

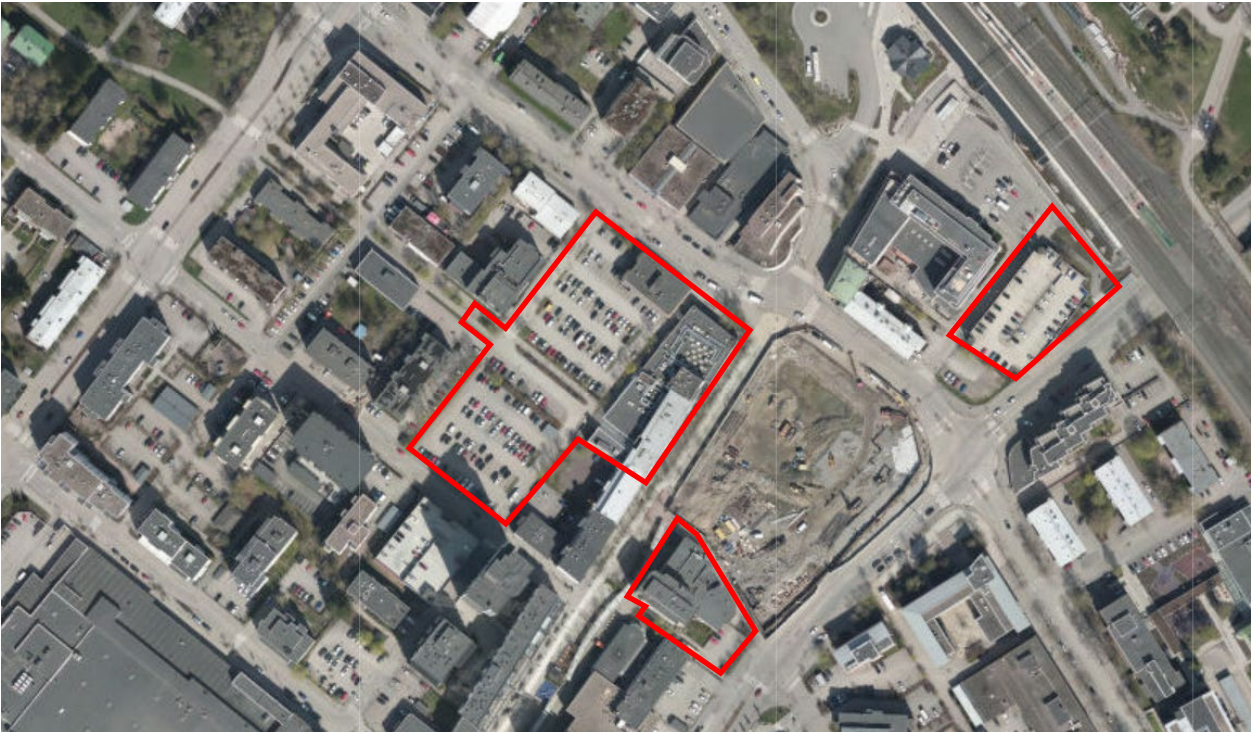
# Mannilantie 32-34 (Osuuspankin kortteli), asemakaavan muutos

## Kaavaselostus

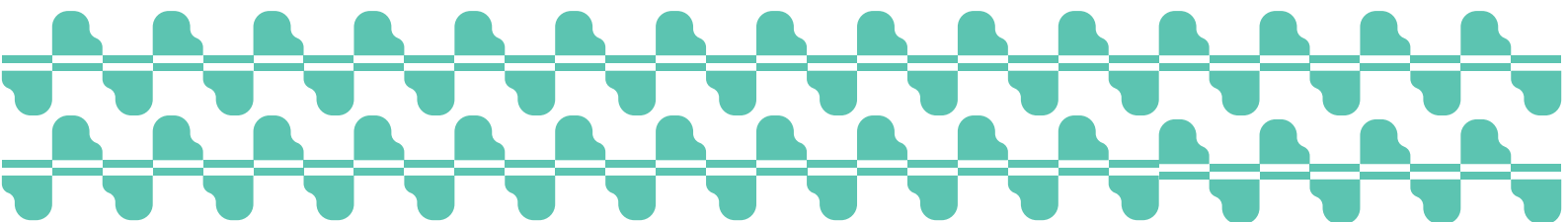
Ehdotus 28.04.2023, tark. 04.11.2024, tekn. tark. 17.12.2024

