



ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
Loutinkatu 59

9.10.2019  
täyd. 8.11.2019  
12.2.2020

Asemakaavan muutos

JARDno-2017-2023  
Kaavatunnus 030026



*Ortokuva 2019 © Järvenpään kaupunki, Maankäyttö ja karttapalvelut*

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

kuulutus 9.10.2019  
9.10.-25.10.2019  
21.11.2019 § 81  
23.1.-5.2.2020  
pvm §

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

LOUTINKATU 59

Asemakaavan muutos

JARDno-2017-2023

Kaavatunnus 030026

Asemakaavan muutos koskee:

3. eli Saunakallion kaupunginosan korttelissa 329 liikerakennusten korttelialuetta, pysäköintialuetta (osia kiinteistöistä 186-401-1-343, 186-3-9901-0) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

3. eli Saunakallion kaupunginosan korttelissa 329 asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (ARK-15), yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä katualuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilöt:

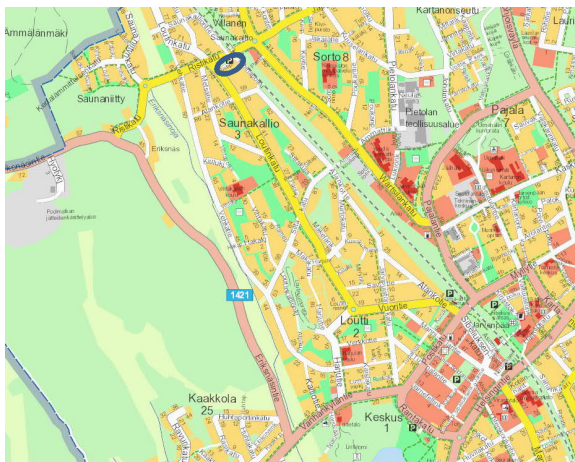
kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, p.040 315 2985

kaavoitusinsinööri Åsa Graeffe, p. 040 315 2723

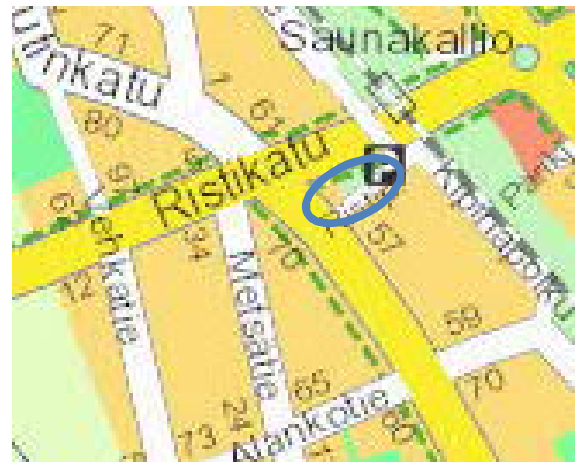
Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Saunakallion kaupunginosassa, Ristikadun ja Loutinkadun risteyksessä, noin kaksi kilometriä Järvenpään keskustasta luoteeseen. Etäisyyttä Saunakallion rautatieasemalle on noin 100 metriä.



*Kaava-alueen likimääräinen sijainti.*



## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on Loutinkatu 59.

Kaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa liikerakennusten tontille toteutunut asuinrakentaminen. Samalla parannetaan kaavallisesti liityntäpysäköinnin kulkuyhteyttä ja poistetaan teknisluonteisena muutoksena istutettava-lehtipuurivi -merkinnät katu- ja pysäköintialueilta.

Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä kaavana, jonka hyväksyy kaupunkikehityslautakunta.

## 1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.4	Sisällysluettelo.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2	Luonnonympäristö .....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	10
3.2	Suunnittelutilanne .....	11
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	12
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	12
4.1.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	13
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	13
4.2.1	Osalliset.....	13
4.2.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	14
4.2.3	Asemakaavaluonnoksen ja ehdotuksen tarkistaminen .....	14
4.2.4	Viranomaisyhteistyö .....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	15
5.1	Asemakaavan tavoitteet .....	15
5.2	Kaavan rakenne .....	15
5.3	Mitoitus .....	15
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	15
5.5	Aluevaraukset.....	15
5.5.1	Korttelialueet .....	15
5.5.2	Muut alueet.....	16
5.6	Kaavan vaikutukset.....	16
5.7	Ympäristön häiriötekijät.....	17
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	17
5.9	Nimistö.....	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat sekä toteuttamisen ajoitus .....	17
6.2	Toteutuksen seuranta .....	17

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta ja -määräykset
2. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
3. Asemakaavan seurantalomake

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (FCG)  
Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2018 (Ramboll)  
Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman liikennemallinnus, ennakkotieto 09/2019, Sitowise  
Pasila-Riihimäki välityskyvyn parantaminen, vaihe I, Melumallinnuskartat, Destia 2017

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 9.10.2019
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	9.10.-25.10.2019
Kaupunkikehityslautakunta	21.11.2019 § 81
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	23.1.-5.2.2020
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muutetaan liikerakennusten korttelialue (AL-21) asuinrakentamiseen (ARK-15). Tontin rakennusoikeutta korotetaan 17 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluvuksi osoitetaan II lähiympäristöä vastaavasti. Tontilla tarkistetaan kaavamerkintöjä toteutuneen tilanteen mukaisiksi, osoitetaan pihajärjestelyihin liittyvät kaavamerkinnät, sekä lisätään kaavaan hulevesien käsittelyä ja meluntorjuntaa koskevat määräykset. Pysäköintialuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta muutetaan kaduksi, osoitetaan Ristipolku-kulkuyhteys ohjeellisella merkinnällä, sekä poistetaan istutettava puurivi -merkinnät. LP-kaavamääräys päivitetään.

Asemakaavan muutos käsitellään vähäisenä, koska kaavamuuotos on nykytilanteen toteava, eivätkä muutokset ole ympäristöön laajemmalla tavalla vaikuttavia.

Korttelin 329 tontti 1 on asemakaavan mukainen.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualue on toteutunut asemakaavan muutoksen mukaisena. Asemakaavan muutos mahdollistaa liityntäpysäköintialueelle johtavan ajoyhteyden parantamisen. Alueelle rakentamisessa tulee ottaa huomioon kunnallistekniset ja muut tekniset verkostot sekä kaduista ja rautatiestä aiheutuva melu asemakaavamääräyksen mukaisesti.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualan länsiosassa olevalle tontille sijoittuu kaksi asuinkäytössä olevaa luhtitaloa. Suunnittelualan itäosa on Saunakallion rautatieaseman liityntäpysäköintialuetta. Suunnittelualan eteläosassa on Ristipolku-niminen kevyen liikenteen yhteys Loutinkadulta Saunakallion rautatieasemalle. Suunnittelualan pinta-alaltaan noin 5320 m<sup>2</sup>. Selostuksen kannessa on ortoilma-kuva suunnittelualueelta vuodelta 2019 (© Järvenpään kaupunki, Maankäyttö- ja karttapalvelut).

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä, jonka kasvillisuuteen kuuluu tonttivihreää ja istutuksia. Maanpinnan taso on suunnittelualueen etelärajalalla noin tasolla 59-60,6 metriä ja pohjoisosassa 58,6-59,9 metriä mpy. Maasto nousee itään rautatien suuntaan ja laskee pohjoiseen Ristikadun suuntaan. Ristikatu on suunnittelualueen kohdalla noin tasossa 55,6-58,7 metriä mpy kadun laskevien radan alikululle. Loutinkatu on suunnittelualueen kohdalla noin korkeustasossa 58,9 metriä mpy. Suunnittelualueen eteläpuolella on harjanne, joka nousee tasolle 67,1 metriä mpy. Maaperä tontilla on maaperäkattatarkastelun perusteella savea. Välittömästi alueen eteläpuolella on kalliomaata (GTK:n karttapalvelu, Maankamara, 2019). Alueen länsiosaan laaditun perustamistapa-lausunnon mukaan humuskerroksen tai täyttömaan alla on savikerrostuma noin 5-11 metrin syvyyteen, jonka alla maaperä on moreenia. Kairaukset ovat päättyneet 6,4-13,4 metrin syvyydellä maanpinnasta moreenikerrokseen, kiveen tai kallioon. Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne, kaupunkikuva/taajamakuva

Suunnittelualue sijoittuu osaksi laajempaa, pääosin 50-60-luvuilla rakentunutta pientaloaluetta, Järvenpään asemakaavoitetun alueen luoteisosassa. Alueella on ajallista kerrostumaa. Ympäröivät alueet ovat kerrosluvultaan pääosin I-I 2/3 ja viereiset rivitalorakennukset on porrastettu maastoon, kerroslukuna II. Suunnittelualueelle on toteutettu poikkeamisluvalla 8 ja 7 asuntoa käsittävät 2-kerroksiset luhtitalot, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 675 k-m<sup>2</sup>.



