

Mannilantie 26–28

Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville

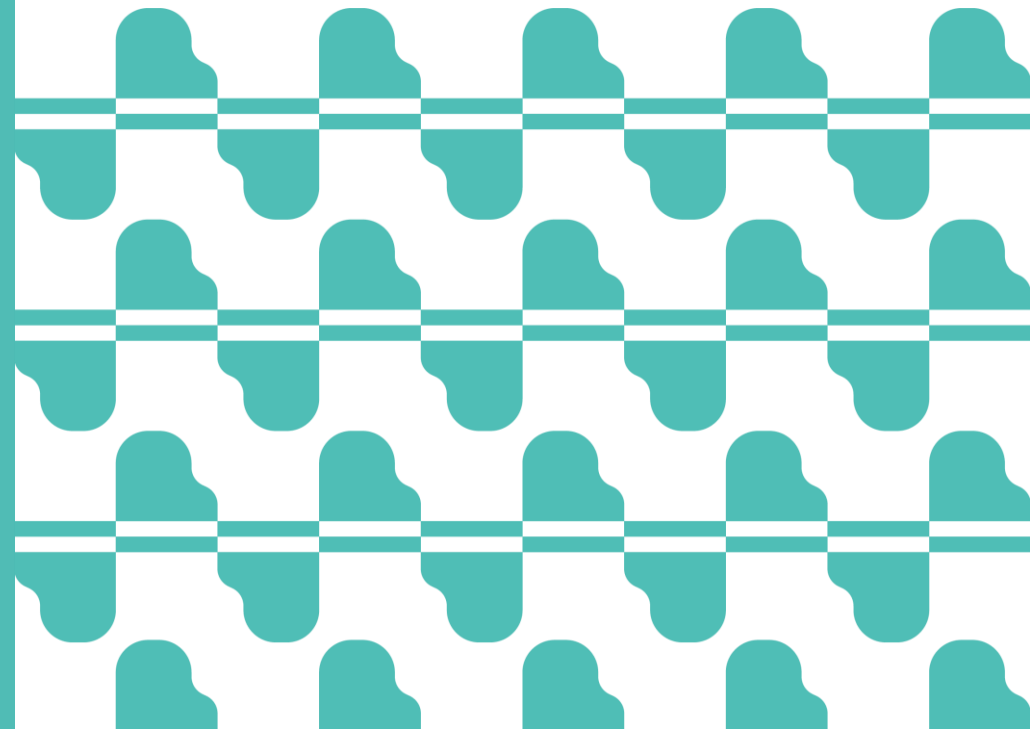
MRL 65 § ja MRA 27 §

Valmistelija: Juho Mattila, projektipäällikkö

Esittely: Paula Kinnunen, asemakaava-arkkitehti



Järvenpää



Mannilantie 26–28

Kaavoitussuunnitelma 2024

ASEMAKAAVOJEN RYHMITTELY

Vuonna 2024 valmisteltaville asemakaavoille on arvioitu kaavoitussuunnitelmaan alustavat valmisteluajataulut ja niiden ryhmittely kaavoituskatsauksessa perustuu tavoitteena olevan käyttötarkoituksensa mukaisiin hankekoreihin:

- Kori 1: Keskustahankkeet ja kerrostalorakentaminen
- Kori 2: Elinkeinot ja yritysalueet
- Kori 3: Julkiset rakennukset ja Y-tonttien muutokset
- Kori 4: Asuminen
- Kori 5: Virkistysalueet ja kadut

ASEMAKAAVATYÖT 2023

Helsingintie 39-41, tontti 613-3 (Citymarket)

ASEMAKAAVATYÖT 2024

OP, Mannilantie 32-34 (tontit 147-33, 34 ja 24)

Virastotalo, Mannilantie 26-28

Stenbacka ja Tanhumäenpolku

Svingin puisto

Seutulantalons alue

Jampan keskusta

Kartanonseudun hulevesirakenteet 1/3

Tempakanmäki

Mannilantie 52 (päiväkodin tontti)

Terholan asuinalue

Kaunismetsä

Intron eteläpuoli

Mikonpelto II

KV 02/2024

KV 04/2024* (* = Kärkihanke, maanmyynti)

KV 06/2024*

KV 09/2024*

KV 09/2024*

KV 05/2025*

KV 04/2025*

KV 09/2025

KV 09/2025*

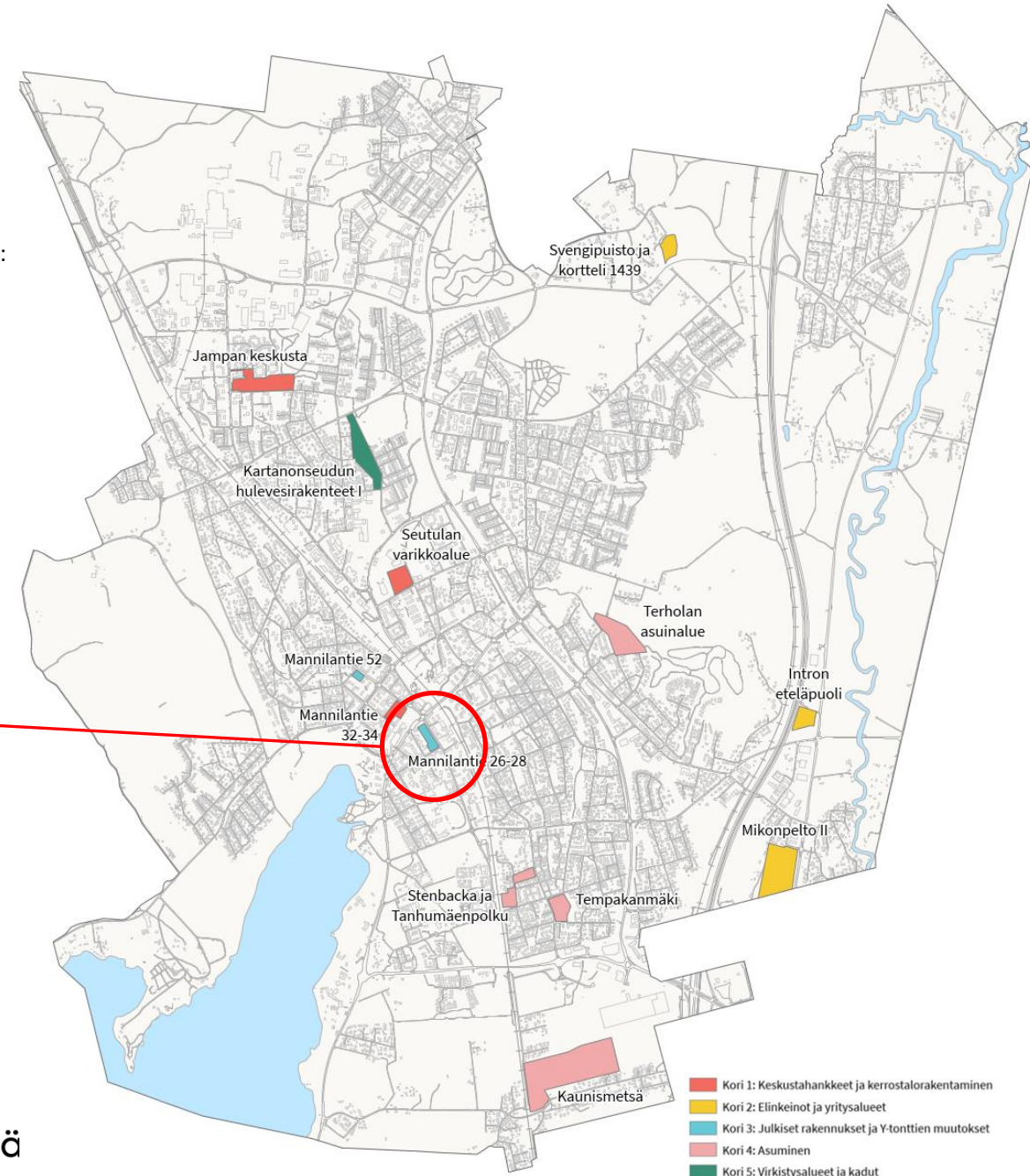
KV 03/2025*

KV 10/2025*

KV 10/2025*

KV 10/2025

KV 10/2025



Mannilantie 26–28

Kaavoitussuunnitelma 2024

ASEMAKAAVATYÖT 2024

Mannilantie 26-28 (virastotalo)