Dnro: JARDno-2021-2543

Kaavatunnus: 010110



*Kuva 1. Kaava-alueen rajausta (punainen viiva) ilmakuva 2021:llä.*



## SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO .....	2
1 TIIVISTELMÄ .....	4
1.1 Kaavan perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.2 Kaavan laatija .....	4
1.3 Suunnittelunohjaus.....	4
1.4 Kaavahankkeen keskeiset vaiheet.....	4
1.5 Kaava-alue.....	5
1.6 Kaavahankkeen käynnistämiseen liittyvät päätökset .....	6
1.7 Kaavahankkeelle asetetut tavoitteet .....	7
2 KAAVAHANKKEEN KESKEISET VAIHEET JA TAVOITEAIKATAULU .....	9
2.1 Aloitusvaihe .....	9
2.2 Valmisteluvaihe .....	9
2.3 Ehdotusvaihe .....	10
2.4 Hyväksymisvaihe .....	12
2.5 Asemakaavan toteuttaminen .....	12
2.6 Kaavahankkeen tavoiteaikataulu.....	12
3 OSALLISET .....	13
4 SELVITYKSET .....	13
5 KAAVA-ALUEEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT .....	14
5.1 Kaava-alueen yleiskuvaus .....	14
5.2 Kaava-alueen luonnonympäristö.....	14
5.3 Kaava-alueen rakennettu ympäristö.....	14
5.4 Kaava-alueen kiinteistönomistustilanne .....	14
5.5 Liikennemelu.....	14
5.6 Tärinä- ja runkomelutasot.....	15
6 KAAVOITUKSELLISET LÄHTÖKOHDAT .....	16
6.1 Maakuntakaava .....	16
6.2 Yleiskaava.....	17
6.3 Asemakaavat .....	18
7 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ JA MITOITUS.....	21
8 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI .....	22
8.1 Tarkasteltavat suunnitteluvaihtoehdot .....	22
8.2 Arvioitavat vaikutukset.....	22
8.3 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	22
8.4 Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon ja resurssien käyttöön .....	23

8.5	Kaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin .....	24
8.6	Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen.....	24
8.7	Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan .....	24
8.8	Kaavan vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	25
8.9	Kaavan vaikutukset toimivan kilpailun kehittymiseen .....	26
9	YHTEYSTIEDOT .....	27
10	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA .....	28

# 1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan selostus, joka koskee 28.04.2023 päivättyä, 04.11.2024 ja 17.12.2024 teknisesti tarkistettua kaavakarttaa.

## 1.1 Kaavan perus- ja tunnistetiedot

**Kaavan nimi:** Mannilantie 32-34 (Osuuspankin kortteli), asemakaavan muutos.

**Diaarinumero:** JARDno-2021-2543.

**Kaavatunnus:** 010110.

### Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 129 tonttia 1, korttelin 132 tonttia 10 ja korttelin 147 tontteja 23, 24, 33, 34, 37 ja 38 sekä Venny Soldaninraitin ja Sibeliuksenkadun katualuetta.

### Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosaan eli Keskus kortteliin 147 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta sekä katualuetta.

Tähän asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje.

Tämän asemakaavan kaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

## 1.2 Kaavan laatija

Kaavan laatijana toimii arkkitehti, FISE YKS-530, Timo Rysä, Sweco Finland Oy (+358 40 5939917, etunimi.sukunimi@sweco.fi).