*Näkymä suunnittelualueelle luoteesta Loutinkadulta (Google Maps Street View 10/2011).*



*Näkymä suunnittelualueelle luoteesta Loutinkadulta (09/2019 BlomSTREET katunäkymäkuva ©Blom Kartta Oy)*

#### Asuminen

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi luhtitaloa, joissa on yhteensä 15 asuntoa. Ympäröivät alueet ovat rivi- ja pientalokäyttöön kaavoitettuja.

#### Palvelut

Suunnittelualueen länsiosassa oleva tontti on liikerakentamiselle kaavoitettu, mutta käyttötarkoitus ei ole toteutunut. Rautatien itäpuolella, noin 200 m etäisyydellä suunnittelualueesta, on päivittäistavaramyymälä ja ravintola. Alueella on kouluja ja päiväkotia vajaan kilometrin etäisyydellä. Jampan ostoskeskuksen palvelut sijoittuvat alueesta vajaan kilometrin ja keskustapalvelut linnuntietä noin 2 km etäisyydelle.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Järvenpään työpaikka-alueet ovat suunnittelualueelta käsin hyvin saavutettavissa.

### Virkistys

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita lähileikkipaikkoja, lähivirkistysmahdollisuuksia ja puistometsiä noin 1 km säteellä.

### Liikenne

Suunnittelualueen itäosassa on liityntäpysäköintialue, jonka perälle sijoittuu jätteiden keräyspiste. Pääradan Saunakallion rautatieasema sijoittuu välittömästi suunnittelualueen itäpuolelle. Suunnittelualue sijoittuu Ristikadun ja Loutinkadun risteykseen. Ristikatu on kokoojakatu ja Loutinkatu alueellinen kokoojakatu. Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h. Ristikatua liikennöivät kuntien sisäiset ja lähialueiden linja-autolinjat ja radan itäpuolella Wärtsilänkatua lisäksi Keski-Uudenmaan ja pääkaupunkiseudun väliset linjat. Lähimmän linja-autopysäkit sijoittuvat Loutinkadulle, suunnittelualueen kohdalle. Ajoyhteys suunnittelualueen tontin 16 autopaikan pysäköintialueelle on järjestetty 4 m levyisenä rasiitena Loutinkadulta, liityntäpysäköintialueelle johtavalta väylältä. Suunnittelualueen eteläosassa on Ristipolku-niminen kevyen liikenteen yhteys Loutinkadulta Saunakallion rautatieasemalle. Ristikatu on pyöräilyn paikallinen pääreitti ja Loutinkatua myöten on pyöräilyreitti keskustaan. Ristikadulla ja Loutinkadulla on suunnittelualueen kohdalla molemminpuoliset jalkakäytävät/pyörätiet.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelle tai sen välittömään lähiympäristöön ei sijoitu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman 2018 valtakunnallisia, maakunnallisia tai paikallisia kohteita. Alueelle ei sijoitu tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita suojeltavia kohteita.

### Tekninen huolto

Suunnittelualueen pohjoisosassa on 250 mm sadevesijohto, jolle on muodostettu 4 m sadevesiviemärijohtorasite tontilla 329-1. Ristikadulla ja Loutinkadulla on vesijohtolinjat sekä Loutinkadulla jätevesiviemäri.

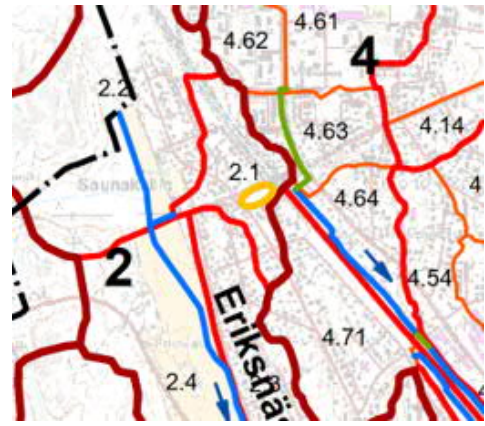


*Karttaote alueen kunnallisteknisestä verkostosta (10/2019). Vihreä=sadevesijohto, sininen=vesijohto ja ruskea=jätevesiviemäri, suunnittelualue rajattu liilalla.*

Suunnittelualueella on Caruna Oy:n verkostoa. Asuintontilla on 0,4 kV pienjännitemaakaapeli ja alueen lounaisosassa 0,4 ja 20 kV pien- ja keskijännitemaakaapelit. Alueella ei ole FNE Finlandin verkostoa. (Kaivulupa.fi, 09/2019) Loutinkadun varressa ja Ristipolulla, sekä Ristikadun pohjoispuolella on Elisan tietoliikennekaapeleita. Ristikadun varressa ja Loutinkadun länsipuolella on kaukolämpöverkosto. (Johtotieto, 09/2019) Kaava-alueella ei ole Telian verkostoa.

### Hulevedet

Suunnittelualue kuuluu Järvenpään hulevesisuunnitelman (2013) tarkastelualueeseen E (Tuusulanjärven rannat ja Eriksnäsinoja) ja valuma-alueeseen 2 ja pienvauma-alueeseen 2.1, josta hulevedet johtuvat Eriksnäsinojaa pitkin Tuusulanjärveen. Suunnittelualueelta vedet johtuvat sadevesijärjestelmään tai käsitellään pinnantasaussuunnitelmien mukaan painanteissa tai kasvillisuusalueilla.



*Ote Järvenpään hulevesisuunnitelmasta (2013), valuma-aluekartta. Suunnittelualue merkitty oranssilla.*

### Erityistoiminnot

Suunnittelualueella ei ole vaara- tai erityisalueita. Liityntäpysäköintialueelle sijoittuu Rinki-ekopiste-jätekeräyspiste.

### Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen ympäristössä olevia, mahdollisia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia kohteita, ovat Ristikatu ja Loutinkatu, sekä Helsinki-Riihimäki päärata.

Laadinnassa on Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman liikennemallinnus, jonka tietojen mukaan liikennemäärä nykytilanteessa on Ristikadulla 3760 ja Loutinkadulla 2060 ajoneuvoa vuorokaudessa (KAVL). Liikennemäärän ennustetaan olevan vuonna 2040 Ristikadulla 4950 ja Loutinkadulla 2850 ajoneuvoa vuorokaudessa (KAVL). Ulkomelun ohjearvot (Vnp 993/1992) eivät yleensä ylity, jos liikennemäärä on alle tuhat ajoneuvoa vuorokaudessa (Liikennemelun huomioon ottaminen kaavoituksessa, LIME-työryhmän mietintö, Helsinki 2001). Koska ajoneuvoliikennemäärä 1000 ajon./vrk suunnittelualueita sivuavilla katuosilla ylittyy, on mahdollista, että suunnittelualueelle kohdentuu Ristikadulta-Loutinkadulta ohjearvot (Vnp 993/1992) ylittävää liikennemelua.



*Ristikadun ja Loutinkadun liikennemäärät, vasemmalla nykytilanne ja oikealla ennustetilanne v.2040 (KAVL) (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman liikennemallinnus, ennakkotieto 09/2019, Sitowise)*

Osana liikennejärjestelmäsuunnitelmaa on laadittu meluselvitys (luonnos 5.11.2019), jonka liitekarttoilla on esitetty päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot (LAeq 7-22 ja LAeq 22-7) nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennustetilanteessa. Selvitys on ohjeena yksittäisissä asemakaavahankkeissa mm. arvioidaessa tarvetta tarkemmille meluselvityksille ja harkittaessa melulta suojautumista koskevia kaavaratkaisuja. Selvityksessä on huomioitu tie-, katu- ja raideliikenteen melun leviäminen.

Liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen melukartoista tulkittuna, nyky- ja ennustetilanteessa v. 2019 / 2040 päiväaikana (LAeq 07-22) suunnittelualueen asuinkäyttöön tarkasteltavassa korttelissa keskiäänitaso on pääosin välillä 60-65 dB. Nyky- ja ennustetilanteessa v. 2019 / 2040 yöaikana (LAeq 22-07) suunnittelualueen asuinkäyttöön tarkasteltavassa korttelissa keskiäänitaso on välillä 55-60 dB.