KV 06/2024

Strategia:

Keskustan ja ranta-alueiden palvelut paranevat 1

Hallittu ja kestävä kasvu 3

Edistämme vähäpäästöistä liikkumista 2

(pisteitys paras 1 -3)

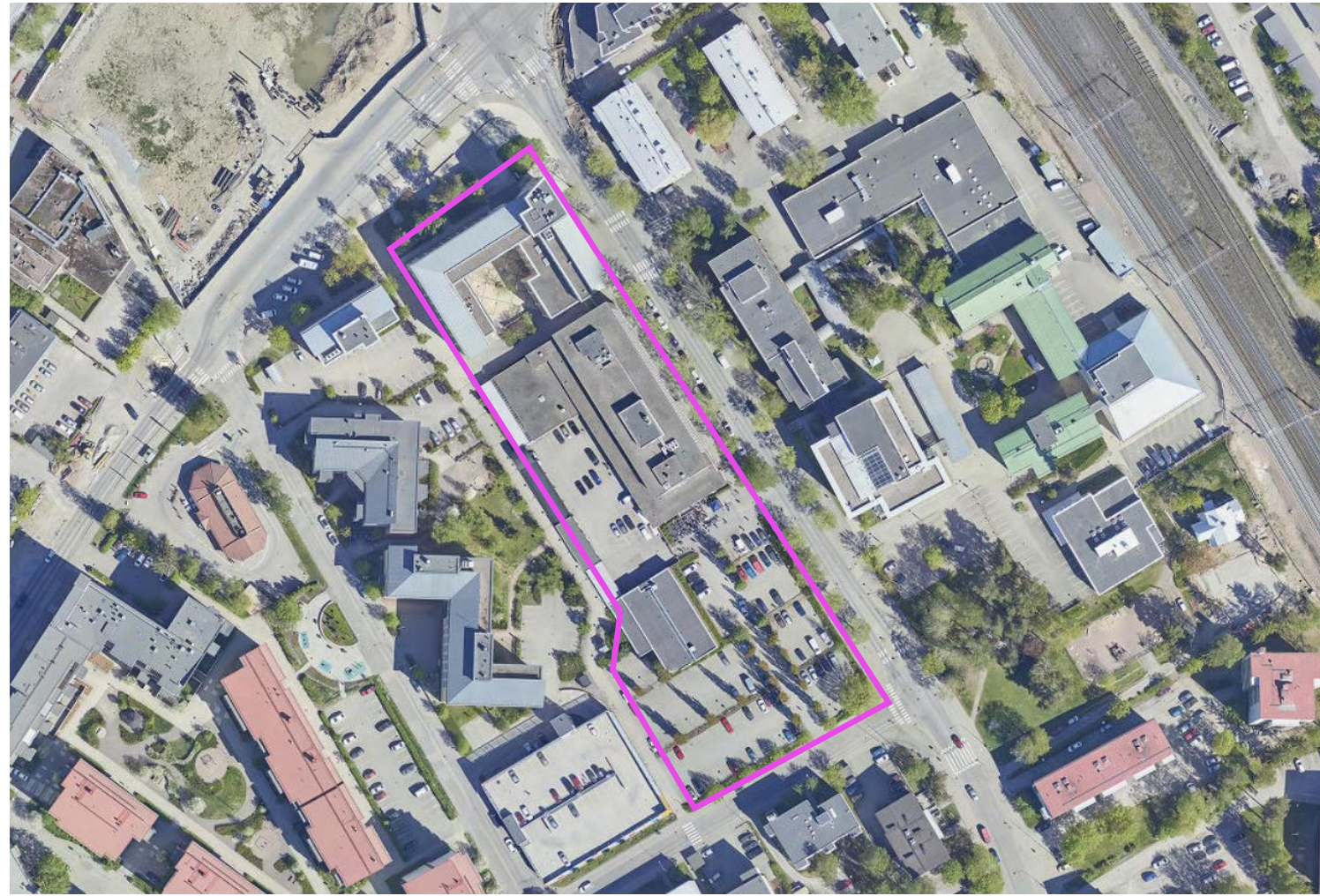
Liike-, palvelu- ja tstoilaa 4 820 k-m², noin 240 työp.

Asuintilaa 7 000 k-m², noin 175 asukasta

Yht. 11 700 k-m²

Poliisiaseman nelikerroksisen toimistorakennuksen tilalle rakennetaan uudisrakennus. Säilyvän vuonna 1997 valmistuneen valtion virastotalon suojelutarve selvitetään.

Kiinteistön eteläosaan sijoitetaan asuinkerrostaloja piha-alueineen.

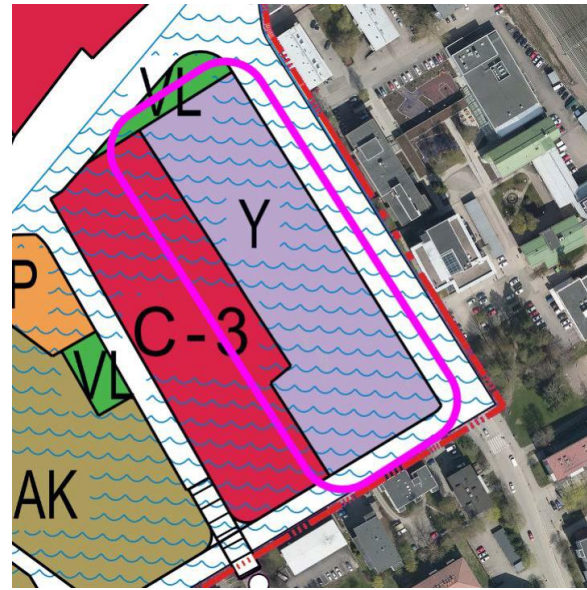


Mannilantie 26–28



HELSINGIN SEUDUN VAIHEMAAKUNTAKAAVA

- (hyväksytty maakuntavaltuusto 25.8.2020 § 20, saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätöksellä 13.3.2023) alue on merkitty **keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita** niihin liittyvine liikennealueineen ja puistoineen. Alueelle sijoittuu yleensä myös asumista. Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansetuihin tukeutuen.

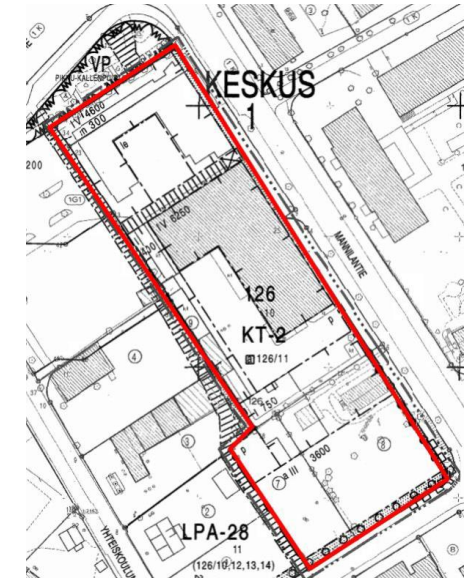


KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2030

- (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä **yleisten rakennusten alue (Y)**, eli alue varataan ensi sijassa julkisille palveluille, hallinnolle ja kulttuuritoiminnoille. Lisäksi suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan tärkeäksi pohjavesialueeksi. Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta ja tällä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.