## 1.3 Suunnittelunohjaus

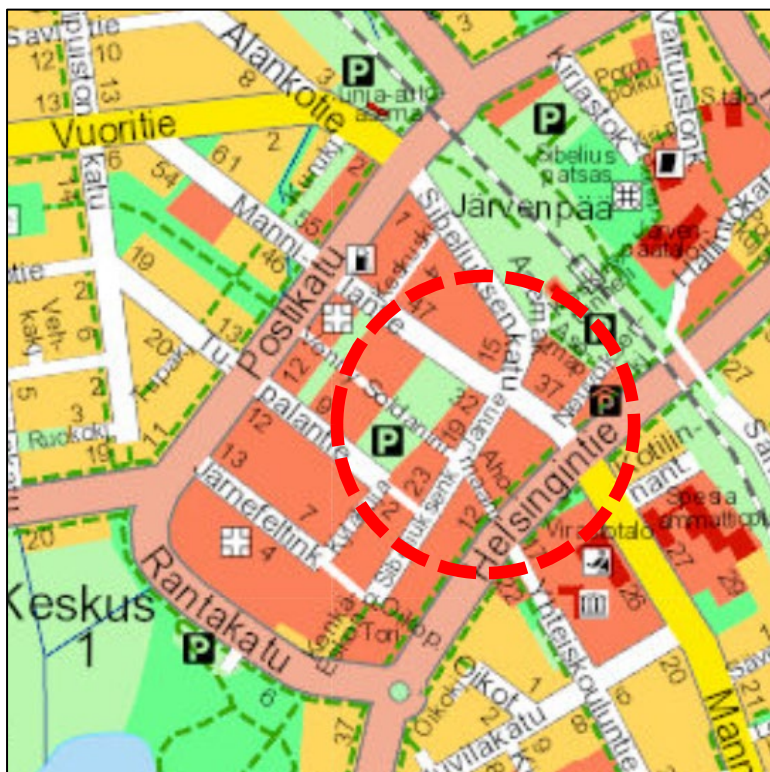
Suunnittelunohjauksesta vastaavat Järvenpään kaupungin maankäyttöjohtaja Juhana Hiironen (+358 40 3152447, etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi), asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio (+358 40 3152353, etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi), sekä kaupunkikuva-arkkitehti Maria Suutari-Jääskö (+358 40 3152455, etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi).

## 1.4 Kaavahankkeen keskeiset vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen (kuulutus)	07.12.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkisesti nähtävillä	07.12.2022-13.01.2023
Asemakaavaaluonnos julkisesti nähtävillä MRL 62§, MRA 30§	01.03.2023 – 30.03.2023
Yleisötilaisuus	08.03.2023, klo 17-19
Kaupunkikehityslautakunta	11.05.2023 § 34
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä MRL 65§ ja MRA 27§	31.05.2023 – 29.06.2023
Kaupunkikehityslautakunta	14.11.2024
Kaupunginhallitus	16.12.2024, tavoite
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	10.02.2024, tavoite