#### SELITTEET

Asuinrakennukset	45 - 50 dB
Lomarakennukset	50 - 55 dB
Muut_rakennukset	55 - 60 dB
Kadut_2019	60 - 65 dB
Rautatie	65 - 70 dB
Esteet_2019	70 - 75 dB
Kuntarajaus	> 75

**LIITE 1**  
**Järvenpään kaupungin liikennejärjestelmäselvitys**  
**Meluselvitys**  
 NYKYTILANNE 2019  
 Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22  
 Tie-, katu- ja raideliikenne  
 Nordic Prediction Method  
 Mittakaava: 1:30 000 (A3)  
 Päivämäärä: 11.9.2019  
 Pohjakartta: MML 2019



#### SELITTEET

Asuinrakennukset	45 - 50 dB
Lomarakennukset	50 - 55 dB
Muut_rakennukset	55 - 60 dB
Kadut_2019	60 - 65 dB
Rautatie	65 - 70 dB
Esteet_2019	70 - 75 dB
Kuntarajaus	> 75

**LIITE 2**  
**Järvenpään kaupungin liikennejärjestelmäselvitys**  
**Meluselvitys**  
 NYKYTILANNE 2019  
 Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7  
 Tie-, katu- ja raideliikenne  
 Nordic Prediction Method  
 Mittakaava: 1:30 000 (A3)  
 Päivämäärä: 11.9.2019  
 Pohjakartta: MML 2019



40 - 45 dB	45 - 50 dB
Asuinrakennukset	50 - 55 dB
Lomarakennukset	55 - 60 dB
Muut_rakennukset	60 - 65 dB
Kadut_2019	65 - 70 dB
Rautatie	70 - 75 dB
Esteet_2019	> 75
Kuntarajaus	

**LIITE 3**  
**Järvenpään kaupungin liikennejärjestelmäselvitys**  
**Meluselvitys**  
 ENNUSTETILANNE 2040, PERUSENNUSTE  
 Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22  
 Tie-, katu- ja raideliikenne  
 Nordic Prediction Method  
 Mittakaava: 1:30 000 (A3)  
 Päivämäärä: 29.10.2019  
 Pohjakartta: MML 2019

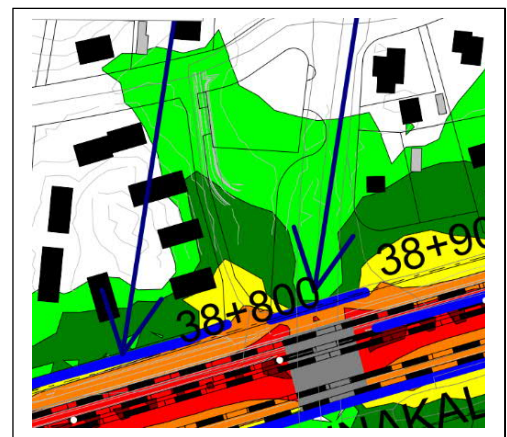
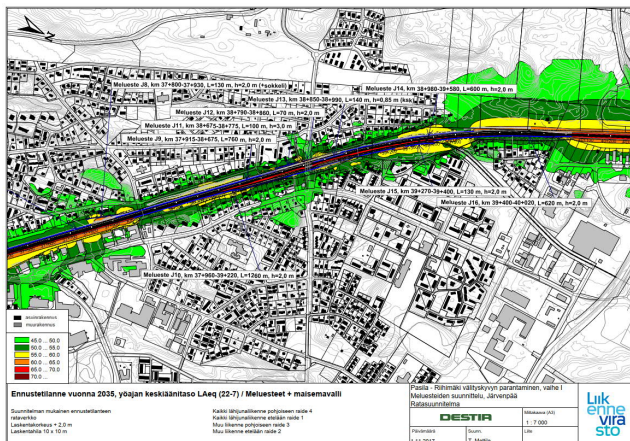


40 - 45 dB	45 - 50 dB
Asuinrakennukset	50 - 55 dB
Lomarakennukset	55 - 60 dB
Muut_rakennukset	60 - 65 dB
Kadut_2019	65 - 70 dB
Rautatie	70 - 75 dB
Esteet_2019	> 75
Kuntarajaus	

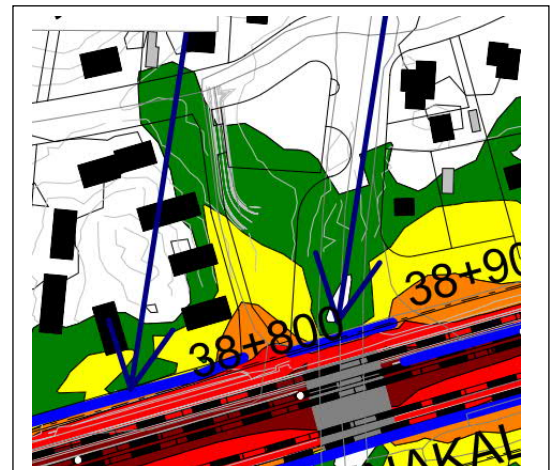
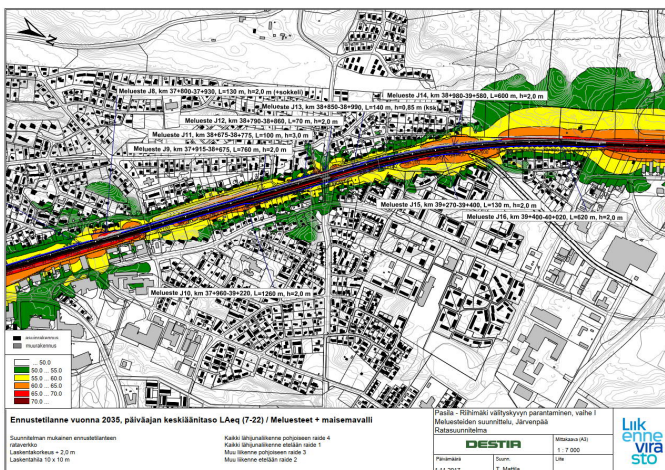
**LIITE 4**  
**Järvenpään kaupungin liikennejärjestelmäselvitys**  
**Meluselvitys**  
 ENNUSTETILANNE 2040, PERUSENNUSTE  
 Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7  
 Tie-, katu- ja raideliikenne  
 Nordic Prediction Method  
 Mittakaava: 1:30 000 (A3)  
 Päivämäärä: 29.10.2019  
 Pohjakartta: MML 2019



Rautatien osalta melua on mallinnettu Pasila-Riihimäki välityskyvyn parantaminen -ratahankkeen yhteydessä (melumallinnuskartat 1.11.2017 / Destia). Melumallinnus sisältää esitettyjä meluntorjuntatoimenpiteitä rataosalle. Melusuojuukset käsittävän ratasuunnitelman hyväksymispäätös on lainvoimainen ja toteutuksessa edetään Liikennevirastolta (nyk. Väylävirasto) saadun tiedon mukaan ko. suunnitelman mukaisesti. Melumallinnuskartoista ilmenee, että melusuojuuksen toteutuessa ennustetilanteessa v. 2035 yöaikana LAeq 22-07 suunnittelualueen asuinkäyttöön tarkasteltavan korttelin länsiosassa keskiäänitaso on alle 45 dB ja itäosassa välillä 45-50 dB. Liityntäpysäköintialueella keskiäänitaso on yöaikana ennustetilanteessa pääosin välillä 45-55 dB ja pieneltä osin 55-60 dB. Ennustetilanteessa v. 2035 päiväaikana LAeq 07-22 suunnittelualueen asuinkäyttöön tarkasteltavan korttelin länsiosassa alittuu keskiäänitaso 50 dB ja äänitaso itäosassa on välillä 50-55 dB. Liityntäpysäköintialueella keskiäänitaso on päiväaikana ennustetilanteessa pääosin välillä 50-60 dB ja pieneltä osin 60-65 dB. Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot asumiseen käytettävillä alueilla ovat päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB vanhoilla alueilla.



