös täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa valittu kumppani sitoutuu sopimuksin kilpailuohjelmassa esitettyihin vaatimuksiin ja on osoittanut taloudelliset edellytykset hankkeen toteuttamiseksi.

**2. Mielipide, 9.7.2024**

Suunniteltu muutos vaikuttaisi oleellisesti asumiseemme kerrostalon vieressä. Piha-alueemme on ollut suojainen ja rauhallinen rajoittuen muuhun yksikerroksiseen naapurustoon. Mistään alkuperäisestä naapurirakennuksesta ei ole ollut suoraa näköyhteyttä piha-alueillemme ja korkeimmat nelikerroksiset talot ovat etäämmällä puistojen toisella puolella.

Entisen päiväkodin tontin (Mannilantie 52) muuttaminen asumisalueeksi ei sinällään ole huono ratkaisu. Mutta jos kerroslukumäärä on noinkin suuri, pitäisi asemakaavan muutos ulottaa myös tonteille 54 ja 56 alueen yhtenäisyyden vuoksi. Tonteillamme on rakennusoikeutta nykyisenäänkin, mutta kuusi kerroksisen talon viereen ei ole mielekästä rakentaa yksikerroksista pienasutusta enempää.

Tonttimme ovat viime vuosina kuuluneet rakennustyyliinsä vuoksi suojeluohjelman piiriin, jossa halutaan säilyttää perinteisiksi katsottuja asuinalueita alkuperäisessä julkisivumuodossa. Kuusikerroksisen kerrostaloalueen vieressä suojelu menettää merkityksensä. Matalle lisärakentamiselle tonteillemme on annettu 'vihreää valoa', mutta alueellisen yhtenäisyyden vuoksi haluamme tähän muutoksen.



Mielellämme keskustelisimme asiasta ja odotamme mielenkiinnolla havainnekuvia / suunnitelmia tarjouskilpailuun osallistuvista ratkaisuisista Mannilantie 52 tontille.

**Vastine:**

Asemakaavamuutos toteutetaan Järvenpään yleiskaava 2040 tavoitteiden mukaisesti ja kaava-aloite on esitelty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh.15.1.2024 § 3). Mannilantie 52 kaavamuutos on rajautunut koskemaan vain vanhaa Loutin päiväkodin korttelin 214 tonttia 2.

Järvenpään yleiskaava 2040:ssä merkitty Loutin korttelin paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön suojelu ratkaistaan erillisen asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa suojelumerkinnän alaiselle alueelle tehtävistä mahdollisista muutoksista. Määräys ei koske Mannilantie 52 asemakaavan muutosaluetta.

Mannilantie 52 asemakaavamuutoksen suunnittelussa ja massoituksessa huomioidaan Loutin korttelin paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristön alue. Tämä tehdään kaavaratkaisussa määräyksiin sekä rakennusalan sijoittelulla ja rajauksella. Asemakaavan muutos ehdotus valmistellaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen kumppanin kilpailuehdotuksen viitesuunnitelmaan perustuen. Suunnittelun keskeisenä kaupunkikuvallisena tavoitteena on, että kohteen suunnitteluratkaisussa tulisi näkyä tontin rajautuminen Loutin korttelin pientalovaltaiseen paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön alueeseen.

**Asemakaavamuutoksen ehdotus 4.12.2024-8.1.2025**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 4.12.2024-8.1.2025 välisen ajan. Lausunnot ja muistutukset pyydettiin kootusti toimittamaan nähtävilläolon loppuun mennessä. Lausuntoja saapui neljä kappaletta ja muistutuksia yksi kappale. Yhteenveto sekä kaavoituksen vastineet:

**1. Järvenpään vesi, 18.12.2024**

Tuleva asemakaavamuutos tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle.

Asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon eikä hulevesiviemäroinnin lisärakentamiselle.

Tontin alueella olevien tonttijohtojen siirrot ja siihen liittyvät kustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle.

**Vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

**2. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 19.12.2024**

OAS-lausunnoissaan museo esitti, että kaavahankkeessa huomioidaan viereisen Loutin korttelin ominaispiirteet.





Annetussa vastineessa ja asemakaavan muutosehdotuksessa määrätään, että rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukseen. Asuinkerrostalon rakennusala rajataan ja sijoitellaan siten, että asetetut tavoitteet on mahdollista saavuttaa. Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole Mannilantie 52 asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

**Vastine:**

Lausunto merkitään tiedoksi.

**3. Caruna, 8.1.2025**Nykyinen sähköverkko 20 kV ja 0,4 kV

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV maakaapelit ovat sinisellä ja 0,4 kV maakaapelit vihreällä ja värillä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Asemakaavan muutoksen myötä alueen sähkönkulutus kasvaa aiheuttaen tarpeen vahvistaa katualueilla sijaitsevia sähköverkon kaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Muuta huomautettavaa

Pyydämme tiedoksisaantia, kun asemakaava saa lainvoiman.

**Vastine:**

Tieto asemakaavan voimaantulosta toimitetaan sähköpostitse.

**4. Uudenmaan ELY-keskus, 8.1.2025**

Järvenpään kaupunki pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Mannilantie 52 -asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten kortteli-alue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutos Järvenpään yleiskaava 2040:n mukainen.

Meluvaikutukset

Selostuksessa esitetystä, Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelmaa varten tehdyssä meluselvityksessä ei ole huomioitu lainkaan Mannilantien, eikä kovin monen muunkaan lähikadun liikennettä. Tämän vuoksi meluselvityksessä esitetty melutaso ei ole täysin paikkaansa pitävä. Kaavaselvostuksessa esitetyllä liikennemäärällä ja arvioidulla nopeudella 40 km/h Mannilantien aiheuttama keskiäänitaso jää alhaiseksi, n. 56 dB tasoon talon julkisivulla.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavan valmistelun yhteydessä tulee selvittää Mannilantien liikenteestä kaava-alueelle kohdistuvat melun keskiäänitasot, jotta voidaan



varmistua siitä, että kaikilla asunnoilla on melutason ohjeavrot täyttävä aukeamis-suunta. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa tulee perustella yksityiskohtai-semmin, miksi kaavamuutoksen yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia melu-selvitystä.

**Vastine:**

Asemakaavamuutoksen selostusta on täydennetty ympäristöhäiriöitä koskevan kap-paleen osalta.

**1. Muistutus, 2.1.2025**

As Oy Tupalantie 17, joka sijaitsee Juhani Ahon puiston toisella puolella viistosti vas-tapäätä suunnitelman alaista Mannilantie 52 -tonttia, haluaa tuoda esiin merkittävät huolensa kaavamuutoksen ja mahdollisen rakentamisen vaikutuksista alueen raken-teisiin ja ympäristöön.

Taloyhtiömme on rakennettu vuonna 1961 sen aikaisen rakennustavan mukaisesti il-man paalutuksia, ja rakennukset lepäävät savipitoisella maaperällä betonilaatan va-rassa. Tästä johtuen rakennukset ovat vuosien saatossa painuneet ja osittain kallistu-neet. Lähiympäristössä tapahtuva raskaiden työkoneiden liikkuminen, etenkin paalu-tukset sekä muut maaperää tärisyttävät toimenpiteet muodostavat merkittävän riskin rakennustemme rakenteiden kestävyys. Jo Loutin päiväkotirakennusten purkutoi-mien ja tontin tasaustöiden aikana havaitsimme voimakasta tärinää, joka oli verratta-vissa jo pieneen maanjäristykseen ja häiritsi etenkin lähimpien asuntojen asukkaita – mm. astioiden kilinä kaapeissa oli selvästi havaittavissa. Tällaiset vaikutukset tulee huomioida tarkasti rakentamista suunniteltaessa, jotta voidaan minimoida haitat ja ehkäistä rakenteiden vauriot asianmukaisin toimenpitein.

Toinen vakava huolenaiheemme liittyy hulevesien hallintaan. Alueen maaperä vettyy jo nykyisellään sateisina kausina herkästi, ja seisova vesi voi olla ongelmana pitkään. Mannilantie 52:n kaavamuutoksen myötä mahdollisesti kasvava hulevesikuormitus li-sää riskiä, että vesi tulvii myös taloyhtiömme rakennuksiin, mikä puolestaan altistaa rakenteet kosteusvaurioille. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja varmistaa, ettei alueelle aiheudu lisää ongelmia.

**Vastine:**

Mannilantie 52 kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä on tehty rakennettavuusselvi-tys alueelle Rambollin toimesta alkusyksystä 2024. Selvityksessä on tutkittu asema-kaavan vaatimalla tarkkuudella tiedot alueen rakennettavuudesta, maaperästä, poh-javeden pintatasosta sekä määritetty perustamistapasuositus asuntorakentamista varten. Selvityksen tulokset on analysoitu ja esitelty kaavaselostuksessa, ja selvitys on toimitettu hankkeen toteuttajaosapuolelle.

Asemakaavaan on muistutuksen myötä lisätty yleismääräys, joka velvoittaa, että ra-kentamista suunniteltaessa on selvítettävä ja otettava huomioon rakentamisen



haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin. Asia tulee huomioida rakentamisluvan liitteeksi laadittavalla selvityksellä.

Hulevesien hallinta on huomioitu kaavamuutoksessa. Kaavamuutoksessa määrätään tontilla muodostuvien hulevesien käsittelystä ja johtamisesta siten, että korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelma tulee sisällyttää rakennuslupahakemukseen. Kaavassa on lisäksi pyritty pitämään läpäisemättömien pintojen ala mahdollisimman vähäisenä muun muassa määräämällä, että korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Asia on myös huomioitu kohteen yhteissuunnittelussa.



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	Täyttämispvm	17.1.2025
Kaavan nimi	Mannilantie 52		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.11.2024
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	5.6.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	020046
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3631	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3631

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,3631	100,00	4000	1,10	0,0000	0
A yhteensä	0,3631	100,0	4000	1,10		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0	0	0	0



# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3631</b>	<b>100,00</b>	<b>4000</b>	<b>1,10</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3631	100,0	4000	1,10		
AK	0,3631	100,0	4000	1,10		
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						