## 1.5 Kaava-alue

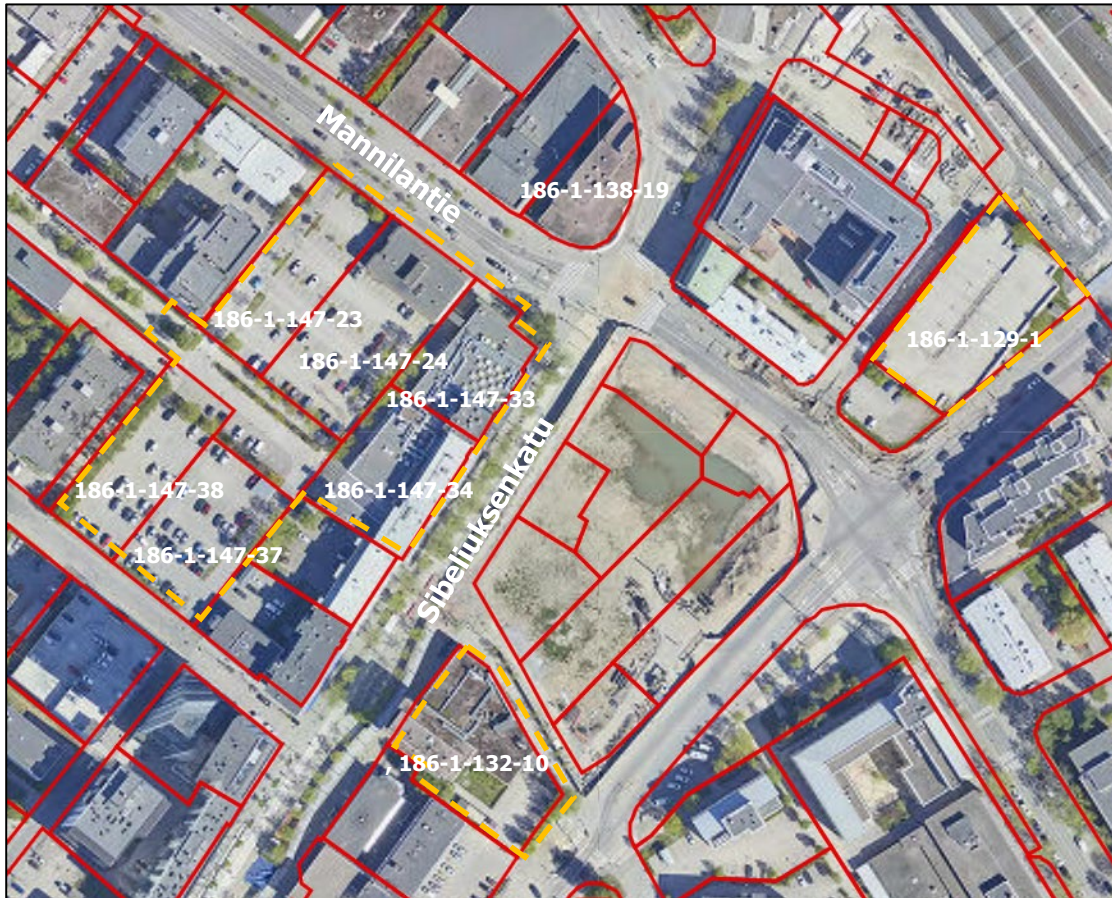
Asemakaavan muutos koskee yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä 186-1-129-1, 186-1-132-10, 186-1-147-23, -24, -33, -34, -37, -38, sekä kahden em. kiinteistöihin rajautuvan katualueen 186-1-9901-0 osaa, jotka ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Kaava-alue sijoittuu Järvenpään ydinkeskustan alueelle. Kaava-alueen pinta-ala on 17109 m<sup>2</sup>.



Kuva 2. Kaava-alueen likimääräinen sijainti opaskartalla (punainen katkoviiva).

Kaava-alue koostuu kolmesta erillisestä, lähekkäin sijoittuvasta osa-alueesta. Kaava-alueen laajin yhtenäinen osa-alue rajautuu pohjoisessa Mannilantien katualueeseen, idässä Sibeliuksenkadun katualueen jalankululle ja polkupyöräilylle varattuun osaan, etelässä Tupalantien katualueeseen sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL-35), ja lännessä Venny Soldaninraitin katualueeseen, sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueisiin (AL-46, AL-56). Kaava-alueen muut osa-alueet sijoittuvat edellä kuvatun osa-alueen koillis- ja itäpuolelle. Kiinteistö 186-1-138-19 rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle valmisteluvaiheen jälkeen lähtötietojen (voimassa olevassa asemakaavassa osoitetut pysäköintirasitteet) tarkentumisen vuoksi. Kaava-alueen rajausta tarkistettiin valmistelu- ja ehdotusvaiheiden jälkeen Venny Soldaninraitin osalta tontin 147-27 ajojärjestelyjen mahdollistamiseksi.