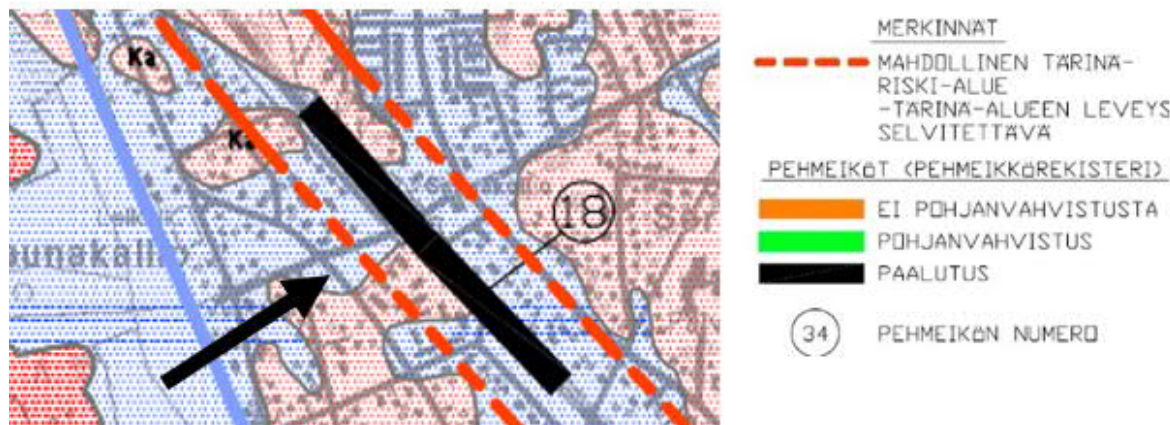
*Pasila-Riihimäki välityskyvyn parantaminen, vaihe I, Melusteiden suunnittelu, Järvenpää, Rata-suunnitelma / Ennustetilanne v. 2035, yöajan keskiäänitaso LAeq (22-7) / melusteet + maisemavalli (Destia 1.11.2017)*



*Pasila-Riihimäki välityskyvyn parantaminen, vaihe I, Melusteiden suunnittelu, Järvenpää, Rata-suunnitelma / Ennustetilanne v. 2035, päiväajan keskiäänitaso LAeq (7-22) / melusteet + maisemavalli (Destia 1.11.2017)*

Rautatien tärinää on tarkasteltu yleispiirteisellä tasolla selvityksessä Esiselvitys pääradan melu- ja tärinähaitoista rataosilla Kerava-Riihimäki ja Riihimäki-Hausjärvi (Uudenmaan liitto 2007). Selvityksessä olevan karttaesityksen perusteella mahdollisen tärinäriskialueen raja on asuinkäyttöön tarkasteltavan tontin ja liityntäpysäköintialueen rajalla. Asuinkäyttöön tarkasteltava tontti sijoittuu mahdollisen tärinäaluerajauksen ulkopuolelle.

Tärinää on arvioitu Pasila-Riihimäki ratahankkeen yhteydessä, ratasuunnitelman suunnitelmaselostuksessa (28.11.2014, Liikennevirasto). Suunnitelmaselostuksessa todetaan, että Saunakallion alueella tehtyjen lisämittausten perusteella (Tärinäselvitys, Pasila-Riihimäki välityskyvyn nostaminen, ratasuunnitelma, Sito Oy & Finnrock, 2013) Saunakallion alueella ei ollut ratahankkeen yhteydessä tarvetta varautua tärinänlieventämistoimenpiteiden suunnitteluun. Tulosta tukivat yleissuunnittelun aikana tehdyt asukaskyselyt. Lisäraiteen toteuduttua voidaan tärinähaitan myös odottaa pienenevän, koska junien kohtaamistarve todennäköisesti poistuu ja pysähtymisestä sekä liikkeellelähdestä koettava tärinähaitta pienenee. (Pasila-Riihimäki, liikenteen välityskyvyn nostaminen, Ratasuunnitelman suunnitelmaselostus 28.11.2014, Liikennevirasto)



Rautatien mahdollisen tärinäriskialueen raja (Esiselvitys pääradan melu- ja tärinähaitoista rataosilla Kerava-Riihimäki ja Riihimäki-Hausjärvi, Uudenmaan liitto 2007). Suunnittelualue osoitettu nuolella.

Katuliikenteen tärinää on tutkittu muissa kaavoituskohteissa eri alueilla. Katuliikennetärinän osalta voidaan yleispiirteisesti todeta, että tavanomaisella katuliikenteellä 40 km/h nopeudella tasaisella reikiintymättömällä kadun pinnalla tärinän 0,30 mm/s ylittävä vaikutusalue ulottuu noin 7 metrin etäisyydelle tien reunasta (esim. JYK yhtenäiskoulukeskus, tärinäselvitysraportti 2018). Suunnittelualueella asuinkäyttöön tutkittavan tontin raja on katualueesta lähimmillään noin 2,5 metrin etäisyydellä bussipysäkin kohdalla ja muutoin noin 5-8 metrin etäisyydellä. Kaavassa rakennusalan rajat osoitetaan yli 7 metrin etäisyydelle kadun reunasta.

Alueella tai lähiympäristössä ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita (kaupungin Facta-tietojärjestelmä 8.6.2016).

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueelle sijoittuva tontti (186-3-329-1) on yksityisomistuksessa. Asemakaavan mukaiset katualueet ja yleiselle pysäköinnille varattu alue (186-401-1-343, 186-3-9901-0) ovat kaupungin omistuksessa.

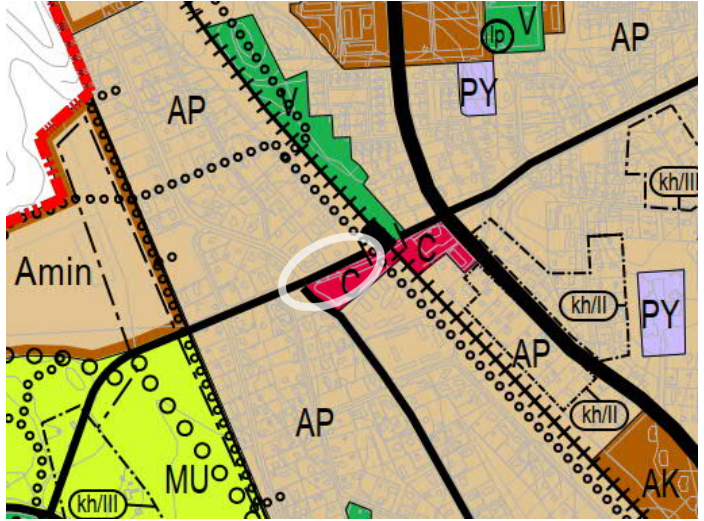
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Yleiskaava

Alue on Järvenpään yleiskaavassa 2020 (KV 9.8.2004 § 64) keskustatoimintojen aluetta (C). Suunnittelualan pohjois- ja länsipuolella on yhdystie-/kokoojakatu -merkintä ja itäpuolella ulkoilureitti. Alueen koillispuolella on päärata ja asema -merkintä. Suunnittelualuetta ympäröivät alueet ovat pientalovaltaista asuntoaluetta (AP), joka on asemakaavoitettu ja jonka tonttitehokkuudeksi suositellaan  $e=0,25-0,4$ .

*Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020 (KV 9.8.2004 § 64). Kaava-alueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.*



Järvenpään yleiskaavan 2040 laatiminen on vireillä. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena koko kaupungin alueelle, lukuun ottamatta Keskustan osayleiskaavan 2030 (KValt 21.9.2015 § 50) aluetta. Yleiskaavan 2040 tavoitteellinen hyväksymisaikataulu on vuonna 2020. Yleiskaavan 2040 valmisteluprosessi on käynnistetty syksyllä 2016 ja rakennemallit olivat nähtävillä alkuvuodesta 2018. Luonnosvalmistelun lähtökohdaksi otettiin keskustan kehittämistä painottava vaihtoehto 'Tiivistyvä timantti', täydennettynä Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen kehittämällä (KValt 18.6.2018 § 65). Yleiskaavan 2040 luonnos (Kauke 11.4.2019 § 36) on ollut nähtävillä 24.4.-24.5.2019. Luonnos koostuu neljästä erillisestä kaavakartasta ja selostuksesta. Kartassa 1/4 'Maankäyttö ja liikkuminen' suunnitteluala on Keskustatoimintojen aluetta (C) ja sitä koskee tiivistyvä asemaseutu -vyöhyke merkintä. Suunnitteluala rajautuu pohjois- ja eteläreunoiltaan liikenteen pääväylään tai kokoojakatuun sekä pyöräilyn pääreittein. Ympäröivät alueet ovat pientalovaltaista asuntoaluetta (AP). Kartoissa 2/4 'Virkistys ja luontoarvot', 3/4 'Kulttuuriympäristö' ja 4/4 'Yhdyskuntatekninen huolto' ei suunnittelualueella ole merkintöjä.

#### Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 10.9.1980 vahvistunut asemakaava (3/15). Alueen länsiosassa on liikerakennusten korttelialue, jolla asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten ja tontilla tulee olla vähintään 1 autopaikka liiketilojen 100 kerrosalaneliometriä kohden (AL-21). AL-alueen rakennusoikeus on ilmaistu tehokkuusluvulla  $e = 0,4$  ja suurin sallittu kerrosluku on I. Tontin reunoilla on istutettava tontin osa -merkintä sekä osin merkintä 'rajan osa, jonka poikki ajo alueelle on kielletty'. Alueen itäosassa on pysäköintialue (LP), jolle on ajoyhteys kirvesvartena Loutinkadulta. Alueen eteläosassa on Ristipolku-niminen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue. Alueen länsiosa on katua. Pysäköintialueella, Ristipolulla ja Loutinkadulla on istutettava lehtipuurivi -merkinnät.