Keskustan osayleiskaavan tavoitteet:

- kehittää ekotehokas, taloudellinen ja toimiva kaupunkirakenne tiivistämällä keskusta-alueita
- korkea laatutaso
- kohteiden saavutettavuus
- palveluiden monipuolisuus



VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

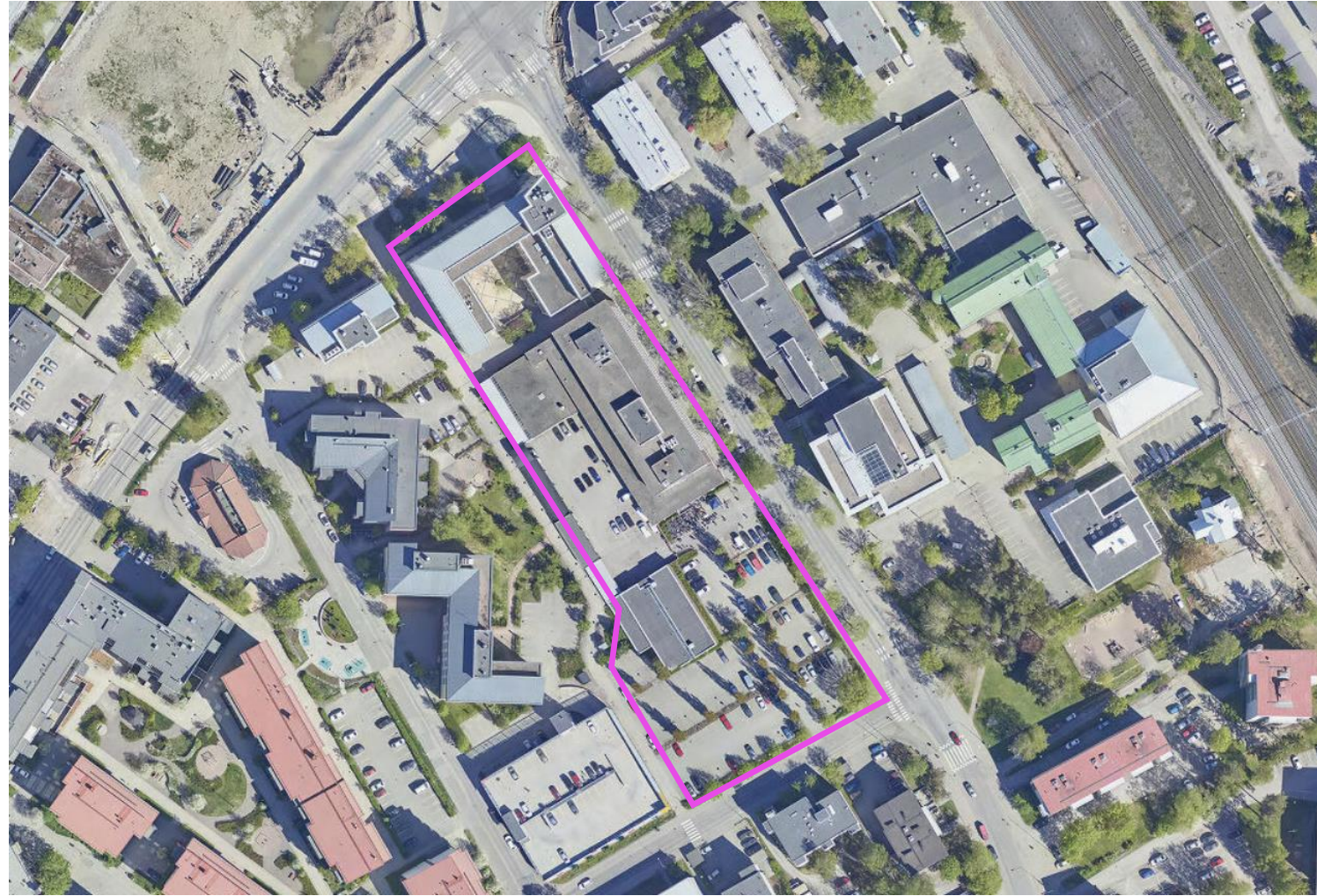
- Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1998. Kiinteistö on osoitettu asemakaavassa **toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-2)**. Rakennusoikeutta on osoitettu kahdelle rakennukselle 10 850 k-m² (molemmat neljäkerroksisia), joista toiseen rakennuksista sallitaan varattavaksi 300 k-m² myymälätilaa. Kolmikerroksiselle autojen säilytyspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 3 600 k-m². Kokonaisrakennusoikeus koko kaavamuutosalueella on 15 200 k-m². Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu istutettava alueen osa, sekä istutettava puurivi ja pysäköintiä. Toimistorakennusten väliin on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sekä rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Esityksen nimen voi laittaa tänne

Mannilantie 26–28



Kaava-alue on kokonaisuudessaan Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Ympärivät yleiset alueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueella sijaitsee virastotalo, Järvenpään poliisiasema, huoltorakennuksia sekä pysäköintialue.



Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (2017) valtion virastotalo on toimenpideluokassa 3, jossa suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Mannilantie 26–28



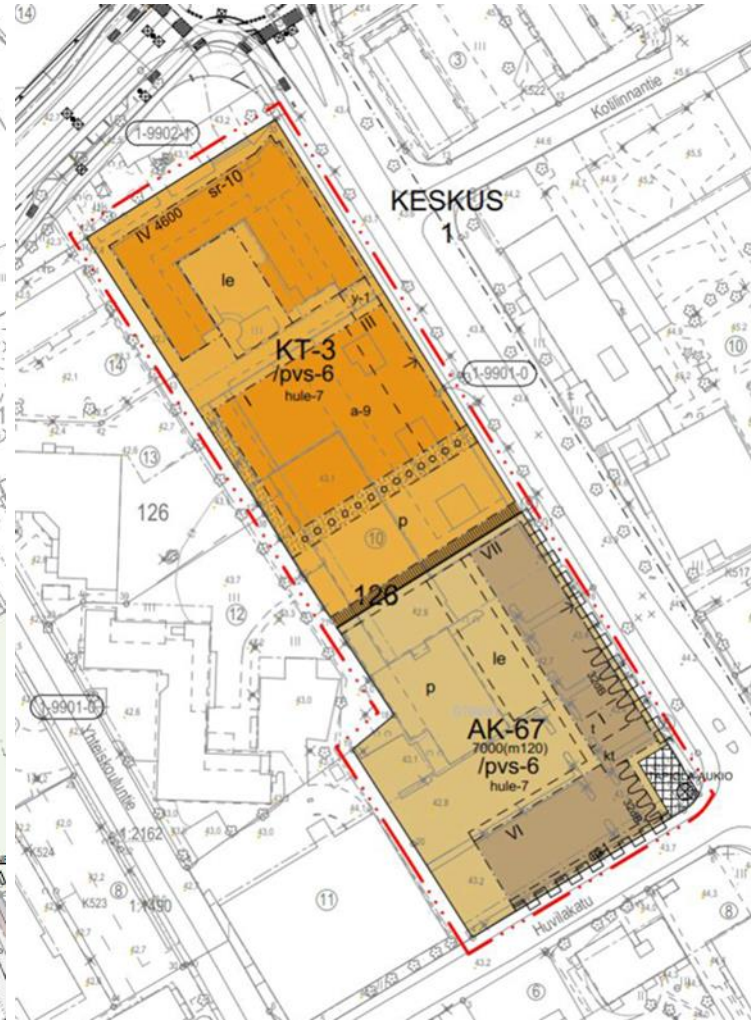
ASEMAKAAVAN KÄSITTELYVAIHEET:

- Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus 20.4.2022
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.4.2022
- Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§ 1.2.-2.3.2023
- **Kaupunkikehityslautakunta 8.2.2024 § nro**
- **Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti** 30 päivän ajaksi Järvenpää-infoon sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Kaava-alueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotusaineistosta muistutuksia.
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §
- Kaupunginhallitus pvm §
- Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

TOTEUTUS:

- Olemassa olevan virastotalon purkaminen, säilyvän virastotalon peruskorjaus ja toimistorakennusten korttelialueen uudisrakennuksen rakentaminen aloitetaan alustavan aikataulun mukaisesti vuonna 2025.
- Asuinkerrostalojen korttelialueen rakentaminen aloitetaan arviolta vuoden 2027 aikana.

Mannilantie 26–28



KT-3 Toimistorakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja työtiloja.

Rakennusoikeutta osoitetaan suojeltavan, vanhan virastotalon osalle 4 600 k-m². Kerrosluvut: Virastotalo 4 kerrosta, Pysäköinti ja aputilat Mannilantiellä 3 kerrosta.

sr-10: Rakennusala, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

a-9: rakennusala, jolle sallitaan autokatosten ja -tallien sekä varasto-, pysäköinti-, liikunta-, sosiaali- ja aputilojen sijoittaminen rakennusoikeuden estämättä.