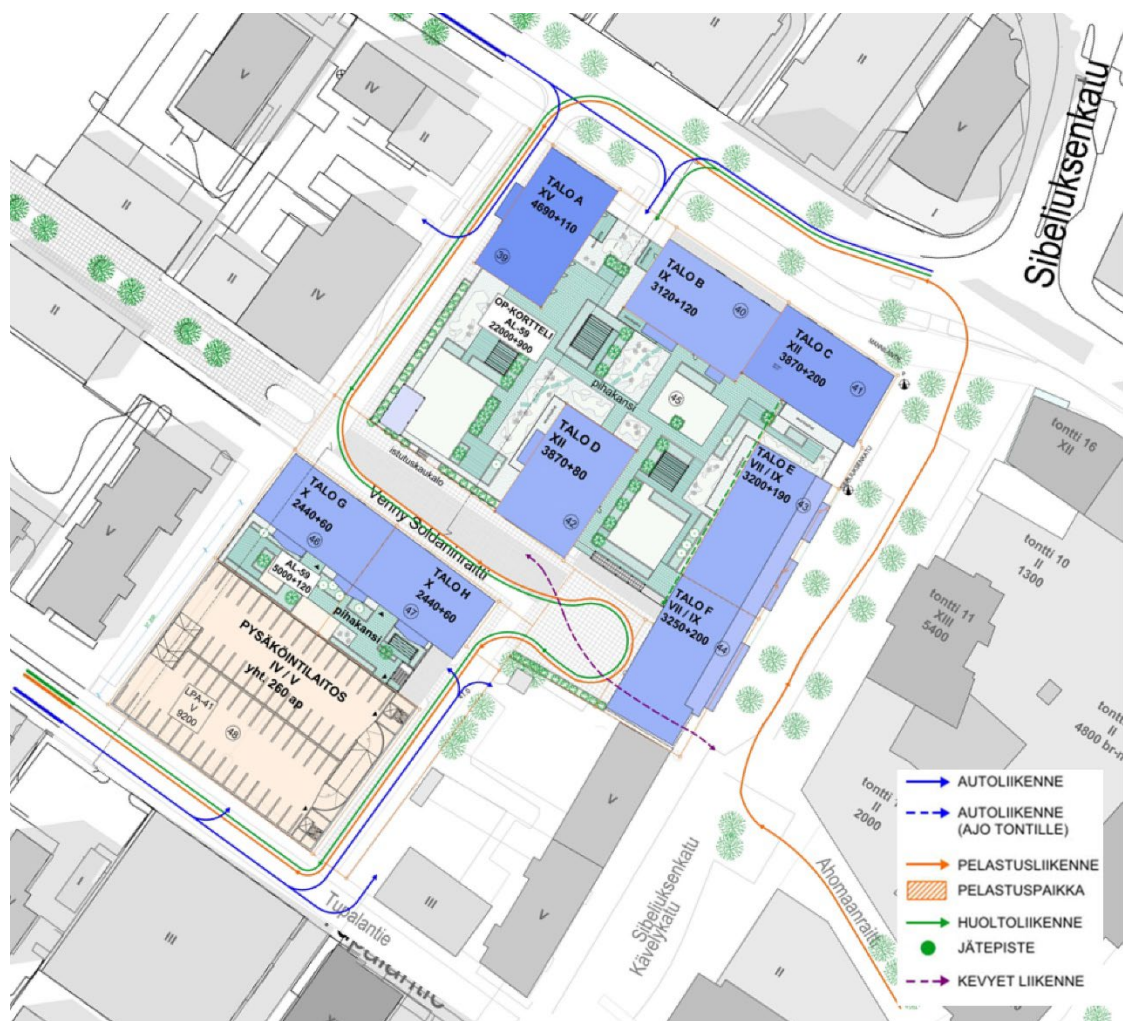
Kuva 3. Kaava-alueen alustava rajaus (oranssi katkoviiva) ja kiinteistörajat (punainen viiva) ilmakuvalla (2019). Kiinteistö 186-1-138-19 rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle valmisteluvaiheen jälkeen lähtötietojen tarkentumisen vuoksi.

## 1.6 Kaavahankkeen käynnistämiseen liittyvät päätökset

Hanke on käynnistynyt Uudenmaan Osuuspankin aloitteesta osana Perhelän korttelin kehittämistä. Kiinteistönomistajan ja kaupungin välinen puitesopimus kaavamuutoksesta on allekirjoitettu 31.3.2020. Kaavamuutos on todettu ensimmäisen kerran vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa osana Perhelän korttelin kaavamuutost kokonaisuutta. Hanke sisältyy vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmaan (kh 17.1.2021 § 15).

