

# YIT Järvenpään OP-korttelin asemakaavamuutos

Kaupunkikuvallinen selvitys



**Sweco Infra & Rail Oy**  
**Projekti**

Reg. No. 2998506-9  
YIT/Järvenpää/OP-korttelin  
akm/Selvitykset

**Työnumero**

23702975-001

**Asiakas**

YIT Suomi Oy

**Päiväys**

30.11.2022

**Tekijä**

Hanna Ojutkangas

**Dokumenttiviite**

p:\fitmp02\we\23702975\_yit\_järvenpää\_op-korttelin\_akm\000\c\_suunnitelmat\00 selvitykset\ot4 kaupunkikuvallinen  
selvitys\23702975\_yit\_järvenpää\_kaupunkikuvallinen selvitys\_sweco.docx

# Sisältö

1.	Johdanto .....	5
2.	Kaupunkikuva .....	6
2.1	Nykytila .....	6
2.2	Suunnitelmat .....	11
3.	Johtopäätökset .....	13
3.1	Arvot .....	13
3.2	Suunnitelmien vaikutukset kaupunkikuvaan .....	16
3.3	Suosituksset .....	16

## Tiivistelmä

Selvityksen tarkoituksena on laatia Järvenpään keskustan uuden asemakaavan kaava-alue ja sen lähiympäristöä koskeva kaupunkikuvallinen selvitys. Kaupunkikuvallisessa selvityksessä esitellään maastossa otettujen valokuvien avulla asemakaava-alueen nykytilanne ja sen suhde laajempaan kaupunkimaisemaan.

Asemakaavan rakennukset sijaitsevat alueella, jossa on paljon modernia rakennuskantaa eri vuosikymmeniltä, ja kohteet edustavat hyvin aikakautensa asuin- ja liikerakentamista. Tästä huolimatta kaava-alueen rakennukset eivät ole arkkitehtuuriltaan tai historialtaan niin ainutlaatuisia tai aikakautensa tyyleistä poikkeavia, että ne nousisivat alueella erityisiksi kohteiksi. Kaava-alue lähiympäristöineen on pääosin modernin aikakauden sekä 2000-luvun asuin- ja liikerakennuksia. Alueella on mahdollisesti purettavien rakennusten lisäksi paljon kerrostumaa modernin aikakauden rakennuksista, joten kaava-alueen rakennukset ovat korvattavissa uusilla Sibeliuksenkatua rajaavilla rakennuksilla, jotka omalta osaltaan toisivat kaupunkikuvaan lisää ajallista kerrostumaa.

Selvityksen on laatinut arkkitehti Hanna Ojuskangas. Ellei muuta mainita, niin kaikki selvityksessä käytetyt valokuvat on ottanut Hanna Ojuskangas lokakuussa 2022.

# 1. Johdanto

Selvityksen tarkoituksena on laatia Järvenpään keskustan uuden asemakaavan kaava-alueita ja sen lähiympäristöä koskeva kaupunkikuvallinen selvitys. Kaupunkikuvallisessa selvityksessä esitellään maastossa otettujen valokuvien avulla asemakaava-alueen nykytilanne ja sen suhde laajempaan kaupunkimaisemaan. Maastokäynnillä on dokumentoitu valokuvaamalla kaava-alueen rakennukset nykytilassaan, niiden vaikutus laajempaan kaupunkiympäristöön sekä kokonaisuuden sijainti maisemassa ja taajamarakenteessa. Nykytilannetta verrataan tulevan asemakaavan pohjalta luotuihin havainnekuviin, ja analysoidaan muuttuvan ympäristön vaikutusta Järvenpään kaupunkikuvaan. Raportin johtopäätöksiä tuodaan esille kaupunkikuvan keskeiset arvot ja ominaisuudet sekä suunnitelmissa huomioitavat ominaispiirteet.



Kuva 1 Kaava-alueen rajausta alustavassa kaavaluonnoksessa.