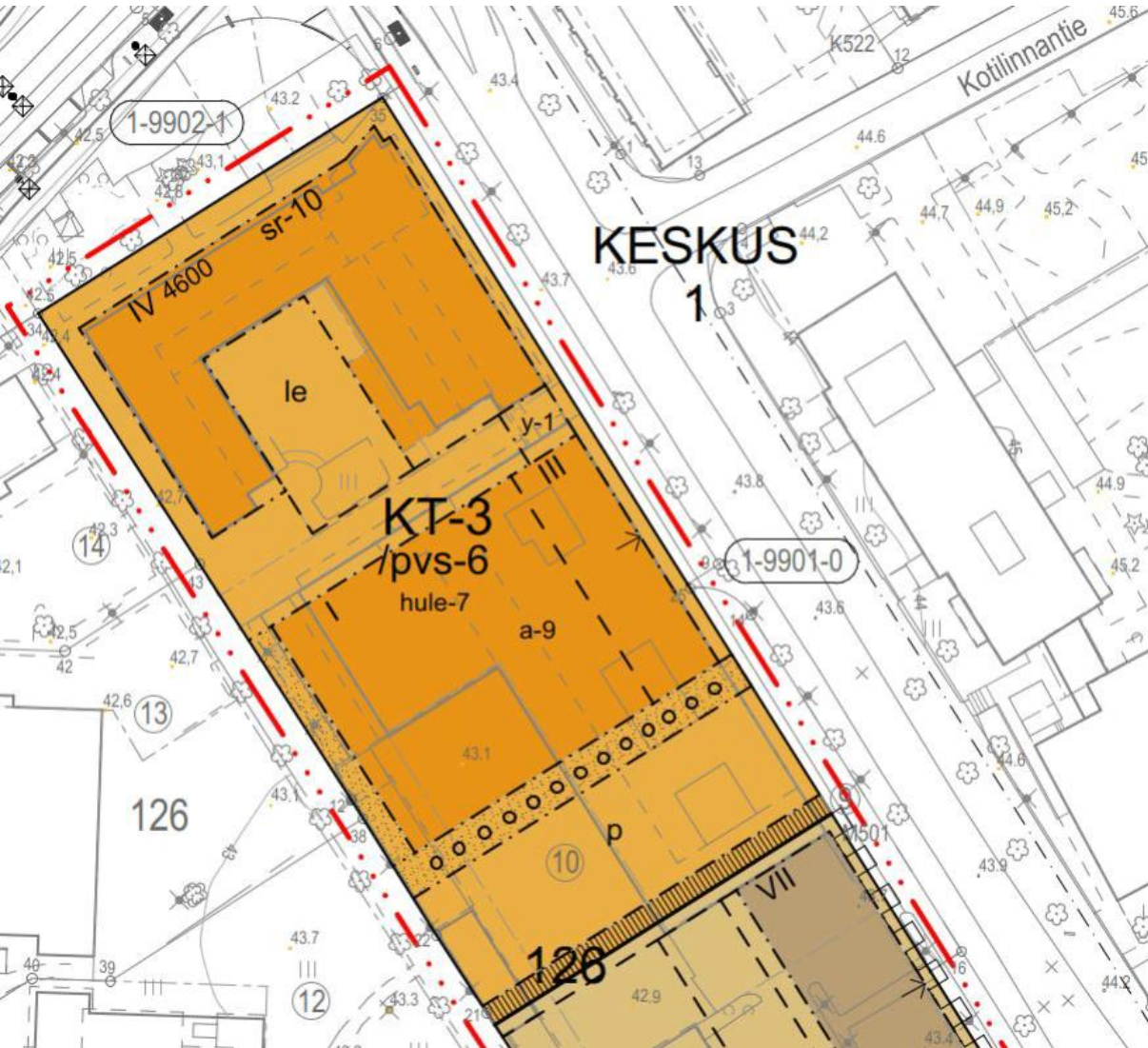
AK-67 Asuinkerrostalojen korttelialue

Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeiden puitteissa toimisto-, työ-, liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Rakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m². Osoitetusta rakennusala-alueesta tulee rakentaa vähintään 120 k-m² liike-, työ- tai palvelutiloja. Kerrosluvut: Huvilakadulla 6 kerrosta, Mannilantiellä 7 kerrosta.

t: Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa korkeintaan 100 k-m² suuruisen talousrakennuksen sille osoitetulle paikalle.

Mannilantie 26–28



KT-3 Toimistorakennusten korttelialue:

Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja työtiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, jäte- ja huoltotiloja sekä hissi- ja tekniikkakuilut. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä tai lasia kaksoisjulkisivurakennetta käytettäessä. Umpinaista julkisivua tulee elävöittää taiteella tai valaistuksella.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

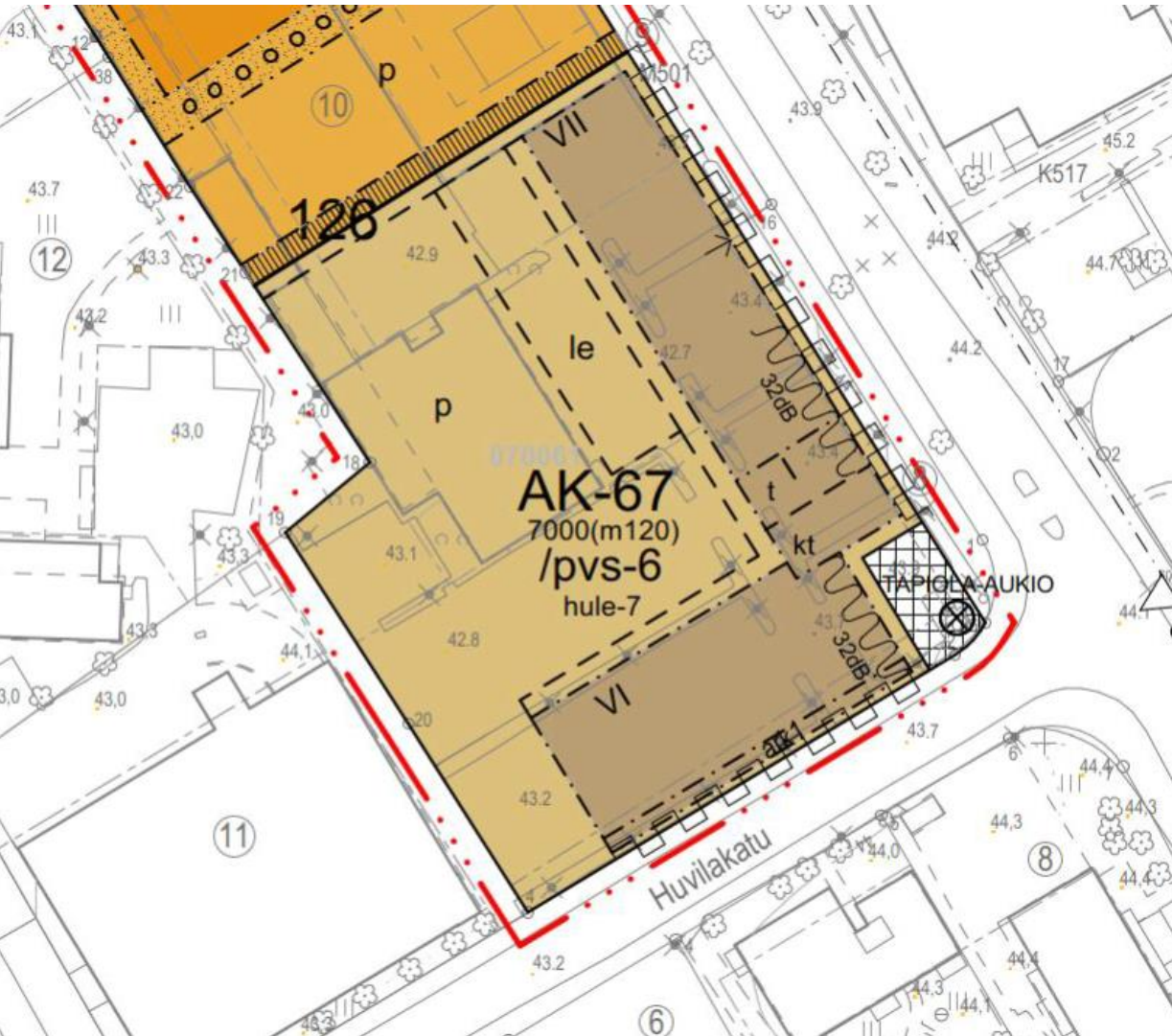
Oleskelualue saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/70 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat eivät mitoita autopaikkojen määrää.

Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin ja suunniteltava rakentaminen siten, ettei haitallista vaikutusta näihin ole.

hule-7: Tontinpinnat tulee käsitellä siten, ettei pohjaveden muodostuminen esty. Istutusalueilta, katoilta ja muilta pihalueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Muutoin korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivytävien rakentein ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Pysäköintialueet ja tonttien sisäiset liikennealueet tulee päällystää siten, että hulevedet voidaan koota ja johtaa hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Mannilantie 26–28



AK-67 Asuinkerrostalojen korttelialue

Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeiden puitteissa toimisto-, työ-, liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

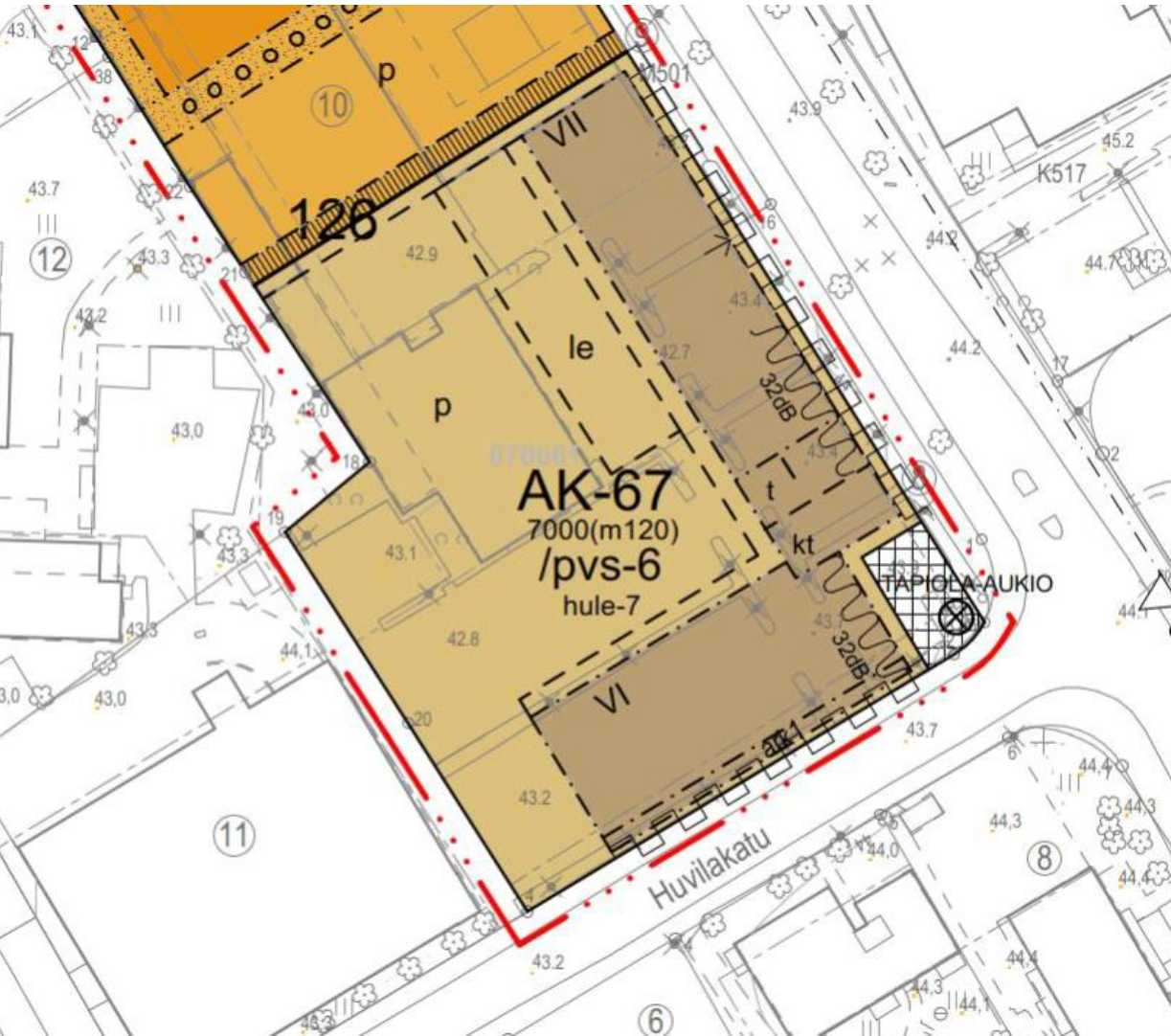
porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan sekä asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta, asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin, asuntojen viherhuoneita, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja, hissi- ja tekniikkakuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin, kiinteistömuuntamon, väestönsuojatiloja.

Kaupunkikuvalliset ja laatumääräykset

Laadukkaan kaupunkikuvan tavoitteiden mukaisesti on kaikissa rakenteissa käytettävä korkealaatuisia materiaaleja ja rakentamisen tapaa. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvalo jokaisen kerroksen kohdalta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Mannilantien puolella tulee käyttää kulmaparvekkeita ja Huvilakadun puolella tulee muodostua arkadimainen julkisivun osuus ensimmäiseen kerrokseen. Ullokkeellisia erillisiä parvekkeita ei sallita kadun puolella/Katujulkisivujen parvekkeet tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä. Sisääntulojen tulee olla sisennettyjä rakennuksen massasta paitsi arkadin kohdalla. Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen. Maantasokerrokset tulee suunnitella muita kerroksia korkeammiksi ja niiden tulee erottua muusta julkisivusta. Maantasojulkisivu tulee rytmittää pääosin aukotettuna antaen avoimen vaikutelman.

Mannilantie 26–28



AK-67 Asuinkerrostalojen korttelialue

Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeiden puitteissa toimisto-, työ-, liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Julkisivujen aukotukseen ja mittakaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Julkisivut tulee jakaa eri luonteesiin enintään yhden lamellin pituisiin osuuksiin esimerkiksi värein, materiaalein tai aukotuksin. Kahden ylimmän kerroksen tulee värein ja/tai materiaalein erota muista kerroksista. Lisäksi kahden ylimmän kerroksen tulee olla sisäänvedettyjä ja muodoltaan muista kerroksista erottuvia.

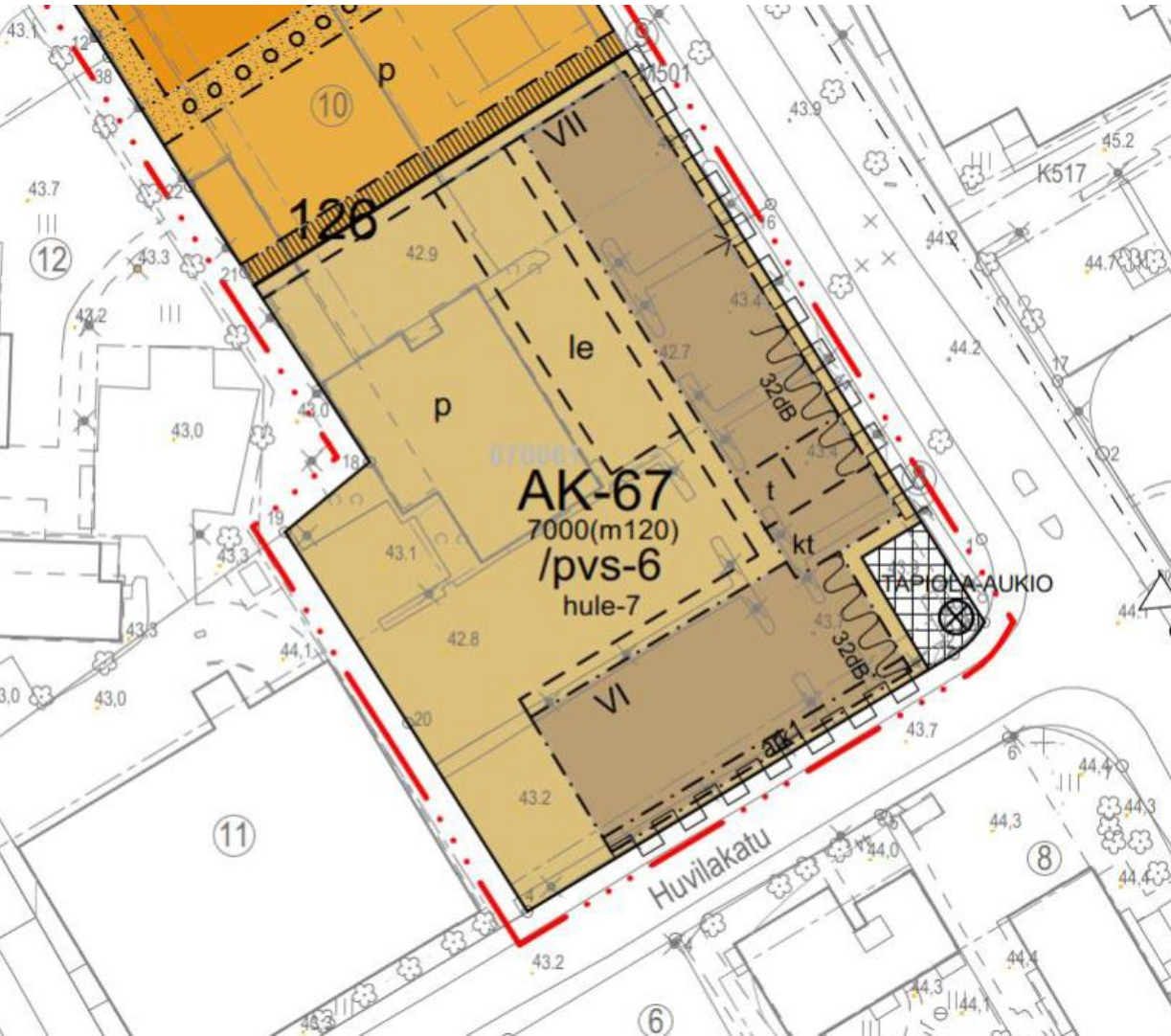
Ympäristöhäiriöiltä suojaus, melu ja ilmanotto

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttamamelu piha-alueella ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB. Jos päiväaikaan keskiäänitaso 55 dB julkisivulla ylittyy, parvekkeet on lasitettava. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB. Asuinhuoneissa yöaikainen raideliikenteen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun vaimennustoimenpiteiksi. Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää rakennuksen pihan puolelta ja tarvittaessa tehokkaasti suodatettuna.

Oleskelu ja leikkialueet sekä istutukset

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy. Se osa piha-alueetta, jota ei käytetä pysäköintiin tai liikennöintiin, on istutettava ja kalustettava leikkiä ja oleskelua varten. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa tai muutoin rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Mannilantie 26–28



AK-67 Asuinkerrostalojen korttelialue

Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeiden puitteissa toimisto-, työ-, liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as 1 ap/ 50 k-m² toimisto-, työ-, myymälä ja liiketilaa.

Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoittamiseen.

Rakentamista suunniteltaessa on selvittävä vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin ja suunniteltava rakentaminen siten, ettei haitallista vaikutusta näihin ole.

hule-7: Tontinpinnat tulee käsitellä siten, ettei pohjaveden muodostuminen esty. Istutusalueilta, katoilta ja muilta pihalueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla. Muutoin korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivytävien rakentein ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Pysäköintialueet ja tonttien sisäiset liikennealueet tulee päällystää siten, että hulevedet voidaan koota ja johtaa hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Mannilantie 26–28

SELVITYKSET

- Meluselvitys, Sitowise Oy 2023
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma, 2017
- Voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 1/71, voimaantulo 4.12.1998)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (1.11.2013)
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (kv 11.11.2019 § 83)
- Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020– 2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Mannilantie 26–28 asemakaavan muutos, rakennettavuusselvitys, Sipti Environment Oy 2022
- Mannilantie 26–28 asemakaavan muutos, selvitys pilaantuneista maista, Sipti Environment Oy 2022
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, Promethor 2022
- Meluselvitys, Sitowise Oy 2022
- Lausunto puun säilymisedellytyksistä, Sitowise Oy 2022
- Lausunto pohjavedestä, Sipti Environment Oy 2023
- Viitesuunnitelma, ARCO 2023.
- Öljysäiliötutkimusraportti, Sipti Environment Oy 2023
- Järvenpään asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet, 2020, päivitetty 2023
- Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018

Mannilantie 26–28

RAKENNETTAVUUSSELVITYS

- Pohjavesialueilla rakentamisessa lähtökohtana on säilyttää pohjavesiolosuhteet ennallaan. Rakenteet on suositeltavaa suunnitella siten, että pysyvässä tilanteessa alueen kuivatus on nykyisen salaojituksen tasolla eli n. tasolla +41,50...+42,50. Mikäli kuivatusrakenteita suunnitellaan näiden tasojen alapuolelle, tulee vaikutukset pohja- ja orsivesiin selvittää.
- Jatkosuunnittelua varten kohteeseen on syytä tehdä lisää maaperätutkimuksia sekä asentaa alueelle riittävä määrä pohjaveden havaintoputkia. Maa- ja pohjarakennustöiden suorittamista varten laaditaan tarvittavat toteutussuunnitelmat.

POHJAVESI

- Alue kuuluu luokan 2 pohjavesialueeseen (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Pohjavesialueilla pohjaveden tasoa ei saa lähtökohtaisesti alentaa. Pohjavesi on varastoitunut savikerroksen alapuoliseen moreenikerrokseen ja sen painetaso alueella on yleisesti n. 1-2m:n syvyydellä maanpinnasta.
- Mikäli rakennetaan mitattujen pohjavesitasojen alapuolelle, tulee rakenteet tehdä vesitiiviinä tai selvittää tarkemmin vaikutukset alueelliseen pohja- ja orsivedenpinnan tasoon.
- Alueen jatkosuunnittelussa tulee alueelle sijoittaa pohja- ja orsiveden mittapisteitä vallitsevan pohja- ja orsivesitason selvittämiseksi tarkemmin ja laatia tarvittavat pohja- ja orsivedenhallintasuunnitelmat.

PIMA- SELVITYS

- Selvityksen perusteella kohde sijaitsee korkean radonriskin alueella. Kohteeseen tulevien työ- ja asuintilojen osalta radonriski tulee huomioida kohteen perustusten ja ilmanvaihdon suunnittelussa ja tehdä tarvittavat radonmittaukset Säteilyturvakeskuksen ohjeiden mukaisesti.
- Alueelle laaditun lisäselvityksen perusteella ei havaittu merkkejä öljysäiliöstä tai siihen liittyneistä rakenteista (putkistoista, ympäröivästä suoja-altaasta tms.). Selvityksen perusteella maaperää ei katsota pilaantuneeksi.

Mannilantie 26–28

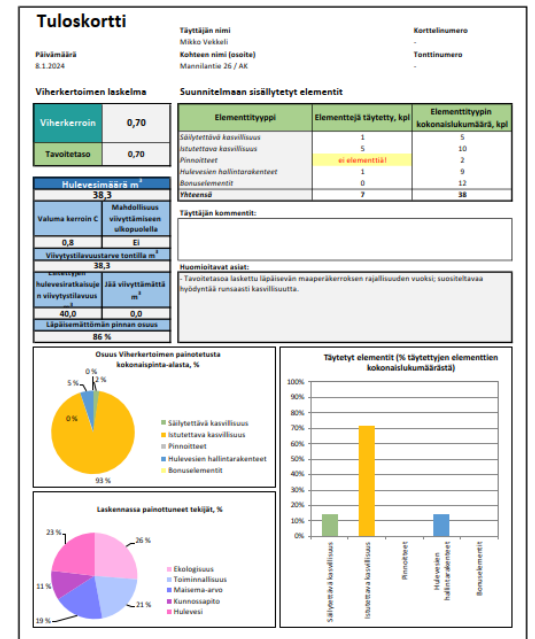
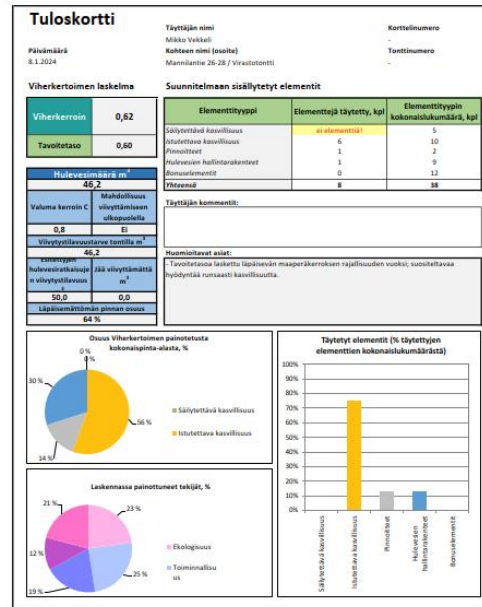
TÄRINÄ- JA RUNKOMELUSELVITYS

- Tarkastelu tehdään Järvenpään kaupungille viereisessä Perhelän korttelissa (kortteli 131) vuonna 2012 tehtyjen tärinämittausten ja karttatarkastelun perusteella asiantuntijalausuntona. Tehdyn tarkastelun perusteella kohteeseen ei kohdistu merkittävää tie- tai raideliikenteen aiheuttamaa tärinää tai runkomelua. Tärinä tai runkomelu ei aseta erityisvaatimuksia kohteen kaavoittamiseen tai alueen rakennusten suunnitteluun.

MELUSELVITYS

- Kaava-alueen nykyiset ja suunnitellut rakennukset suojaavat ulko-oleskelualueita tehokkaasti liikenteen melulta ja erillistä meluntorjuntaa ei ole tarpeen osoittaa. Suunnitelluilla rakennusmassoilla ei ole merkittäviä suojaus- tai heijastusvaikutuksia kaava-alueen ympäristön asuinalueille.
- Päiväajan suurin julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on 63 dB ja yöajan keskiäänitaso 56 dB. Rautatieliikenteen aiheuttama suurin enimmäisäänitaso on 77 dB.
- Parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikille julkisivuille, ja asunnot voivat avautua vapaasti eri ilmansuuntiin.
- Mannilantien myötäisen rakennusmassan suojan puolella olevaa julkisivua lukuun ottamatta kaikilla julkisivuilla edellä esitetyt arvot päivällä yli 52 dB melutaso tai yöllä yli 47 dB ylittyvät, joten kaikki parvekkeet suositetaan lasitettavan.

Mannilantie 26-28



Mannilantie 26–28



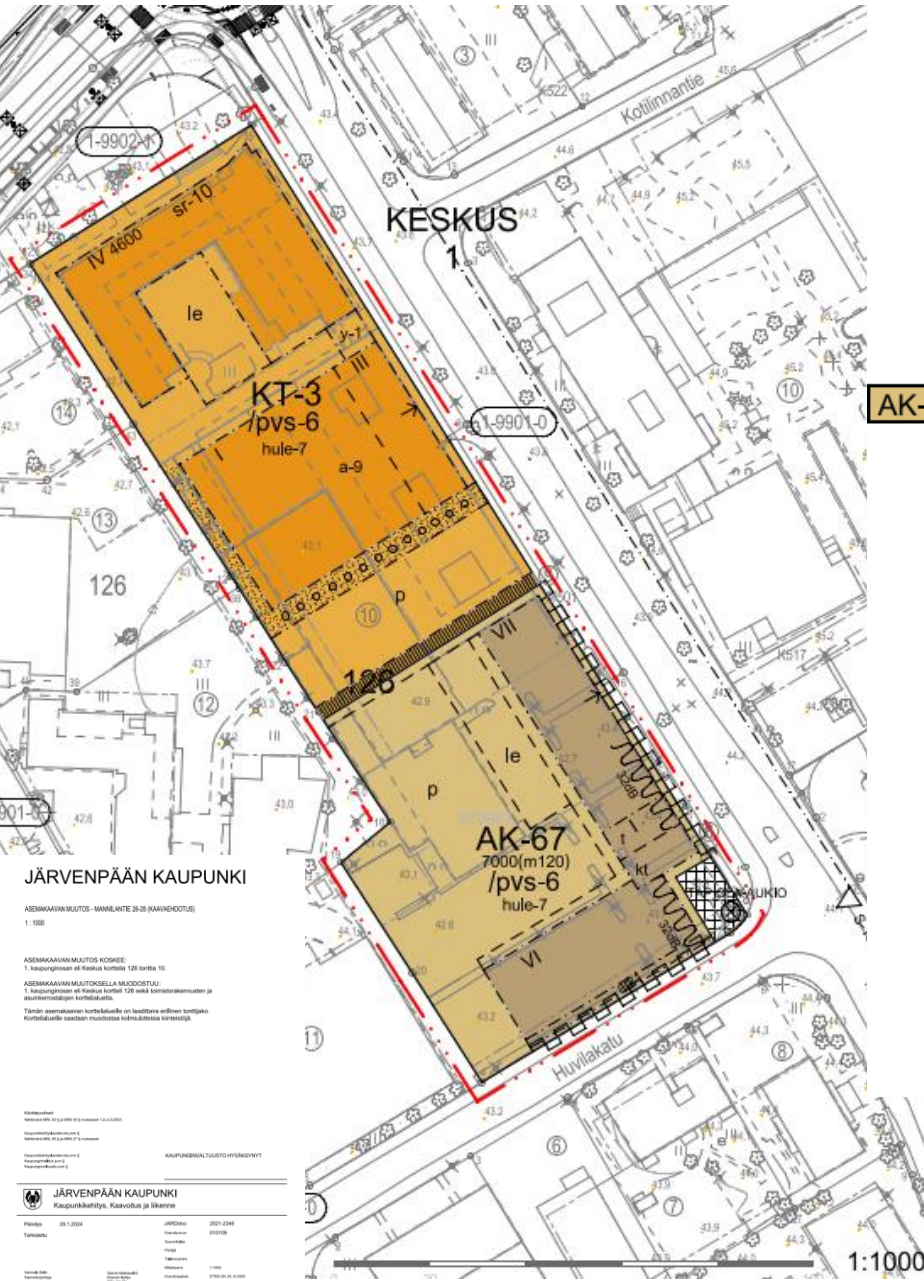
Mannilantie 26–28





Mannilantie 26–28

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



KT-3

0302003
TOIJMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja työtiloja. Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, jäte- ja huoltotiloja sekä hissi- ja tekniikkakulut. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Uudisrakennuksen julkisivumateriaalina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä tai lasia kaksoisjulkisivurakennetta käytettäessä. Umpinaista julkisivua tulee elävöittää taiteella tai valaistuksella.

Korttelialueella tulee tonttien viherrehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Oleskelualue saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/70 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat eivät mitoiteta autopaikkojen määrää.

Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin ja suunniteltava rakentaminen siten, ettei haitallista vaikutusta näihin ole.

AK-67

0101167
ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeiden mukaisesti toimisto-, työ-, liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.

- Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:
- porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan sekä asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta,
 - asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,
 - asuntojen viherhuoneita, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jättiloia,
 - hissi- ja tekniikkakulut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,
 - kiinteistömuutamon,
 - väestösuojatiloja.

Laadukkaan kaupunkikuvan tavoitteiden mukaisesti on kaikissa rakenteissa käytettävä korkealaatuisia materiaaleja ja rakentamisen tapaa. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvalo jokaisen kerroksen kohdalta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa energiatalouden edellyttämi teknisiä laitteita. Mannilantien puolelta tulee käyttää kulmaparvekkeita ja Huvilakadun puolelta tulee muodostaa arkadimainen julkisivun osuus ensimmäiseen kerrokseen. Ulkokeilaisia erillisiä parvekkeita ei sallita kadun puolella/Katujulkisivujen parvekkeet tulee olla kokonaan sisäänvedettyjä. Sisääntulojen tulee olla sisennettyjä rakennuksen massasta paitsi arkadin kohdalla. Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee suunnitella jalanku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen. Maantasokerrokset tulee suunnitella muita kerroksia korkeammiksi ja niiden tulee erottua muusta julkisivusta. Maantasojulkisivu tulee rytmittää pääosin aiantaen antaen avoimen vaikutelman. Julkisivujen aukotukseen ja mittakaavaan tulee kiinnittää erityis huomiota. Julkisivut tulee jakaa eri luonteisiin enintään yhden lamellin pituisiin osuksiin esimerkiksi värejä materiaalein tai aukotuksin. Kahden ylimmän kerroksen tulee värejä ja/tai materiaalein erota muista kerroksista. Lisäksi kahden ylimmän kerroksen tulee olla sisäänvedettyjä ja muodoltaan muista kerroksista erottuvia.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu pihalle ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalentitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB. Jos päiväaikaan keskiäänitaso 55 dB julkisivulta ylittyy, parvekkeet on lasitettava. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB. Asuinhuoneissa yöaikaan raideliikenteen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää asunto- ja rakennuskohtaiset ratkaisut melun vaimennustoimenpiteiksi.

Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää rakennuksen pihan puolelta ja tarvittaessa tehokkaasti suodatettuna.

sr-10

1

KES

126

MANNILANTIE

4600

7000(m120)

VII

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttia ei saa aidata niin, että kulkuväylä asuinpihalle estyy. Se osa pihaa-alueita, jota ei käytetä pysäköintiin tai liikennöintiin, on istutettava ja kalustettava leikkii ja oleskela varten. Tontinosa, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kukkuväyläksi tai huoltoalueeksi, tulee pitää istutuksin huolittuina kunnossa tai muutoin rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Korttelialueella tulee tonttien viherrehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Autopaikkoja on varattava vähintään
1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as
1 ap/50 k-m² toimisto-, työ-, myymälä ja liikeltilaa

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatossassa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoiseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin ja suunniteltava rakentaminen siten, ettei haitallista vaikutusta näihin ole.

1275010
Rakennusala, jolla olevaa rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

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.

1208000
Kaupunginosan numero.

1209000
Kaupunginosan nimi.

1210000
Korttelin numero.

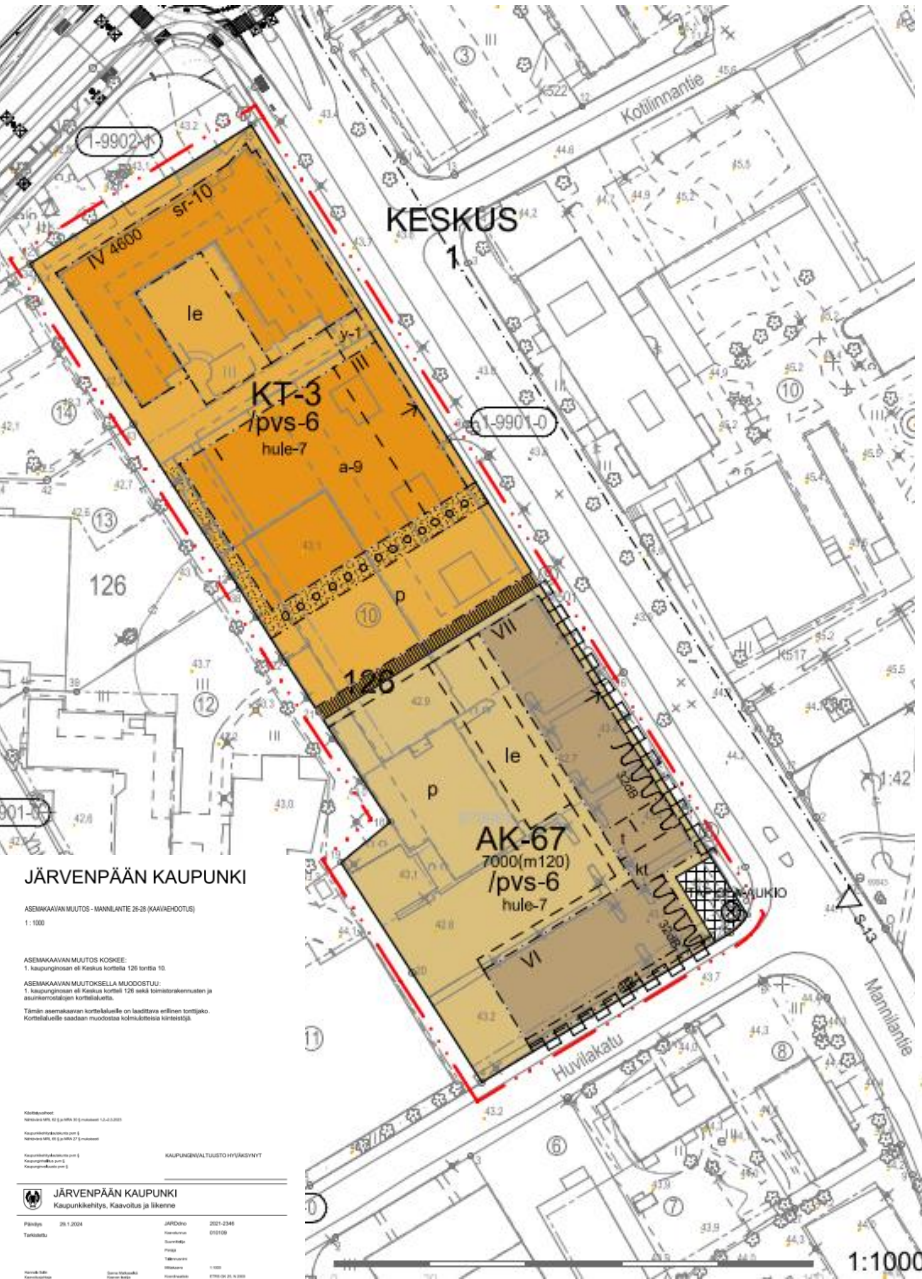
1212100
Kadun, tien, katuaukion, torin puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

1213109
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa varsinaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku varsinaisesta rakennusoikeudesta ensimmäiseen kerrokseen toteutavien liike-, työ- tai palvelutilojen vähimmäismäärän kerrosalaneliömetreinä. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa korkeintaan 100 k-m² suuruisen talousrakennuksen sille osoitetulle paikalle.

1217000
Roomalainen luku osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Mannilantie 26-28



- 1231000 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- 1231018 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 1232017 Auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennusala le saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä varasto-, pysäköinti-, liikunta-, sosiaali- ja aputiloja rakennusoikeusmääräysten estämättä. Rakennusten yhteenlasketusta kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee olla tuonnon monimuotoisuutta tukevaa vierhakatosta. Katolle voidaan sijoittaa aurinkopaneelija tai vastaavia energiankeräimiä. Kadunpuoleinen julkisivu saa olla umpinainen, mutta sitä tulee elävöittää esimerkiksi materiaalivaiinnolla tai taiteen keinoin. Rakennusala le rakennettavat tilat eivät mitoiteta autopaikkojen määrää.
- 1227000 Rakennusaja.
- 1236200 Piha-alueen ylittävät jalankulkusillat, jonka saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- 1246001 Yleiselle jalankutulle varattu alueen osa.
- 1275500 Suojeltava puu.
- 1237000 Nuoli osoittaa rakennusajan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 1241002 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 1255000 Pysäköimispaikka
- 1255003 Ohjeellinen pysäköimispaikka
- 1242000 Istutettava alueen osa.

- 1245000 Katuaukio/tori
- 1243100 Säilytettävä/istutettava puurivi.
- 1263000 Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 1234200 Rakennusajan osa, joka maantasokerroksessa on varattu arkadikäytävää varten.
- 1240907 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jota rakennuksen ulkovaipan äänitasoeron liikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittaman äänitasoero vaatimuksen tasolla (ΔLA, vaad ≥ 00 dB).
- 1271106 Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Rakentaminen ja maanrakennustyöt on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden pilaantumista, laatumuutoksia eikä pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella on kemikaalien ja pohjaviesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Poltonnestesäiliöt on sijoitettava sisätiloihin ja varustettava vesitiiviillä suoja-alla, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan poltonnesteen enimmäismäärä. Moottorijoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat tulee päällystää vettäläpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauskerroksen sisältävällä rakenteella ja niiden valumavedet tulee johtaa sadevesiviemäriin alueen ukkoputtele. Alueelle ei saa rakentaa uusia kellaritiloja tai maanalaisia autopaikkoja eikä alueella sallita maalämpöön tai öljylämmitykseen perustuvia lämmitysjärjestelmiä.
- 1271417 Tontin ne pinnat, joiden kohdalle ei sijoiteta rakennuksia tai pysäköinti- ym. ajoneuvokenttiä, tulee käsitellä siten, ettei pohjaveden muodostuminen esty. Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaasti hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilta. Muutoin korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivytettävien rakenteiden avulla niiden johtamista hulevesiverkkoon. Pysäköintialueet ja tonttien sisäiset liikennealueet tulee päällystää siten, että hulevedet voidaan koota ja johtaa hulevesiviemäriin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien hallintasuunnitelma.