## 1.7 Kaavahankkeelle asetetut tavoitteet

Mannilantien, Sibeliuksenkadun ja Tupalantien katualueiden rajaamalle osa-alueelle on tavoitteena toteuttaa korkeatasoinen asuin-, liike- ja toimistorakennusten muodostama kokonaisuus, joka kytkeytyy luontevalla tavalla alueen liikenneverkkoon, Sibeliuksenkadun kävelykatuun, rakenteilla olevaan Bulevardikortteliin ja muuhun ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Kaavasuunnittelun ohessa tarkastellaan tarvittavilta osin mm. alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyjä, infrajärjestelmiä, sekä kaava-alueelle sijoittuvien kortteli- ja katualueiden aluevarauksia. Asemakaavan muutos tukee Järvenpään kävelykeskustan uudistamista Keskustan osayleiskaava 2030:n reunaehtojen mukaisesti. Alueelle on laadittu hankkeen eri vaiheissa vuosien 2022-2023 aikana päivittyneitä viitesuunnitelmia (YIT Rakennus Oy, Arco Architecture Company Oy).



Kuva 4. YIT Rakennus Oy:n laadittama alustava viitesuunnitelma, Arco Architecture Company Oy, 04.11.2024.





*Kuva 5. YIT Rakennus Oy:n laadittama alustava viitesuunnitelma, Arco Architecture Company Oy, 04.11.2024.*

Järvenpään keskustan kehittämisen tavoitteena on kaupungin elinvoimaisuuden säilyttäminen ja vahvistaminen. Laadukas asuminen, monipuoliset palvelut ja korkeatasoiset julkiset tilat luovat keskustasta viihtyisän, vetovoimaisen ja turvallisen kaupunkiympäristön. Keskustaa kehitetään kaupungin vision mukaisesti yhdessä eri osapuolten kanssa. Yhtenä keskeisimmistä ja näkyvimmistä keskustakehittämisen hankkeista ja välitavoitteista on Bulevardikorttelin rakentaminen, joka alkoi vuonna 2021. Keskustakortteleiden kehittäminen jatkuu korttelin 147 asemakaavoituksen käynnistyessä. Tällä asemakaavan muutoksella kaupunki pyrkii edistämään kävelykeskustan uudistusta keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti ja muodostamaan kaava-alueelle sen itäpuolelle sijoittuvaan Bulevardikortteliin kytkeytyvän suunnittelukokonaisuuden.

Kiinteistöjen 186-1-129-1 ja 186-1-132-10 osalta tavoitteena on päivittää autopaikkoja koskevat asemakaavamääräykset nykytilanteen ja rasitesopimusten mukaisesti.



## 2 KAAVAHANKKEEN KESKEISET VAIHEET JA TAVOITEAIKATAULU

### 2.1 Aloitusvaihe

Kaavahankkeen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta tiedotettiin julkisin kuulutuksin kaupungin verkkosivuilla, sekä Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä, sekä kiinteistönomistajille kohdennetuin kirjein. OAS asetettiin julkisesti nähtäville 07.12.2022-13.01.2023 väliseksi ajaksi Seutulantalon palvelupisteessä, Järvenpää-infossa, sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen oli mahdollista jättää aloitusvaiheessa mielipiteitä. Mielipiteet tuli toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Seutulantalon palvelupisteeseen tai Järvenpää-infoon. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen jätettiin aloitusvaiheessa kolme mielipidettä, joissa kiinnitettiin huomiota mm. kaava-alueen pysäköintijärjestelyihin ja -rasitteisiin.