329 KORTTELIN NUMERO.

- AL<sup>21</sup>** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.  
ASUINHUONEISTOJA SAA TONTILLE SIIJOITTAA VAIN KIINTEISTÖNHOIDON KANNALTA VÄLTÄMÄTÖNTÄ HENKILÖKUNTAA VARTEN.  
TONTILLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 1 AUTOPAIKKA LIIKETILOJEN 100 KERROSALANELIOMETRIÄ KOHTI.
- LP<sup>∞</sup>** PYSÄKÖINTIALUE
- ISTUTETTAVA TONTIN OSA.**
- RAJAN OSA, JONKA POIKKI AJO ALUEELLE KIELLETTY.**
- e=0,2** TONTTITEHOKKUUSLUKU ELI TONTIN KERROSALAN SUHDE TONTIN PINTA-ALAAN.
- I** ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN.
- ISTUTETTAVA LEHTIPUURIVI.

*Ote ajantasakaavasta ja otteet kaavamääräyksistä. Kaava-alue rajattu punaisella.*

### Rakennusjärjestys

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.1.2019.

### Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit ja tilat on merkitty kiinteistörekisteriin.

### Pohjakartta

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

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisestä aloitteesta. Maanomistaja on neuvotellut kaupungin kanssa 20.11.2017 kaksikerroksisen, 15 asuntoisen luhtitalon rakentamisesta liikerakennusten kortteliin 329. Neuvottelussa todettiin, että luhtitalon rakentaminen edellyttää poikkeamislupaa sekä asemakaavan muutosta, koska poikkeamisluvalla ei voida muuttaa asemakaavan käyttötarkoitusta. Korttelin käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden muutos edellyttää maankäytösopimuksia kaupungin kanssa. Maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta 30.11.2017 päivätyllä kirjeellä. Tonttia 3-329-1 koskeva kaupungin ja maanomistajan välinen puitesopimus on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.12.2017 § 183.

Edellä mainitulle korttelin 329 rakennushankkeelle on myönnetty poikkeamislupa (3.1.2018, 18-0001-POI). Poikkeaminen on myönnetty asuinrakennuksen rakentamiseksi asuin- ja liikerakennusten korttelialueella, minkä yhteydessä on poikettu suurimmasta sallitusta kerrosluvusta, autopaikkamitoituksesta, sekä ylitetty vähäisesti rakennusala ja -oikeus. Hakija on esittänyt perustelunaan, että tontin sijainti asuinalueella ja keskustan ulkopuolella ei puolla liikerakentamista. Poikkeamispäätöksen perusteluna on puolestaan esitetty, että voimassa oleva asemakaava ei ole toteutunut liikerakentamisen osalta. Tontin sijainti ja koko eivät ole edullisia nykyaikaiselle liikerakentamiselle, mutta asuntojen lisäämistä hyvien joukkoliikenneyhteyksien tuntumaan voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavan toteutumista edistävänä. Suunnitelman autopaikkamäärää voidaan pitää riittävänä, kun otetaan huomioon asuntojen pieni keskikoko ja rakennuskohteen sijainti Saunakallion seisakkeen vieressä. Poikkeamiselle voidaan siten katsoa olevan erityiset syyt. Tonttiliittymää ei tule sijoittaa Loutinkadun bussipysäkin kohdalle, jotta varmistetaan pysäkin käyttömahdollisuudet tulevaisuudessa. Rakennettavan tontin pihajärjestelyt ja kulkuyhteydet sekä oleskelupihojen melusuojaus ratkaistaan rakennusluvassa. Riittävästi perusteltu, vähäinen rakennusalan ja rakennusoikeuden ylitys (korkeintaan 5 %) on rakennuslupaviranomaisen harkittavissa. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Naapureille ei aiheudu haittaa poikkeamisesta. Alueella ei ole luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelun kannalta merkittäviä kohteita. (Poikkeamislupa 3.1.2018, 18-0001-POI)

Rakennuslupa asuin kerrostalon tai rivitalon rakentamiselle on myönnetty 15.02.2018 (18-0049-R 3). Rakennukset ovat valmistuneet 29.10.2018 ja 17.4.2019.

Tontille 329 on jo aiemmin ollut suunnitteilla useampia hankkeita, jotka eivät ole toteutuneet. Vuonna 1999 alueelle on suunniteltu I-II kerroksista liike- ja varastorakennusta (rakennuslupa 99-0228-R, poikkeaminen Khall 26.4.1999 § 211), vuonna 2013 yksikerroksisen liiketilan rakentamista (13-0075-R 3, lupa rauennut) ja vuonna 2014 puurakenteista 2-kerroksista, 7-huoneistoista asuinrivitaloa (rakennuslupa 14-0242-R 3, poikkeaminen 14-0008-POI 3).

Suunnittelukohde on kaavoituskatsauksessa 2019 (Khall 14.1.2019 § 5), kohde nro 17. Asemakaavan muutoshanke käsitellään vähäisenä kaavana, koska kaavan aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön.

#### 4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 21.11.2019 § 81

#### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan muutos laaditaan vaikutuksiltaan vähäisenä, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei ole laadittu (MRL 63 §).

##### 4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Asukasyhdistykset
  - Saunakallion asukasyhdistys
- Viranomaiset ja asiantuntijaviranomaiset:
  - Väylävirasto
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Järvenpää, rakennusvalvonta
  - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
  - Järvenpään Vesi

- Teknisten verkostojen ym. toimittajarytykset
  - Caruna
  - Fortum Power&Heat
  - Elisa
  - Telia
  
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

#### 4.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 9.10.2019 kaupungin internet-sivuilla [www.jarvenpaa.fi](http://www.jarvenpaa.fi) sekä lähettämällä kirje maanomistajille.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 9.-25.10.2019 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläolokautena osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö seuraaville tahoille: Väylävirasto, Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Järvenpään Vesi, Caruna Oy, Fortum Power & Heat (kaukolämpö), Elisa Oyj ja Telia Finland Oyj. Lisäksi kaavaluonnos lähetettiin tiedoksi Järvenpään rakennusvalvonnalle, kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille sekä Saunakallion asukasyhdistykselle. Luonnoksesta saatiin neljä lausuntoa: Elisa Oyj:ltä, Telia Finland Oyj:ltä, Caruna Oy:ltä ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lyhennelmät luonnosvaiheessa saaduista lausunnoista sekä vastineet niihin ovat [liitteessä 2](#).

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 23.1.-5.2.2020. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja Caruna Oy:ltä. Kaavaehdotus lähetettiin tiedoksi Järvenpään Vedelle, Fortum Power & Heat:lle, Elisa Oyj:lle, Järvenpään rakennusvalvonnalle, kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille, sekä Saunakallion asukasyhdistykselle. Ehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa: Caruna Oy:ltä ja Uudenmaan ELY-keskukselta. Muistutuksia ei jätetty. Lyhennelmät ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista sekä vastineet niihin ovat [liitteessä 2](#).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyn melumääräystarkennuksen (me-7) johdosta kuultiin maanomistajaa erikseen MRA 32 § mukaisesti.

#### 4.2.3 Asemakaavaluonnoksen ja ehdotuksen tarkistaminen

Luonnosvaiheessa asemakaavakarttaan ei tehty saaduista lausunnoista johtuvia tarkennuksia. Kaavakarttaa tarkennettiin lisäämällä ARK-määräykseen indeksinumero (ARK-15) sekä lisäämällä LP-alueelle hule-merkintä. Autopaikkamääräykseen tehtiin tekninen muutos. Kaavaselistusta täydennettiin mm. liikennemelun osalta, jonka lisäksi tehtiin karttaan ja selostukseen asiaan kuuluvat tekniset tarkistukset ja täydennykset.

Ehdotusvaiheessa tarkistettiin kaavakarttaa täydentämällä melua koskevaa kaavamääräystä (me-6) käsittämään myös hetkelliset enimmäisäänitasot, muotoon (me-7): *Rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassa olevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja. Rakennusten sisätiloissa yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (LA-max) ei saa ylittää voimassa olevia ohjearvoja.*

Asemakaavaselistuksen kohtaa 3.1.3 Rakennettu ympäristö / Ympäristön suojeleminen, ympäristöhäiriöt täydennettiin lisäämällä Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä laaditut melumallinnuskartat (luonnos 5.11.2019, Sitowise)

Lisäksi tehtiin kaavakarttaan ja selostukseen asiaan kuuluvat tekniset tarkistukset ja täydennykset.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 §:n mukainen viranomaisyhteistyö ei ole hankkeen kohdalla tarpeellinen. Kaavamuutoshankkeesta on eri vaiheissa neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut, rakennusvalvonta, liikennesuunnittelu).

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavasuunnittelun päätavoitteena on mahdollistaa tontille toteutunut asuinrakentaminen. Samalla parannetaan kaavallisesti liityntäpysäköinnin kulkuyhteyttä ja tehdään teknisluonteisia muutoksia.

### 5.2 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu Asuinkeuhkalojen ja rivitalojen korttelialuetta (ARK-15), yleistä pysäköintialuetta (LP) ja katualuetta.

### 5.3 Mitoitus

Kaavamuutosalue on pinta-alaltaan noin 5323 m<sup>2</sup>, josta noin 1644 m<sup>2</sup> on asuinkeuhkalojen ja rivitalojen korttelialuetta (ARK-15), noin 2865 m<sup>2</sup> yleisen pysäköinnin aluetta (LP) ja noin 814 m<sup>2</sup> katualuetta. Nykyinen liikerakennusten korttelialueen (AL) rakennusoikeuden määrä on ilmaistu tehokkuusluvulla  $e=0,40$  eli 658 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää korotetaan asuinkeuhkalojen ja rivitalojen korttelialueelle (ARK-15) tontille myönnetyn poikkeamisluvan mukaisesti vähäisesti 17 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeuden määrä on 675 k-m<sup>2</sup> ( $e=0,41$ ). Autopaikkojen määrä on sisällytetty pääkäyttötarkoituserkintään mitoituksella 1 autopaikka / asunto. Alueelle on toteutettu 15 asuntoa ja 16 autopaikkaa.

### 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Käyttötarkoituksena osoitettu asuminen soveltuu toimintona nykyisen asuinalueen yhteyteen. Asemakaavan muutoksessa on osoitettu ympäristön laatuun liittyviä asemakaavamääräyksiä. Kaavamuutoksen yhteydessä osoitetaan meluntorjuntaa (me-7) sekä hulevesien käsittelyä koskevat määräykset. Kaavamuutoksen myötä ajo-yhteyttä liityntäpysäköintialueelle voidaan tarvittaessa parantaa.

### 5.5 Aluevaraukset

#### 5.5.1 Korttelialueet

##### Asuinkeuhkalojen ja rivitalojen korttelialue (ARK-15)

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan tontin käyttötarkoitusta liikerakennusten korttelialueesta, jolle asuinhuoneistoja saa sijoittaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten (AL-21) asuinkeuhkalojen ja rivitalojen korttelialueeksi (ARK-15). ARK-määräys sallii pienkeuhkalojen ja rivitalojen rakentamisen asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelmaan mukaan. Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa käyttää 25% asukkaiden yhteisiksi tiloiksi tai toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohutuutonta häiriötä. Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita. Tontille on varattava vähintään 1 autopaikka / asunto.

Rakennusoikeuden määräksi on osoitettu 675 k-m<sup>2</sup> ( $e=0,41$ ), lähtökohtana voimassa olevan asemakaavan tehokkuusluku  $e=0,4$  liikerakentamiselle ja yleiskaavan ympäröivien asuinalueiden tonttitehokkuussuositus  $e=0,25-0,4$ . Kerroslukua on tarkistettu I:sta II:een, joka on vastaava kuin viereisellä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueella.

Asemakaavassa annetaan ARK-korttelialueelle sisä- ja ulkotiloja koskeva melusuojausmääräys (me-7), jonka mukaan rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassaolevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja. Kaavamääräyksiin on lisätty hulevesien käsittelyä koskeva määräys (hule), jonka mukaan korttelialueiden hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivytämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Tontille on osoitettu pysäköimispaikka (p) sekä ohjeellinen leikkiin ja oleskeluun varattu alueen osa (le), tontille laaditun piha- ja istutussuunnitelman mukaisille paikoille. Tontille on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa kiinteistötoimituksella perustetun johtorasitteen mukaiselle paikalle. Loutinkadun suuntaan on osoitettu istutettava alueen osa. Liittymäkieltomerkinä on jatkettu etelään, huomioiden olemassa oleva bussipysäkki.

## 5.5.2 Muut alueet

### Yleinen pysäköintialue (LP)

Kaavamuutosalueeseen lukeutuu korttelin 329 viereinen yleinen pysäköintialue (LP), joka sisällytettiin kaavamuutokseen tontille rasiitteena perustetun kulkuyhteyden osoittamiseksi kaavaan. Samassa yhteydessä todettiin LP-alueen kulkuyhteys hyvin kapeaksi (4 m) ja sisällytettiin kaava-alueeseen myös Ristipolun alue, joiden osalta kaavaa muuttamalla ei tulevaisuudessa olisi kaavalista estettä leventää ja parantaa kulkuyhteyttä liityntäpysäköintialueelle.

LP-alue on itäosaltaan osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisena. LP-alueen länsiosa ja osa Ristipolkua on muutettu kaduksi, mahdollistaen yhteyden parantamisen tulevaisuudessa. Ristipolun itäosa on osoitettu kevyelle liikenteelle ohjeellisella merkinnällä pysäköintialueen reunassa. Kulkuyhteys säilytetään, mutta sen linjausta tai leveyttä on tarvittaessa mahdollista tarkistaa. LP-alueen pohjoisosan rajauksesta on käyty kaupungin sisäinen keskustelu ja todettu että rajauksesta ei ole tarpeen muuttaa. Vanhentuneen LP-kaavamerkinnän määräysteksti 'pysäköintialue' on päivitetty 'yleiseksi pysäköintialueeksi'. LP-alueelle on lisätty hulevesien käsittelyä koskeva merkintä (hule). Istutettava lehtipuurivi-merkinnät poistetaan LP-alueelta ja Ristipolun kohdalta vanhentuneena merkintänä, sillä kasvillisuuden käyttö ratkaistaan katu- ja yleisten alueiden suunnitelmien yhteydessä.

### Katualueet

Asemakaavalla muutetaan pieneltä osin yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varatun Ristipolun länsipää katualueeksi, mahdollistaen kulkuyhteyden parantamisen tulevaisuudessa. Loutinkadun katualueen osalta poistetaan istutettava lehtipuurivi-merkintä vanhentuneena merkintänä, sillä kasvillisuuden käyttö ratkaistaan katusuunnitelmien yhteydessä.

## 5.6 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon arvioidaan kaavatyon yhteydessä asiantuntija-arvoin kaupungin omana työnä sekä saatujen lausuntojen avulla. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta saatuihin lausuntoihin ja palautteeseen. Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten rakennettuun ympäristöön, maisemaan tai tekniseen huoltoon ei katsota olevan merkittäviä, sillä muutoksella todetaan nykytilanne. Liikerakennusten korttelialueelle suunniteltu asuinrakentaminen on toteutettu poikkeamisluvalla ja liityntäpysäköintialue on rakennettu. Asemakaavan muutoksella korttelin 329 pääkäyttötarkoitus muuttuu liikeraikentamisesta asumiseen. Voimassa olevan asemakaavan voidaan käyttötarkoituksen osalta katsoa olevan vanhentunut, koska alueen käyttötarkoituksen mukainen toiminta tai aiemmin vireillä olleet käyttötarkoituksen mukaiset hankkeet eivät ole toteutuneet. Asuminen toimintona soveltuu ympäristöönsä, nykyisen asuinalueen yhteyteen ja on yleiskaavan mukainen, yhdyskuntarakennetta eheyttävä toiminto, jonka C-merkintä mahdollistaa keskusta-alueille soveltuvan asumisen



osana muita sekoittuneita toimintoja. Asemakaavamääräyksen mahdollistamat ympäristöhäiriötä aiheuttamattomat toimisto-, työ- ja palvelutilat tukevat yleiskaavan mukaista toimintaa alueella.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan korttelin 329 kerroslukua I:stä II:een. Kerrosluku II on vastaava kuin viereisellä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueella ja ympäröivät asemakaavat mahdollistavat 2/3 I tai I 2/3 -kerroksista rakentamista, joten kaksikerroksinen rakentaminen ei poikkea ympäristöstään merkittävällä tavalla.

LP-alueen ja Ristipolun länsiosan muuttaminen katualueeksi, sekä Ristipolun muuttaminen merkinnältään ohjeelliseksi, mahdollistaa kapean kulkuyhteyden suunnittelun vapaammin ja leventämisen tarvittaessa. Kevyen liikenteen yhteys Loutinkadulta Saunakallion seisakkeelle säilyy, mutta kaavateknisesti luodaan mahdollisuuksia kulkuyhteyksien parantamiseen. Kaavamuutoksen yhteydessä poistetaan teknisenä muutoksena istutettava lehtipuuri -merkinnät katualueilta ja yleisen pysäköinnin alueelta (LP). Kasvillisuuden käytöstä ei kaavamuutosalueella ole tarpeen määrätä asemakaavassa, vaan asia ratkaistaan erikseen katu- ja yleisten alueiden suunnitelmissa. Nykyiset istutukset eivät ole toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan muutoksen yhteydessä osoitetaan kaavakarttaan kiinteistötoimituksella perustettu johtorasite. Yleiskaavassa suunnittelualueen itäpuolelle osoitettu ulkoilureitti on huomioitu viereisen alueen asemakaavoituksessa.

## 5.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksessa on kaavamääräyksiin lisätty rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutasoa ohjaava määräys (me-7), joka asemakaavallisesti turvaa melulle herkkien toimintojen suojaamisen sisällä ja ulkona. Kaavamuutosalueen asuinkortteli sijoittuu mahdollisen tärinäriskialueen ulkopuolelle.

## 5.8 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät selostuksen liitteestä (Liite 1).

## 5.9 Nimistö

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön. Ristipolun länsiosa muutetaan katualueeksi, mutta nimi säilytetään Ristipolkuna.

# 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat sekä toteuttamisen ajoitus

Toteutusta ohjaamaan ei ole laadittu erillisiä selvityksiä tai suunnitelmia. Asuinrakennusten korttelialue on rakennettu, sekä pysäköintialue ja Ristipolun kevyen liikenteen kulkuyhteys toteutettu. Alueelle rakentamisessa tulee ottaa huomioon kunnallistekniset ja muut tekniset verkostot sekä kaduista ja rautatiestä aiheutuva melu asemakaavamääräyksen mukaisesti.

## 6.2 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita voivat olla ARK-tontin melutilanne sekä tontin ja LP-alueen ajoyhteyden toimivuus.

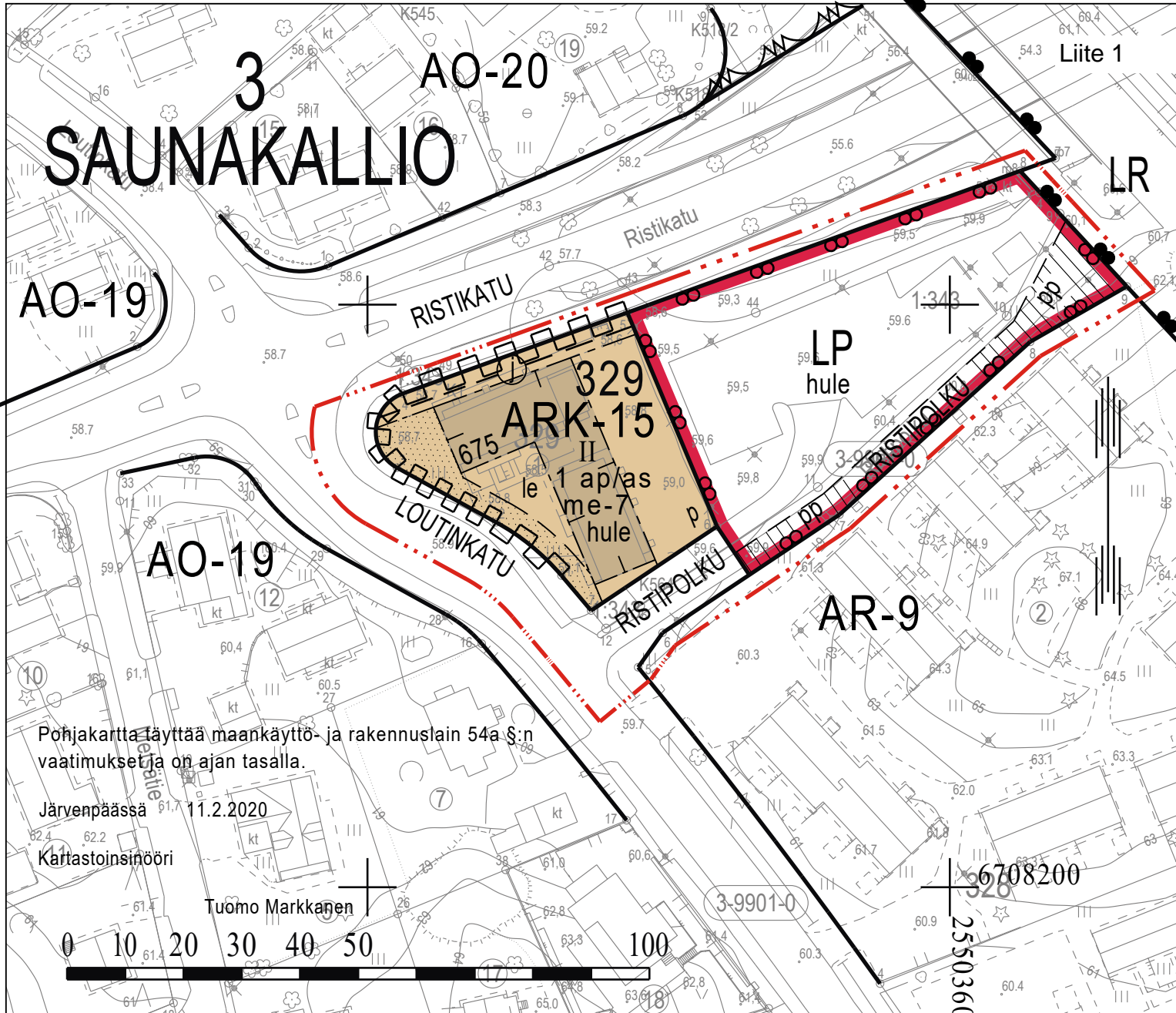
Järvenpäässä 9.10.2019, täydennetty 8.11.2019 ja 12.2.2020

Juhana Hiironen  
Vs. kaavoitusjohtaja

Åsa Graeffe  
Kaavoitusinsinööri

Paula Sidoroff-Eskelinen  
Kaavasuunnittelija

# 3 AO-20 SAUNAKALLIO



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

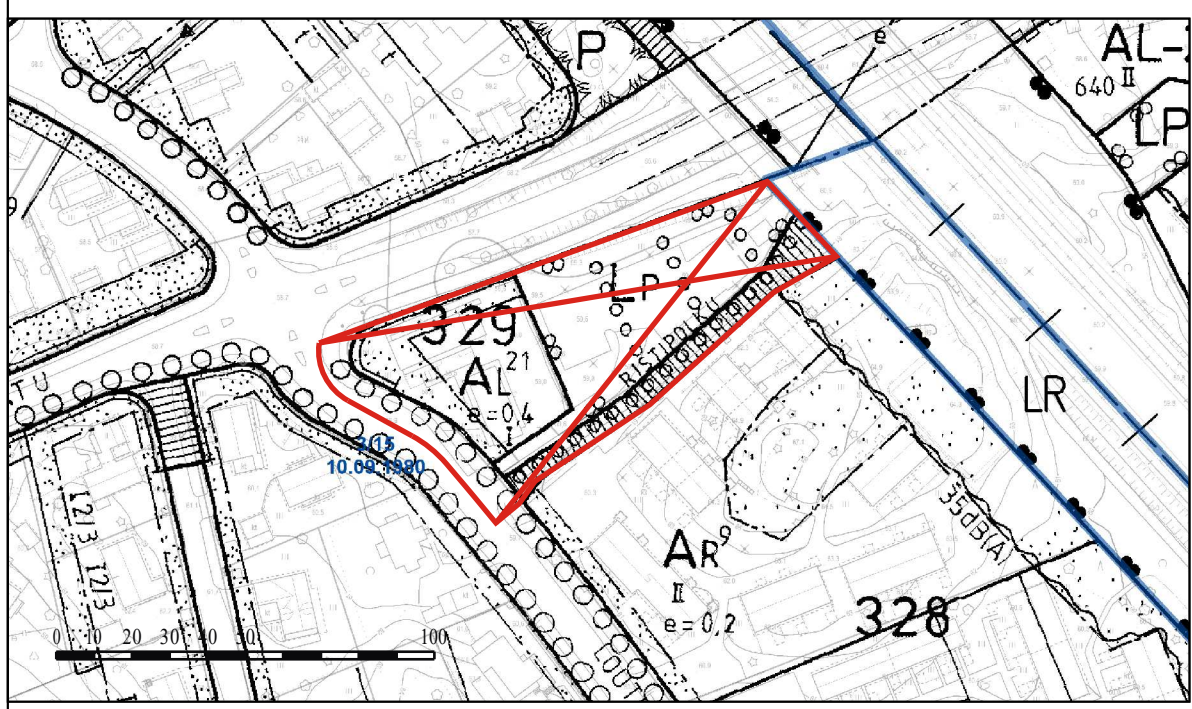
Järvenpäässä 11.2.2020

Kattastoinööri

Tuomo Markkanen



3-9901-0  
 66708200  
 25503600



POISTUVA KAAVA

Voimassa oleva asemakaava / poistuva asemakaava:  
 3/15 vahvistettu 10.9.1980



# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ARK-15

0103215

ASUINKERROSTALOJEN JA RIVITALOJEN KORTTELIALUE

Alueelle saa rakentaa pienkerrostaloja ja rivitaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Asemakaavassa ilmoitetusta rakennusoikeudesta saa käyttää 25% asukkaiden yhteisiksi tiloiksi tai toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä.

Rakentamatta jäävälle tontin osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

LP

0709000

YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.

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.

1217000

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

1227000

Rakennusala.

1241002

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

3  
SAU  
329

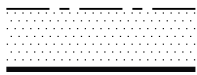
RISTIPOLK

675

II

le

le



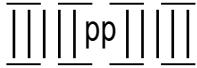
1242000

Istutettava alueen osa.



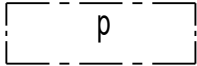
1244000

Katu.



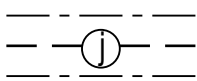
1254002

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.



1255000

Pysäköimispaikka.



1258020

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



1263000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

me-7

1264007

Rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassa olevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja.

Rakennusten sisätiloissa yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (L<sub>Amax</sub>) ei saa ylittää voimassa olevia ohjearvoja.

1 ap/as

1266000

Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asuntoa kohti on rakennettava.

hule

1271400

Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Loutinkatu 59

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

3. eli Saunakallion kaupunginosan korttelissa 329 liikerakennusten korttelialuetta, pysäköintialuetta (LP) sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

3. eli Saunakallion kaupunginosaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue, yleinen pysäköintialue sekä katualuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti  
9.-25.10.2019

Kaupunkikehityslautakunta 21.11.2019 § 81

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti  
23.1.-5.2.2020

Kaupunkikehityslautakunta § pvm

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT



## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 8.11.2019

Tarkistettu 12.2.2020

Juhana Hiironen  
Vs. kaavoitusjohtaja

Åsa Graeffe  
Kaavoitusinsinööri

Paula Sidoroff-Eskelinen  
Kaavasuunnittelija

JARDdno

Kaavatunnus

Suunnittelija

Piirtäjä

Tallennusnimi

Mittakaava

Koordinaatisto

2017-2023

030026

AG, PSE

PSE

030026\_Loutinkatu\_59\_

1:1000

ETRS GK 25, N 2000

Lyhennelmät saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet

**Luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät sekä vastineet:**

Elisa Oyj totesi lausunnossaan (9.10.2019), että sillä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tulee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. maksullinen siirto.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Lisätään selostuksen kohtaan toteutus maininta teknisten verkostojen huomioon ottamisesta rakentamisen yhteydessä. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Telia Finland Oyj ilmoitti (11.10.2019), että sillä ei ole alueella verkostoa.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja täydennetään tieto kaavaselistukseen. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Caruna Oy lähetti lausuntonsa (14.10.2019) yhteydessä verkostokartan ja ilmoitti, että alueella sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa. Kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakelun kannalta. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Carunalla ei ollut muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta ja se toivoi mahdollisuutta antaa lausunto ehdotusvaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Tarkennetaan tieto verkoston sijainnista selostukseen. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa lausunnossaan (21.10.2019), että kaavamuutosalueelle kohdistuu ratamelun lisäksi melua myös katuverkolta. Raideliikenteen meluntorjunnassa enimmäistasot ovat olennaisessa roolissa. Vaikka kyseessä onkin jo toteutuneen asuinrakentamisen mahdollistaminen, on kaava-aineistossa syytä selvittää ja esittää melutilanne ja antaa asiaan kuuluvat määräykset. Piha-alueiden suojaaminen melulta on varmistettava.

Vastine: Asemakaavaselistuksessa on lähtötietoina esitetty tiedossa olevat, suunnittelualueeseen kohdentuvat rautatieliikenteen keskiäänitasot ennustetilanteessa, sekä katujen ajoneuvoliikennemäärät, joista on pääteltävissä, että alueelle kohdentuu melua myös katuverkolta. Liikenneviraston (nyk. Väylävirasto) melukartoissa, joita on hyödynnetty kaavan lähtötietona, on äänitasot esitetty yleisen käytännön mukaisesti keskiäänitasoina. Lähtötietojen johdosta asemakaavaluonnoksessa on ARK-tontille annettu melua koskeva määräys *Rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassaolevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja (me-6)*, joka asemakaavallisesti turvaa melulle herkkien toimintojen suojaamisen sisällä ja ulkona. Määräys tulee noudatettavaksi ja melutasot tutkittavaksi rakennuslupavaiheessa.

Täydennetään selostuksen lähtötietoja tiedolla, että ajoneuvoliikennemäärän ylittäessä 1000 ajoneuvoa vuorokaudessa on mahdollista, että alueelle kohdentuu ohjearvot (Vnp 993/1992) ylittävää liikennemelua. Selostuksen kohtaan toteutus täydennetään, että alueelle rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaduista ja rautatiestä aiheutuva melu asemakaavassa määrätyn mukaisesti.

Luonnoksessa annettu me-6 -määräys varmistaa sisä- ja piha-alueiden suojaamisen melulta, joten lausunto anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

### Ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät sekä vastineet:

Caruna Oy totesi lausunnossaan (29.1.2020), ettei sillä ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden ja pyytää saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Lausunto ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Uudenmaan ELY-keskus viittasi lausunnossaan (5.2.2020) kaavan valmisteluvaiheessa antamaansa lausuntoon (21.10.2019).

Valmisteluvaiheessa antamassaan lausunnossa ELY-keskus huomautti, että kaavamuutosalueelle kohdistuu ratamelun lisäksi melua myös katuverkolta. Raideliikenteen meluntorjunnassa enimmäistasot ovat olennaisessa roolissa. Vaikka kyseessä onkin jo toteutuneen asuinrakentamisen mahdollistaminen, on kaava-aineistossa syytä selvittää ja esittää melutilanne ja antaa asiaan kuuluvat määräykset. Piha-alueiden suojaaminen melulta on varmistettava.

Vastine: Järvenpään kaavoitus viittaa valmisteluvaiheessa antamaansa vastineeseen. Käytettävissä olleiden lähtötietojen johdosta ARK-tontille on annettu melua koskeva määräys, joka asemakaavallisesti turvaa melulle herkkien toimintojen suojaamisen sisällä ja ulkona. Määräys tulee noudatettavaksi ja melutasot tutkittavaksi rakennuslupavaiheessa. Selostuksen kohtaan toteutus on täydennetty, että alueelle rakentamisessa tulee ottaa huomioon kaduista ja rautatiestä aiheutuva melu asemakaavassa määrätyn mukaisesti. Melusta annettu määräys varmistaa kaavallisesti sisä- ja piha-alueiden suojaamisen melulta.

Ehdotusvaiheen lausunnon johdosta täydennetään kaavaselostusta lisäämällä kohtaan ´ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt´ Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen luonnosvaiheen (5.11.2019, Sitowise) melumallinnuskartat, joista ilmenee alueen keskiäänitasot nyky- ja ennustetilanteessa. Tarkistetaan kaavakarttaa täydentämällä melua koskevaa kaavamääräystä (me-6) käsittämään hetkelliset enimmäisäänitasot (me-7):

*Rakennusten sisätilojen sekä leikki- ja oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää voimassa olevia A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) ohjearvoja. Rakennusten sisätiloissa yöaikainen hetkellinen enimmäisäänitaso (LMax) ei saa ylittää voimassa olevia ohjearvoja.*

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää Täyttämispvm	12.02.2020
Kaavan nimi	Loutinkatu 59	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	21.11.2019
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	09.10.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	030026
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5323	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5323

## 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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5323</b>	<b>100,0</b>	<b>675</b>	<b>0,13</b>	<b>0,0000</b>	<b>17</b>
A yhteensä	0,1644	30,9	675	0,41	0,0000	17
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3679	69,1	0		0,0000	0
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					

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



## Alamerkinntät

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>0,5323</b>	<b>100,0</b>	<b>675</b>	<b>0,13</b>	<b>0,0000</b>	<b>17</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1644	30,9	675	0,41	0,0000	17
AL	0,0000		0		-0,1644	-658
ARK	0,1644	100,0	675	0,41	0,1644	675
<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>	0,3679	69,1	0		0,0000	0
Kadut	0,0814	22,1	0		0,0264	0
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0749	0
LP	0,2865	77,9	0		0,0485	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						