## 2. Kaupunkikuva

### 2.1 Nykytila

Tuleva asemakaava-alue sijaitsee Järvenpään ydinkeskustassa Sibeliuksenkadun ja Mannilantien risteyksessä vastapäätä Perhelän korttelia. Perhelän korttelin alueelle on rakenteilla asuin-, liike- sekä toimistotiloja käsittäviä korkeita kerrostaloja. Kaava-alueeseen sisältyy Mannilantien ja Sibeliuksenkadun kulmassa sijaitseva kerrostalo, jossa on tällä hetkellä kahvila ja Osuuspankin tilat sekä Sibeliuksenkatu 19, jossa on muun muassa ravintola. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat Venny Soldaninraitin ja Sibeliuksenkadun välinen katettu kevyen liikenteen reitti sekä Venny Soldaninraitin ja Mannilantien välinen pysäköintialue ja osa Venny Soldaninraitin ja Tupalantien välisestä pysäköintialueesta. Kaava-alueella sijaitsee tällä hetkellä suhteellisen matalia liike- ja toimitiloja käsittäviä kerrostaloja

Kaava-alueen ulkopuolella pohjois- ja länsipuolella on suurilta osin 1970-luvulla ja sen molemmin puolin rakennettuja asuinkerrostaloja. Sibeliuksenkadun varrella puolestaan on pääosin 1960- ja 1980-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja sekä liiketiloja, mutta myös muutama 2000-luvun kerrostalo ja kauppakeskus. Kaava-alueen koillispuolella sijaitsee Järvenpään matkakeskus, jonka ympäristössä on modernin ajan rakennuksia eri vuosikymmeniltä. Helsingintien itäpuolella kaupunkikuvassa on pääosin 2000-luvun toimistorakennuksia sekä asuinkerrostaloja.



Kuva 2 Selvitysalue lähiympäristöineen vuoden 2021 ilmakuvassa. (Kuva: Järvenpään karttapalvelu)



Kuva 3 Sibeliuksen kävelykatu on nähtävissä tarkasteltaessa Järvenpään rautatieasemalta, mutta sen rakennukset eivät nouse maisemassa voimakkaasti esiin (vasemmalla). Asemakadulta katsottuna maisemaa rajaavat 1980- ja 1990-lukujen rakennukset, ja näkymä päättyy 1980-luvun asuin kerrostaloon (oikealla).



Kuva 4 Mannilantien varrella osana asemakaava- aluetta vastapäätä kulttuuriympäristöselvityksessä arvokkaaksi esitetty 1980-luvun toimistorakennus (vasemmalla). Mannilantien koillispuolella on modernin aikakauden liiketiloja ja asuinrakennuksia (oikealla).



Kuva 5 Mannilantien lounaispuolella on 1960–1980-lukujen asuin kerrostaloja, ja näkymän päädyssä ovat 2000-luvun toimistorakennukset (vasemmalla). Alueen parkkipaikat sijaitsevat katujen varrella asuinrakennusten välissä (oikealla).



Kuva 6 Mannilantien ja Sibeliuksenkadun risteyksestä kaakkoon näkymää rajaavat vastikään valmistunut toimistorakennus sekä sitä vastapäätä sijaitsevat 1950-luvun kerrostalot (vasemmalla). Toistaiseksi Perhelän korttelin kohdalla on rakennustyömaa (oikealla).



Kuva 7 Mannilantien varrella oleva, Perhelän korttelia vastapäätä sijaitseva keltatiilinen parkkihalli on osa kaava-aluetta (vasemmalla). 1960- ja 1970-lukujen rakennukset rajaavat Sibeliuksenkatua luoteessa, ja niiden takana on nähtävissä 2010-luvun tornitalo (oikealla).



Kuva 8 Sibeliuksenkadun kävelykadulta koilliseen on pitkä näkymä Järvenpään asemalle asti (vasemmalla). Kävelykadulta lounaaseen katsottuna luoteispuolen rakennukset muodostavat yhtenäisen linjan, kun taas kaakkoispuolen julkisivut ovat polveilevampia (oikealla).





Kuva 9 Vuonna 1982 valmistunut asuinkerrostalo ja liikerakennus on osa kaava-alueita ja maisemallinen kiintopiste kadun varrella (vasemmalla). Sibeliuksenkatua luoteeseen katsottaessa maisemassa erottuvat 2000-luvun kauppakeskus sekä 1980-luvun kerrostalot (oikealla).



Kuva 10 Kyläkujan ja Järnefeltinkadun risteyksessä on 1980-luvun asuin- ja liikerakennus, jossa on alueelle ja ajalleen tyypillinen vaalea laattaverho (vasemmalla). 1980-luvun rakennusten lisäksi Kyläkujan varrella on runsaasti 2000-luvun rakennuskantaa (oikealla).



Kuva 11 Asemakaava-alueen parkkialueen länsipuolella on pääosin 1970- ja 2000-luvun rakennuskantaa (vasemmalla). Tupalantieltä luoteeseen näkymää rajaavat 2000-luvun pysäköintitalo ja kerrostalo sekä 1970-luvun asuinkerrostalot (oikealla).



Kuva 12 Tupalantien ja Sibeliuksenkadun risteyksessä on 1970-luvun asuinkerrostalo, jota on laajennettu 2000-luvulla (vasemmalla). Vuonna 2017 rakennettu tornimainen asuinkerrostalo erottuu lähiympäristöstään korkeutensa vuoksi (oikealla).

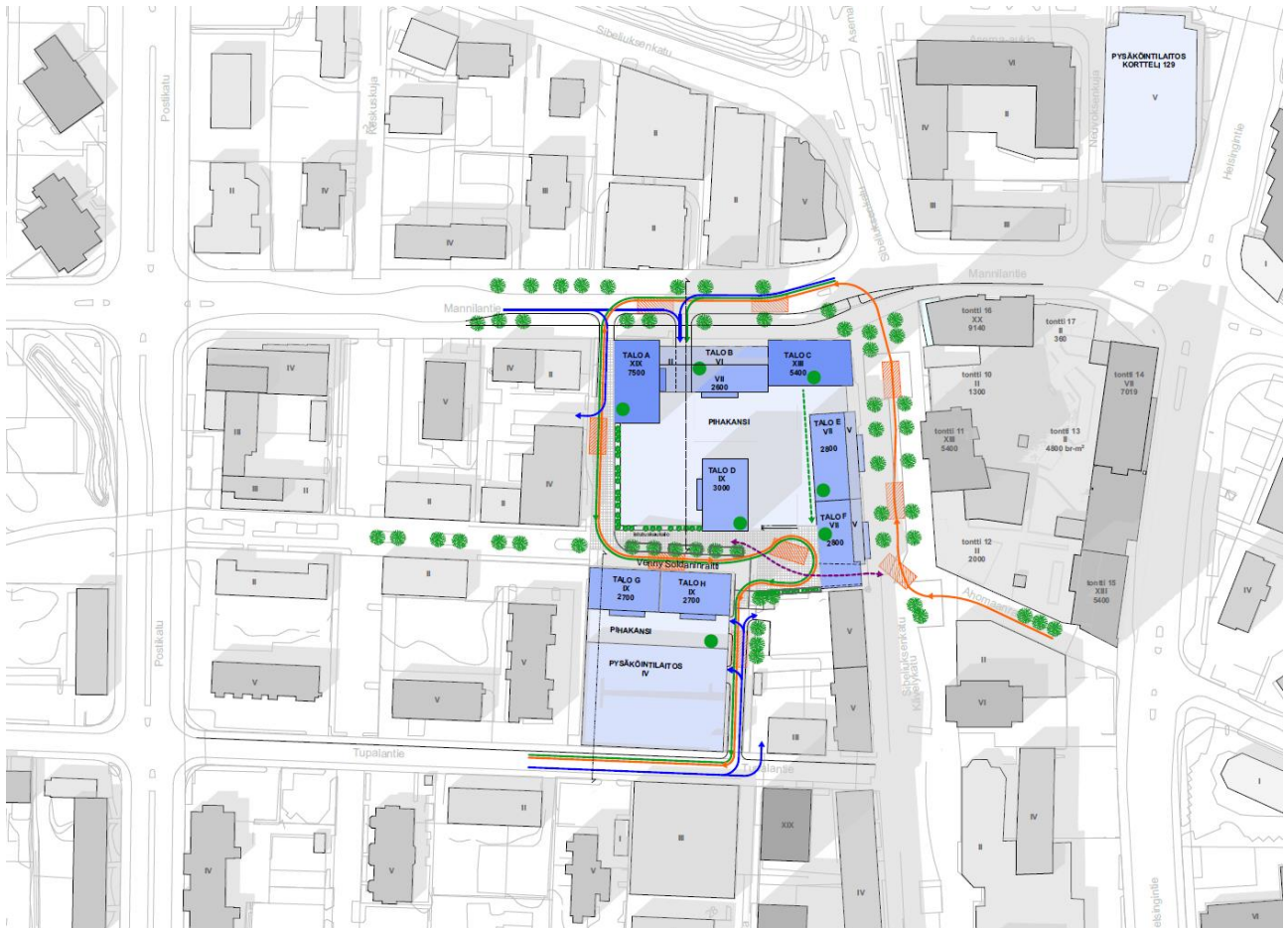


Kuva 13 Parkkialuetta ympäröivät kerrostalot ovat pääosin viisi- ja neljäkerroksisia (vasemmalla). Venny Soldaninraitia kaakkoon katsottuna näkymä päättyy 1960–1970-lukujen liike- ja asuinrakennukseen, jonka taustalla on 2000-luvun asuinkerrostalo (oikealla).



Kuva 14 Parkkialueen koillispuolella kaupunkikuva on pääosin alle viisikerroksisia asuin- ja liikerakennuksia (vasemmalla). Venny Soldaninraitilta luoteeseen näkymässä keskeisimpiä ovat 1980-luvun asuinkerrostalot (oikealla).

## 2.2 Suunnitelmat



Kuva 15 Tulevan suunnitelman asemapiirustusluonnos. (Kuva: Aihio Arkkitehdit)



Kuva 16 Alustavat havainnenäkymät pohjoisesta (vasemmalla) ja lännestä (oikealla). (Kuvat: Aihio Arkkitehdit)



Kuva 17 Alustavat havainnenäkymät etelästä (vasemmalla) ja idästä (oikealla). (Kuvat: Aihio Arkkitehdit)



Kuva 18 Alustava havainnekuva Asemakadulta lounaaseen kohti Sibeliuksenkatua (vasemmalla) ja näkymä pohjoisesta (oikealla). (Kuvat: Aihio Arkkitehdit)

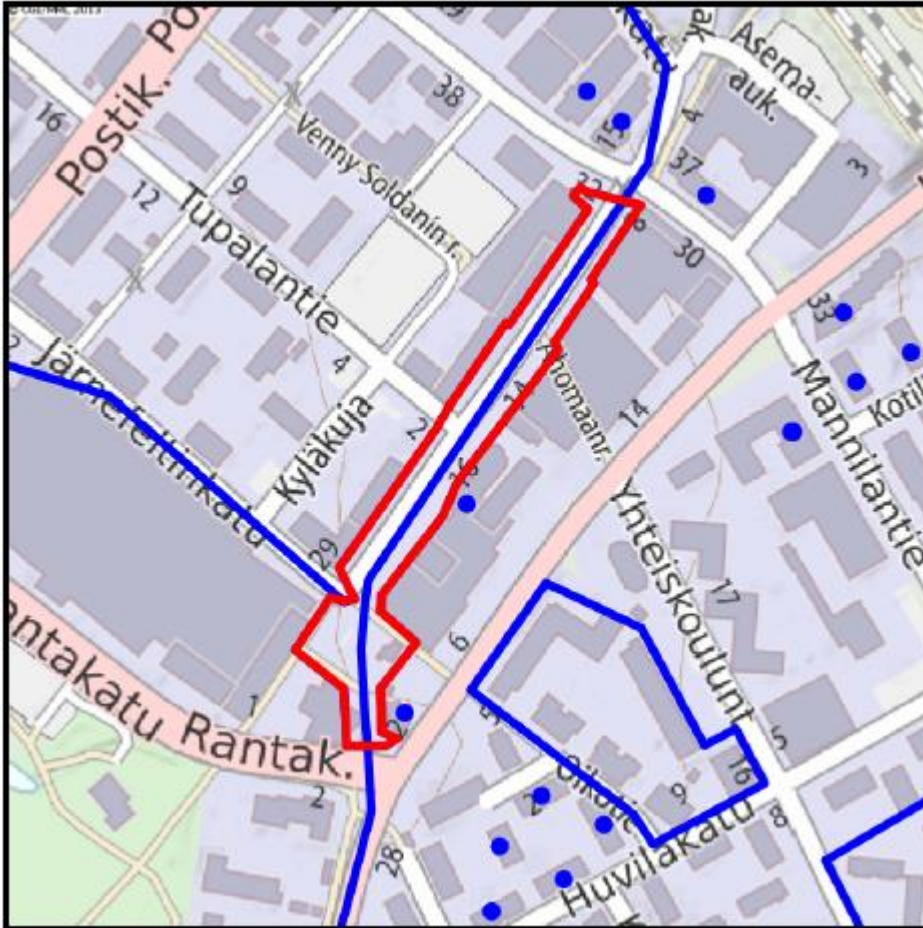


Kuva 19 Alustavat havainnekuvat Sibeliuksenkadulta kohti koillista (vasemmalla) ja Ahomanaraitilta luoteeseen kohti Venny Soldaninraitia (oikealla). (Kuvat: Aihio Arkkitehdit)

Alueelle laadituissa alustavissa suunnitelmissa nykyinen modernin aikakauden rakennuskanta korvataan korkeilla ja tiiviillä asuin- ja liikekorteileilla. Uudet suunnitelmat heijastelevat parhaillaan rakennettavan Perhelän korttelin tulevia rakennuksia ja luovat niille vastaparin kävelykadun toiselle puolelle. Alustavissa suunnitelmissa Mannilantien varrelle korttelin kulmiin on kaavailtu 13- ja 19-kerroksisia taloja, joiden välissä on 6- ja 7-kerroksinen osa. Sibeliuksenkadun varrella on niin ikään 7-kerroksisia rakennuksia, jotka päättyvät vuonna 1962 valmistuneeseen viisikerroksiseen asuinkerrostaloon. Venny Soldaninraitin varrella olevat kerrostalot ovat 9-kerroksisia, ja niiden takana Tupalantien varrella on neljäkerroksinen pysäköintilaitos. Korttelin keskellä on niin ikään pihakansi.

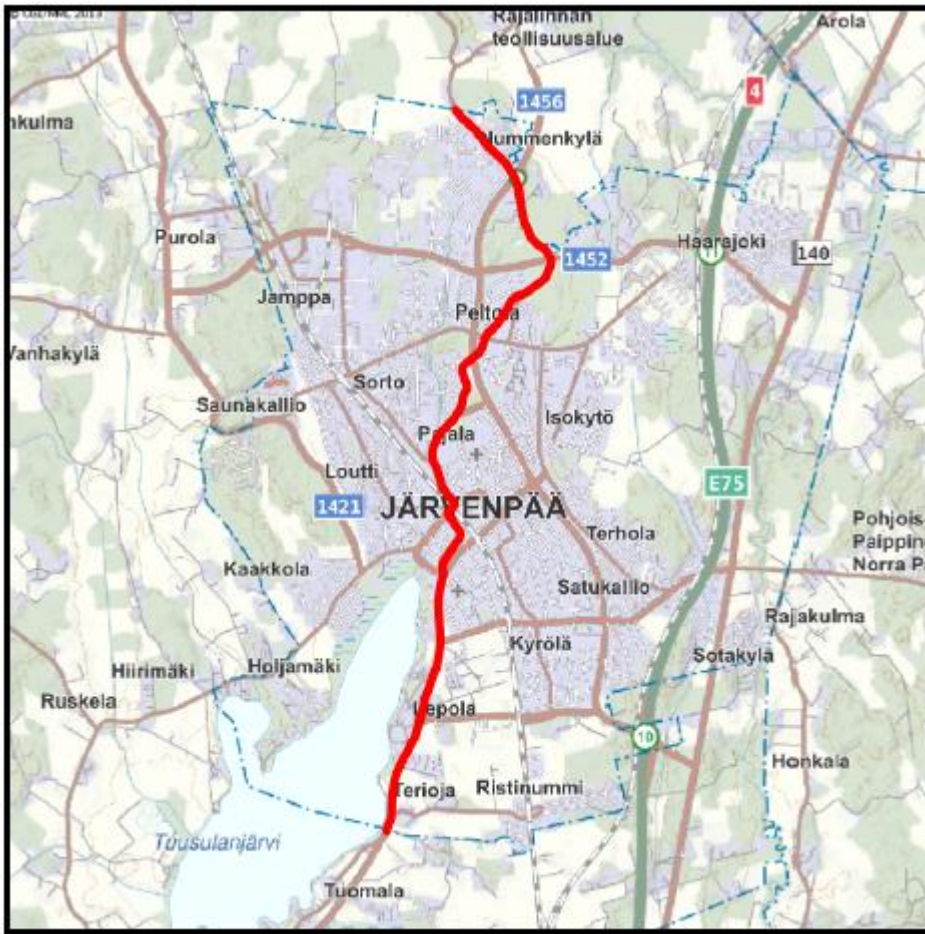
## 3. Johtopäätökset

### 3.1 Arvot



Kuva 20 Järvenpään kävelykadun arvoalueen rajaus punaisella. (Kuva: Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017)

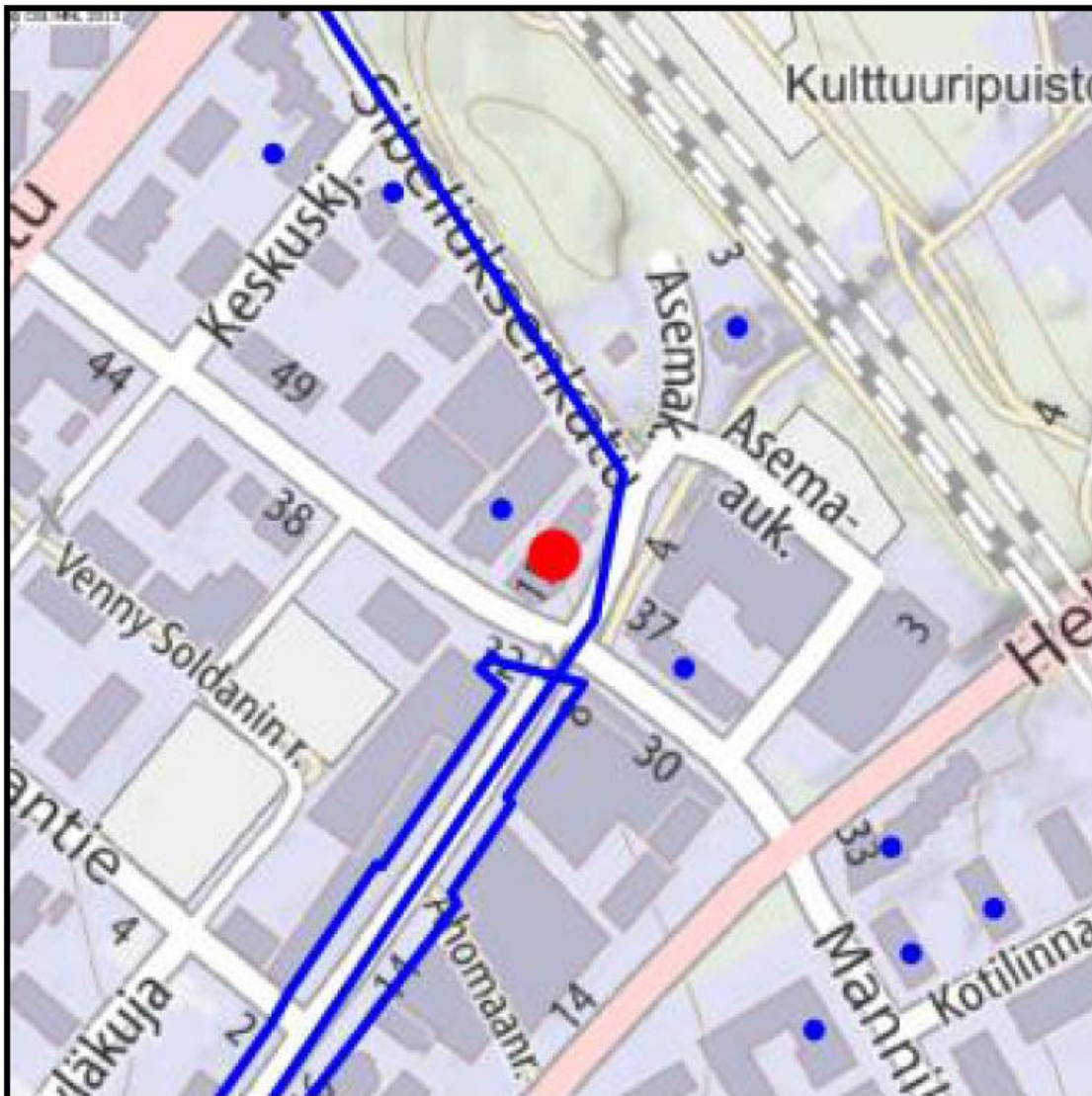
Sibeliuksenkadun kävelykatu (kohdenumero 13.37) on nostettu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa sen ympäristöarvojen vuoksi arvokkaaksi kohteeksi. Hoitosuunnitelman kuvauksen mukaan: ”Kävelykatu on Järvenpään keskustassa tärkeä kaupallinen ja toiminnallinen alue sekä yhteys aseman ja rantapuiston välillä. Se päättyy etelässä Sibeliusentoriin ja edelleen Rantatiehen sekä Rantapuistoon. Kävelykadun ja torin alue on kauttaaltaan betonikivetty. Katutasossa alue rajautuu liiketiloihin, rakennuksissa on myös asumista ylemmissä kerroksissa. Kävelykadun varrella tilaa rajaavat puurivit molemmilla laidoilla sekä katosrakennelma, johon on integroitu valaisimia. Kävelykadun yleissuunnitelman on tehnyt Suunnittelukeskus Oy vuonna 1999, pääsuunnittelijana toimi arkkitehti Arja Sippola. Kävelykatu toreineen toteutettiin 2000-luvun alussa.”



Kuva 21 Hyrylä-Mäntsälä maantien reitti punaisella. (Kuva: Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017)

Sibeliuksenkatua pitkin kulkee niin ikään Hyrylä-Mäntsälä maantie (kohdenumero 13.01a), joka on Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman mukaan arvokas sen harvinaislaatuisuuden vuoksi. Tämän lisäksi tiellä on historiallista todistusvoimaa sekä ympäristöarvoja.

Hoitosuunnitelman kuvauksen mukaan: ”*Tielinjauksen perustana on ollut 1600-luvun lopussa rakennettu Hyrylä-Mäntsälä maantie. Tie säilyi merkittävimpänä Järvenpään läpi kulkevana liikenneväylänä 1950-luvulle saakka. Keskustan eteläpuolella tien linjaus on suoristettu nykyiseen muotoonsa pääosin 1960-luvulla, mutta vanha tielinjaus on kuitenkin säilynyt suurelta osin pyörätienä. Keskustan pohjoispuolella tie noudattaa pääosin edelleen vanhaa pienipiirteistä ja maastonmuotoja seurailevaa linjausta, joka tosin katkeaa Pohjoisväylän kohdalla. Keskustan eteläpuolella nykyiset Järvenpääntie ja Sibeliuksenkatu muodostavat maisemallisesti yhtenäisen väylän, jolta aukeaa laajoja näkymiä ympäröivään kulttuurimaisemaan.*”



Kuva 22 Kurrenkulman arvokohteen sijainti punaisella. (Kuva: Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017)

Kaava-alueella sijaitsee myös osoitteissa Mannilantie 39 ja Sibeliuksenkatu 15 sijaitseva Kurrenkulma, joka on nostettu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa edustavuudeltaan ja ympäristöarvoiltaan arvokkaaksi rakennukseksi. Hoitosuunnitelman kuvauksen mukaan: ”Kurrenkulma on toimisto- ja pankkitalo, joka sijaitsee Järvenpään keskustassa Mannilantien, Asemakadun ja Sibeliuksenkadun rajaamalla pienellä tontilla. Rakennus on valmistunut vuonna 1988. Suunnittelija on arkkitehtitoimisto Marja ja Keijo Petäjä Ky. Rakennuksessa toimivat nykyisin Nordea ja Terveystalo. Mannilantien ja Asemakadun kulmaan porrastaen madaltuva rakennus on monimuotoinen ja hyvin suunniteltu. Yksikerroksinen lasiosa kulmauksessa on pyöristetty ja sitä kattaa kuparipäällystetty lippa. Sisäänvedetyt 4- ja 5-kerroksiset toimisto-osat ovat kuin erillisiä, toisiinsa liitettyjä, eri korkuisia ja veistoksellisia rakennuksen osia. Veistoksellista muotoa korostaa hallittu materiaalien käyttö. Julkisivut ovat pääosin vaaleaa klinkkerielementtiä, toimistokerroksissa on nauhaikkunat kuparipuittein ja -ikkunavälilevyin. Tontti on täyteen rakennettu. Viereisellä tontilla on entinen KOP:n toimitalo (06.025), nykyinen Osuuspankki. Rakennuksella on kaupunkikuvallista merkitystä esimerkkinä Järvenpään keskustan modernistisesta liikerakentamisesta.”

## 3.2 Suunnitelmien vaikutukset kaupunkikuvaan

Alustavat maankäytön suunnitelmat tulevat muuttamaan Järvenpään keskustan kaupunkikuvaa merkittävästi etenkin Sibeliuksenkadun kävelykadun varrella. Järvenpää on voimakkaasti kehittyvä kaupunkialue, ja sen keskustassa on meneillään mittakaavallinen muutos, jonka myötä voidaan vastata kaupunkikeskustan kasvaviin tarpeisiin niin asumisen kuin toimisto- ja liiketilojen osalta. Kävelykadun kaupunkikuvan muutos onkin aloitettu jo kaava-alueella vastapäätä olevan Perhelän korttelin rakentamisella. Tulevan asemakaava-alueen suunnitelma sijoittaa Perhelän korttelin rakenteilla olevat rakennukset osaksi laajempaa kokonaisuutta sen sijaan, että ne jäisivät kaupunkikuvasta erilliseksi elementiksi. Uusien suunnitelmien myötä OP-korttelista tulisi yhdessä Perhelän korttelin kanssa Järvenpään keskustan maisemallinen kiintopiste, joka näkyisi myös kauas kaukomaisemaan. Etenkin Mannilantien varrella mittakaavan muutos tulee olemaan merkittävä, ja sen katurakenteet ja liittymät tulevat muuttamaan voimakkaasti. Kuitenkin muutosten myötä on myös mahdollista vahvistaa nykyhetkellä epäselväksi jäävää reitistöä sekä rakennusten välissä olevia käyttämättömiä alueita.

Uusi suunnitelma vaikuttaa merkittävästi myös Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa ympäristöarvojen kautta arvokkaaksi nostettuun kävelykatuun. Kohteen kuvauksessa ei kuitenkaan olla nostettu erikseen esille kävelykadun rakennuskantaa vaan enemmän sen kaupallista ja toiminnallista asemaa Järvenpään keskustassa sekä sen mahdollistamia kulkuyhteyksiä. Alustavat suunnitelmat säilyttävät edelleen kävelykadun nämä piirteet sekä vahvistavat alueen muita kulkuyhteyksiä kuten Venny Soldaninraittia. Asemakaava-alueen ja sen alustavien suunnitelmien osuus arvokkaasta Hyrylä-Mäntsälä maantiestä on vähäinen, eikä edes nykyhetken tilanne vastaa maantien keskeisiä arvoja.

## 3.3 Suositukset

Asemakaavan rakennukset sijaitsevat alueella, jossa on paljon modernia rakennuskantaa eri vuosikymmeniltä, ja kohteet edustavat hyvin aikakautensa asuin- ja liikerakentamista. Tästä huolimatta kaava-alueen rakennukset eivät ole arkkitehtuuriltaan tai historialtaan niin ainutlaatuisia tai aikakautensa tyylistä poikkeavia, että ne nousisivat alueella erityisiksi kohteiksi. Kaava-alue lähiympäristöineen on pääosin modernin aikakauden sekä 2000-luvun asuin- ja liikerakennuksia. Alueella on mahdollisesti purettavien rakennusten lisäksi paljon kerrostumaa modernin aikakauden rakennuksista, joten kaava-alueen rakennukset ovat korvattavissa uusilla Sibeliuksenkatua rajaavilla rakennuksilla, jotka omalta osaltaan toisivat kaupunkikuvaan lisää ajallista kerrostumaa.

Koska alueella on rakennuskantaa 1900-luvun jälkipuolen eri vuosikymmeniltä, soveltuvat uudet rakennukset alueelle paremmin kuin täysin samaan aikaan rakennettuihin aluekokonaisuuksiin. Kuitenkin aina, kun uudisrakentamisen alta joudutaan purkamaan olemassa olevaa rakennuskantaa, on varmistettava, että lopputulos oikeuttaa vanhojen rakennusten purkamisen. Nykyiset suunnitelmat vastaavat Järvenpään kaupungin maankäytöllisiä tavoitteita korkean ja tehokkaan rakentamisen osalta. Kulttuuriympäristön kannalta arvokkaan kävelykadun varrella on myös huomioitava maantasokerroksen liiketilojen avautuminen siten, että ne vahvistavat kävelykadun asemaa kaupunkiympäristössä. Niin ikään rakennusten liittyminen yleisiin alueisiin ja niiden yksityiskohtien huomioiminen tulisi ottaa osaksi tulevia suunnitelmia. Alueella tulisi myös vahvistaa etenkin kevyen liikenteen reitistöjä ja jäsenellä niitä nykyistä selkeämmiksi. Kun yleiset alueet ja niitä yhdistävät kulkureitit ovat elävöitettyjä ja toteutettu laadukkaasti, on alueen käyttö monipuolisempaa ja yleisempää.

Selvästi muuttuvan kaupunkikuvan alueiden lisäksi kaava-alue käsittää asemakaava-alueita, joiden tulevilla kaavamuuoksilla huomioidaan olemassa olevia pysäköintirasitteita. Näillä alueilla pysäköintimääräysten päivittämisen yhteydessä olisi mahdollista myös tarkastella rakennuskohteiden suojelumerkintöjä. Kaava-alueella oleva Kurrenkuorma on nostettu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa esiin mahdollisena arvokohteena. Toista kaava-alueella olevaa, osoitteessa Sibeliuksenkatu 14 sijaitsevaa rakennusta ei ole nostettu erikseen esiin kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa, mutta sen arvot vastaavat hyvin vieressä sijaitsevaa kohdetta Sibeliuksenkatu 18. Kohteen kuvauksen mukaan: ”*Rakennus on seitsemänkerroksinen asuin- ja liiketalo Järvenpään ydinkeskustassa kävelykadun varrella. Siihen kuuluu*



*yksi kolmesta Sibeliuksenkadun tornista. Rakennus on tasakattoinen ja julkisivuelementit on päällystetty vaaleilla keraamisilla laatoilla. Rakennus on alkuperäisessä asussa. Rakennuksella on kaupunkikuvallista merkitystä.”*

Suosituks<sup>et</sup> tiivistettynä:

- Vanhojen rakennusten purkamisen oikeuttaminen korkealaatuisella lopputuloksella
- Katutason suunnittelun laadun varmistaminen ja yhteydet yleisiin alueisiin
- Kevyen liikenteen reittien vahvistaminen ja elävöittäminen
- Suojelutarpeiden tarkastelu kaava-alueilla, joilla kaupunkikuva ei muutu