### 2.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos ja muu valmisteluvaiheen kaava-aineisto asetettiin julkisesti nähtäville (MRL 62, MRA 30) Järvenpää-infoon, sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla 01.03.2023-30.03.2023 väliseksi ajaksi. Nähtäville asettamisesta tiedotettiin julkisin kuulutuksin kaupungin verkkosivuilla, sekä Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä. Nähtävilläoloaikana järjestettiin yleisötilaisuus 08.03.2023. Nähtäville asetettuun aineistoon liittyen oli mahdollista jättää valmisteluvaiheessa mielipiteitä. Mielipiteet tuli toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Järvenpää-infoon. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen jätettiin valmisteluvaiheessa kaksi mielipidettä.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- GasGrid Finland Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- FNE Finland Oy
- Cinia Oy
- Järvenpää-Seura ry

Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen saatiin seitsemän lausuntoa. Kaavahankkeen aikana saadut mielipiteet, muistutukset ja lausunnot on koostettu vastineineen kaavasestoksen liitteenä olevaan vastineluetteloon. Vastineluettelosta ja/tai kaavasestoksesta käy ilmi, miltä osin ja miten saadut palautteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun.

## 2.3 Ehdotusvaihe

Tarkentuneiden lähtötietojen, sekä valmisteluvaiheessa saadun palautteen (mielipiteet lausunnot) pohjalta laadittiin kaavaehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta käsitteli 11.05.2023 (§ 34). Lautakunta päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§), sekä tarvittavien lausuntojen pyytämisestä. Nähtäville asettamisesta tiedotettiin julkisin kuulutuksin kaupungin verkkosivuilla, sekä Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä. Kaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville 31.05.2023-29.06.2023 Järvenpää-infoon ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotettiin osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Nähtäville asetettuun aineistoon liittyen oli mahdollista jättää ehdotusvaiheessa muistutuksia. Muistutukset tuli toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Järvenpää-infoon. Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen ei jätetty ehdotusvaiheessa muistutuksia.

Nähtäville asetettuun kaava-aineistoon liittyen saatiin ehdotusvaiheessa neljä lausuntoa. Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ollut huomautettavaa. Caruna Oy:n lausunnossa tarkasteltiin kaava-alueelle sijoittuvien muuntamoiden toteutustapaan ja mahdollisiin johtosiirtoihin liittyviä kustannusvastuita. Järvenpään kaupungin Kaupunkitekniikan palvelujen lausunnossa tarkasteltiin mm. alueen liikenneturvallisuuteen, pysäköintijärjestelyihin, yhdyskuntateknisten järjestelmien ja alueelle suunnitellun rakentamisen yhteensovitukseen, huolto- ja pelastusajoneuvojen esteettömiin ajoyhteyksiin, johtorasitemerkintöihin, tonttiliittymäjärjestelyihin, hulevesimääräyksiin, sekä yleisten alueiden järjestelyihin liittyviä yksityiskohtia. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa tarkasteltiin hankkeen ilmastovaikutusten arviointiin ja huomioimiseen liittyviä näkökulmia.

Kaavahankkeen aikana saadut mielipiteet, muistutukset ja lausunnot on koostettu vastineineen kaavaselostuksen liitteenä olevaan vastineluetteloon. Vastineluettelosta ja/tai kaavaselostuksesta käy ilmi, miltä osin ja miten saadut palautteet ovat vaikuttaneet suunnitteluun.

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

Kaava-aineistoon on tehty ehdotusvaiheessa saatujen lausuntojen, kaupungin suunnittelun-ohjauksen, sekä hankkeen aikana tarkentuneiden tavoitteiden tai lähtötietojen perusteella seuraavat tekniset tarkistuksen ehdotusvaiheen jälkeen:

## Kaavakartta

- Kaavakartasta on piirretty Järvenpään kaupungin omana työnä, aiemmin sovitusti hyväksymiskäsittelyyn vietävä kaavakarttaversio, jonka piirtotapa, sekä käytetyt kaavamerkinnot ja -määräykset vastaavat kaupungin yleistä piirtotapaa, sekä kaavamääräyskokoelman mukaista muotoilua.
- Venny Soldaninraitin pohjois- ja eteläpuoleisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen osien (AL-59) kerrosalamääräyksiä, sekä rakennusaloittain osoitettuja suurinta sallittua kerrosaluetta koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu ehdotusvaiheen jälkeen tarkentuneiden tavoitteiden ja viitesuunnitelmien perusteella kahdessa vaiheessa teknisinä tarkistuksina.

04.11.2024 päivytyssä teknisesti tarkistetussa kaavaehdotuksessa Venny Soldaninraitin pohjoispuolisen korttelialueen osan kerrosalaksi osoitettiin 22000+900 (28.04.2023 päivytyssä kaavaehdotuksessa 24550, lto 1000) ja Venny Soldaninraitin eteläpuoleisen korttelialueen osan kerrosalaksi vastaavasti 5000+120 (28.04.2023 päivytyssä kaavaehdotuksessa 5000). Lukusarjan ensimmäinen luku ilmoitti varsinaisen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku varsinaisesta kerrosalasta ensimmäiseen kerrokseen toteutettavien liike-, työ- tai palvelutilojen vähimmäismäärän. Järvenpään kaupunginhallitus jätti 02.12.2024 kokouksessaan asian pöydälle.

Kaavakarttaan tehtiin pöydälle jättämisen jälkeen teknisiä tarkistuksia AL-59-korttelialueilla toteutettavien liike-, työ- tai palvelutilojen vähimmäismäärään ja sijoittumiseen liittyen. 17.12.2024 päivytyssä teknisesti tarkistetussa kaavakartassa Venny Soldaninraitin pohjoispuolisen korttelialueen kerrosalaksi osoitettiin 22000 m<sup>2</sup> ja Venny Soldaninraitin eteläpuoleisen korttelialueen kerrosalaksi 5000 m<sup>2</sup>. AL-59-korttelialueille osoitettu kerrosala säilyi ennallaan, mutta yleismääräyksiin lisättiin AL-59-korttelialueita koskevat määräykset, joiden perusteella kaavatonteille 147-39, -40, -41, -42, -43, -44, -46 ja -47 toteutettavien liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen kerrosalan vähimmäismäärä on 1800 m<sup>2</sup>, ja liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen kerrosalasta tulee toteuttaa rakennusten maantasokerrokseen vähintään 1020 m<sup>2</sup>. AL-59-korttelialueilla toteutettavaksi edellytettävien liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen kerrosalan kasvoi näin ollen 1020 m<sup>2</sup>:stä 1800 m<sup>2</sup>:iin.

- Kaavaselostuksen kohtia 7 Kaavan keskeinen sisältö ja mitoitus ja 8.9 Kaavan vaikutukset toimivan kilpailun kehittymiseen on tarkistettu em. osin.
- Kaavatonteille 147-45 ja -47, sekä Venny Soldaninraitille osoitettuja huoltoajoa, tontille ajoa, yleistä jalankulkua ja polkupyöräilyä koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkistettiin tarpeelliseksi katsotuilta osin.
- Korttelin 147 korttelialueen ohjeellisia tonttirajoja ja rakennusalanrajoja on tarkistettu rakennussuunnittelijalta saatujen lähtötietojen tarkennuttua.
- Kaavatontin 147-47 rajausta on tarkistettu Venny Soldaninraitin katualueeseen rajoittavalta osin Järvenpään kaupunkitekniikan palvelujen lausunnon perusteella.
- Kaavatontille 147-47 osoitettua johtorasitemerkinnän piirtotapaa ja määräystä on tarkistettu siten, että merkinnällä ja määräyksellä viitataan sähköjohdon sijaan yleisellä tasolla maanalaista johtoa varten osoitettuun alueen osaan.

## Kaavaselostus

- Asiasisältöjen järjestystä ja numerointia on muutettu luettavuuden parantamiseksi.
- Kohdassa 1.3 Suunnittelunohjaus olevat yhteystiedot on tarkistettu tarvittavilta osin.
- Kohdan tiivistelmä alla ollut kohta 1.8 Kaavan keskeinen sisältö poistettiin tarpeettomana. Kaavan keskeinen sisältö ja mitoitus on kuvattu kohdassa 7.



- Kohta 2.3 Ehdotusvaihe on päivitetty tarvittavilta osin. