



Järvenpään kaupunki  
info@jarvenpaa.fi

Viite Lausuntopyyntö 31.6.2023

### **Asemakaavan muutos, Järvenpää, Mannilantie 32–34, kaavatunnus 010110**

Järvenpään kaupunki on pyytänyt lausuntoa Mannilantie 32-34 asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta. Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään ydinkeskustassa. Kaavan tavoitteena on toteuttaa korkeatasoinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten muodostama kokonaisuus. Suunnittelualue on Keskustan osayleiskaava 2030:ssä pääasiallisesti merkinnällä keskustatoimintojen alue, C-1.

ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antama lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa. ELY-keskus kiinnittää edelleen huomiota ilmastovaikutusten käsittelyyn kaavaehdotuksessa.

Kaavaselostusta on täydennetty yleispiirteisellä ilmastovaikutusten arvioinnilla. Ilmastovaikutusten arviointi painottuu kuitenkin hyvien puolien esiin tuomiseen ja käsittelee hyvin ohuesti mittavan uudisrakentamisen haitallisia vaikutuksia. Jatkosuunnittelun kaikissa vaiheissa on varmistettava, että keinot haitallisten vaikutusten lieventämiseen ovat riittäviä. Myös monia sopeutumisen kannalta keskeisiä ratkaisuja tehdään vasta jatkosuunnittelussa, ja tämä on syytä myös huomioida tarkasti.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty. Asian on esitellyt ylitarkastaja Olga Hagström ja ratkaissut ylitarkastaja Annukka Engström.

TIEDOKSI

UUDELY Veera Lyytikäinen

Tämä asiakirja UUELY/3255/2023 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/3255/2023 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Hagström Olga 29.06.2023 16:54

Ratkaisija Engström Annukka 29.06.2023 16:57



27.06.2023

Järvenpään kaupunki  
PL 41  
04401 JÄRVENPÄÄ

## **Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto Mannilantie 32-34 asemakaavan muutosehdotuksesta**

HEL 2023-003065 T 10 03 01

2Järvenpään kaupunki on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Mannilantie 32-34 asemakaavan muutosehdotuksesta. Museo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.

Kaava-alue sijoittuu Järvenpään ydinkeskustassa Sibeliuksenkadun kävelykatuosuuden ja Mannilantien risteyksessä Perhelän korttelia vastapäätä, minne on rakenteilla korkea asuin- ja liike- ja toimistotiloja käsittäviä korkeita kerrostaloja. Kaava-alue koostuu neljästä erillisestä, lähekkäin sijoittuvasta osa-alueesta. Kaavan keskeinen sisältö liittyy Tupalantien ja Mannilantien katualueiden väliselle alueelle sijoittuvien korttelialueiden pääkäyttötarkoitusta, kerrosalaa, kerroslukua, sekä ajo- ja pysäköintirasitteita koskevien kaavamääräysten muuttamiseen.

Näiden katualueiden rajaamalle osa-alueelle on tavoitteena toteuttaa korkeatasoinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten muodostama kokonaisuus, joka kytkeytyy luontevalla tavalla alueen liikenneverkkoon, Sibeliuksenkadun kävelykatuun, rakenteilla olevaan Bulevardikortteliin ja muuhun ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Kaavaehdotuksessa Venny Soldaninraitin pohjois- ja eteläpuoliset korttelin nro 147 osat on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-59). Korttelialueen pohjoisosan kerrosalaksi on osoitettu 24550 m<sup>2</sup> ja eteläosan kerrosalaksi 5000 m<sup>2</sup>. Korttelialueen pohjoisosalle osoitetusta kerrosalasta tulee käyttää liike-, toimisto- tai työtiloina vähintään 1000 m<sup>2</sup>. Mannilantien katualueeseen rajoittuvien rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee VIII-IX-XV-XIX välillä. Sibeliuksenkadun kävelykatuun rajoittuvien rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee VI-VIII-XV välillä. Venny Soldaninraitin eteläpuolisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen suurimmaksi sallittuksi kerrosluvuksi on osoitettu IX.



27.06.2023

Kaavan keskeiset vaikutukset rakennettuun ympäristöön liittyvät kaava-alueen kortteliin nro 147 sijoittuvan ydinosan olemassa olevan rakennuskannan purkuun ja korvaamiseen uusilla asuin-, liike- ja toimistorakennuksilla alueella voimassa olevaa asemakaavaa huomattavasti suuremmalla tonttitehokkuudella ja kerrosluvulla. Kolmea purettavaa rakennusta on tarkasteltu yksityiskohtaisemmin kaavaselostuksen liitteenä olevassa inventoinnissa. Inventoinnin perusteella kaava-alueelta purettavat rakennukset edustavat 1960-, -70, -80-luvuille tyypillistä asuin- ja liikerakentamista. Rakennukset ovat säilyneet ulkoasultaan ja käyttötarkoitukseltaan hyvin pitkälti alkuperäisen kaltaisina. Rakennusten sijoittuminen keskeiselle paikalle Järvenpään keskustaan on vaikuttanut rakennusten arkkitehtuurillisiin yksityiskohtiin ja rakennusten keskinäiseen yhteensovitukseen. Osuuspankin talo osoitteessa Sibeliuksenkatu 17 on ollut vuonna 2004 Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteena, jonka ”säilyttämisestä kaupunki edistää neuvonnalla ja ajankohtaisiin kaavoitus- tai rakennushankkeisiin liittyvillä ratkaisuilta”. Kuitenkin vuonna 2017 laaditussa inventoinnin päivityksestä se poistettiin listalta.

Aiemmassa lausunnossaan museo kiinnitti huomiota tuolloin kaava-alueella sijaitsevan kohteen Kurrenkulman vaalimisedellytysten tutkimiseen. Kaavakarttaa ja kaava-alueen rajausta on tarkistettu valmisteluvaiheen jälkeen lähtötietojen tarkentumisen perusteella. Tämän johdosta Kurrenkulman kiinteistö on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle valmisteluvaiheen jälkeen.

Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole Mannilantie 32-34 asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Lisätiedot

Juha Vuorinen, tutkija, puhelin: 310 36940  
juha.h.vuorinen(a)hel.fi

Kulttuuriympäristöpäällikkö



**Helsingin kaupunki**  
**Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala**  
Kulttuuripalvelukokonaisuus  
Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö  
**Kulttuuriympäristöpäällikkö**

**Lausunto**

3 (3)

27.06.2023

Sari Saresto  
kulttuuriympäristöpäällikkö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

**Postiosoite**  
PL 17401  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kulttuurijavapaa-aika@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Aleksanterinkatu 16  
Helsinki 17

**Puhelin**  
+358 9 310 1060  
**Faksi**  
+358 9 310 36664

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
fi0680001200062637  
**Alv.nro**  
fi02012566

Hei,

Ohessa kaupunkitekniikan suunnittelupalveluiden lausunto asemakaavaehdotukseen Mannilantie 32-34 (Osuuspankin kortteli), JARDno-2021-2543, Kaavatunnus 010110.

Asemakaavakartta ja kaavaselostus:

- Asemakaavassa on esitetty autopaikkojen korttelialue (LPA-41), joka korvaa nykyisellään yleiseen pysäköintiin käytössä olevat autopaikat. Asemakaavaehdotuksen mukaan ”korttelialueelle saa sijoittaa kaavassa osoitettujen tonttien (132/10 ja 147/39-47) sekä vapaaksiostotyyppisten sopimusten perusteella muiden liikekeskusten kiinteistöjen autopaikkoja.” Miten kaavaehdotuksessa on varmistettu riittävät, yleiseen pysäköintiin varatut paikat suhteessa tonteille osoitettuihin paikkoihin? Kaavamuutoksen myötä yleisiltä alueilta tulee poistumaan olemassa olevia pysäköintipaikkoja eikä niille ole mahdollista osoittaa korvaavia paikkoja läheisiltä katualueilta. Keskustan saavutettavuuden ja vetoimaisuuden kannalta riittävä paikoitus myös yleiseen pysäköintiin tulee taata.
- Asemakaavassa autopaikkojen korttelialueen (LPA-41) rakennusalueen raja on sallittu Tupalantien katualueen sekä tontin 47 rajaan kiinni. Tupalantien puoleisella tontin rajalla, katualueella nykyisen jalkakäytävän alla kulkee teleoperaattorin betonikanaali, jota ei ole mahdollista siirtää. Kanaalin siirtomahdollisuus on tutkittu kaupungin toimesta Tupalantien saneeraussuunnittelun yhteydessä. Rakennusalueen raja suhteessa tontin rajaan tulee arvioida uudelleen siten ettei nykyiselle rakenteelle (betonikanaali) aiheudu riskiä asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta. Hankkeeseen ryhtyvällä on vastuu rakenteeseen kohdistuvista mahdollisista haitoista tai vaikutuksista. Asemakaavaehdotuksessa tulee lisäksi huomioida, että LPA-41 korttelialueen sisään- ja/tai ulosajo ei aiheuta liikenneturvallisuusriskiä. Tupalantien katualueelle tai tontille 47 liityttäessä tulee varmistaa riittävät ja esteettömät näkemät sekä odotustila ennen liittymistä kadulle ja/tai tontille 47.
- Asemakaavaehdotuksessa ei ole huomioitu näkemäviisteitä miltään osin. Kaikkien ajoon tarkoitettujen tontin tai katuliittymien osalta tulee tarkistaa ja varmistaa riittävät ja esteettömät näkemät.
- Kaavamääräyksessä AL-59 on mainittu, että ”rakennusalan ulkopuolelle saa rakentaa:
  - sisäänkäyntikatoksia, markiiseja ja valomainoksia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
  - asuntojen ja liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia
  - hätäpoistumisportaita
  - ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m
  - liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen”

Kaupunkitekniikan ja katualueiden ylläpidon näkökulmasta asemakaavassa tulee varmistaa ettei kiinteistön rakenteita sallita ulotettavaksi katualueen puolelle siten, että ne aiheuttaisivat haittaa yleisten alueiden ylläpidolle tai estäisivät huolto- ja pelastusajoneuvojen liikennöinnin Venny Soldaninraitilla. Myös oviaukotukset tulisi olla sisäänvedettyjä ettei ovi aukea katualueelle jalankulku- ja pyöräilyväylälle aiheuttaen vaaratilanteita.

- Mahdollistaako asemakaavassa tontille 147/47 esitetty kaavamerkintä huolto- ja pelastusajoneuvojen läpiajon Tupalantieltä Venny Soldaninraitille? Kaavan yhteydessä tulee varmistaa huolto- ja pelastusajoneuvojen läpiajomahdollisuus Mannilantieltä Tupalantielle ja päinvastoin.
- Tontille 147/47 merkitty johtorasite on virheellinen/ristiriitainen esitystavaltaan. Mitä johtorasitteella (z) tarkoitetaan?. Ko. tontinosuudella sijaitsee nykyiset jätevesi- ja hulevesiviemärit. Näille ei ole esitetty rasitetta lainkaan? Asemakaavan merkintöjen selitys myös puutteellinen tältä osin.
- Asemakaavassa on esitetty ajoyhteys (pp/t) tontille 147/27 Mannilantien ja Venny Soldaninraitin kautta. Venny Soldaninraitille esitetty pp/t -merkintä on esitetty tarpeettoman laajana. Venny

Soldainraitille osoitettua pp/t -osuutta tulee lyhentää noin 6 metrin pituiseksi huomioiden Järvenpään kaupungin rakentamisjärjestys.

- Asemakaavaehdotus koskettaa myös Venny Soldaninraittia => katualue pienenee ja nykyiset paikat poistuvat. Vaikutuksia ei ole tuotu esiin asemakaavaselostuksessa. Lisäksi Venny Soldaninraitin ja tontin 147/47 katualueen raja esitetään tarkistettavaksi tontin 147/35 nurkkapisteen 16 kohdalle.
- Asemakaavaehdotuksessa korttelit AL-60 ja LPA-41 tulee myös varustaa hule- merkinnällä. Myös ko. kiinteistöille tulee osoittaa velvollisuus viivyttää korttelissa muodostuvat hulevedet.
- Hule -8 merkinnän sisältö poikkeaa aiemmin käytetystä merkinnästä. Määräys tulee tarkistaa ja täsmentää asemakaavakarttaan sekä kaavaselostukseen. Tarkennettu, tonttikohtainen viivytystarve ja sallittu purkuvirtaama tulee ratkaista laskelmiin perustuen rakennusluvan yhteydessä.

Asemakaavaselostuksen liitteinä olevissa selvityksissä (mm. hulevesiselvitys- ja suunnitelma, katu-, liikenne- ja pysäköintiselvitys, korttelin viherrakentamisen yleissuunnitelma) on otettu kantaa kunnallisteknisiin ratkaisuihin ja katutilan käyttöön osana korttelisuunnittelua. Yleisille katualueille esitetyt ratkaisut ja ideat eivät ole toteuttamiskelpoisia selvityksissä esitetyllä tavalla ja ovat osin ristiriitaisia asemakaavakartan ja kaavaselostuksen kanssa. Yleisten alueiden suunnittelu edellyttää erillistä katualueiden katu- ja rakennussuunnittelua MRL:n ja MRA:n mukaisesti. Katusuunnitelmissa ratkaistaan kadun liikennejärjestelyiden periaatteet, kuivatus- ja sadevesien johtaminen, päällystemateriaalit ja kadun korkeusasema. Kaava-aineistossa yleisille alueille esitettyjä luonnosmaisia ratkaisuja ei tule hyväksyä kaavan yhteydessä oikeusvaikutteisina.

Terveisin,

Miia Haikonen  
Suunnittelupäällikkö, suunnittelupalvelut  
Kaupunkitekniikan palvelut

28.06.2023

Järvenpään kaupunki  
Kaavoitus  
PL 41  
04401 Järvenpää

Lausuntopyyntö 31.05.2023

## LAUSUNTO, MANNILANTIE 32-34 (EHDOTUS)

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV johdot ovat sinisellä ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Muuntamot on esitetty violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Sähkökäyttö alueella nousee ja tarvitaan uusia kaapelointeja ja mahdollisesti uusia muuntamoita. Kaavamääräyksissä on mainittu, että LPA-41 ja AL-59 korttelialueille saadaan sijoittaa tarvittava määrä kiinteistömuuntamoita. Käytämme ensisijaisesti puistomuuntamoita.

Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

Siirtokustannusten jako

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

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.



28.06.2023

Kunnioitavasti,

Caruna Oy  
Valtakirjalla

Ilari Kemppe  
Rejlers Finland Oy  
p. 040 801 1891

Liitteet

Liite 1. Nykyinen sähköverkko.  
Liite 2. Valtakirja, Caruna Oy, Ilari Kemppe

**Lähtettäjä:**

**Lähetetty:** perjantai 10. maaliskuuta 2023 9.24

**Vastaanottaja:** Valtonen Leena <[leena.valtonen@jarvenpaa.fi](mailto:leena.valtonen@jarvenpaa.fi)>; Järvenpään info <[info@jarvenpaa.fi](mailto:info@jarvenpaa.fi)>

**Aihe:** Cinia lausunto: Asemakaavan muutosluonnos, Mannilantie 32–34 (tontit 147–33, 34 ja 24), Järvenpää

**Tärkeys:** Suuri

Terve,

Cinialla ei ole verkkoa ko. tonttien alueella tai läheisyydessä Järvenpään keskustassa.

Tapani Suokas  
Development Manager

**Cinia Oy**  
Pohjoinen Asemakatu 5  
11130 RIIHIMÄKI  
[cinia.fi](http://cinia.fi)

© Cinia Oy 2023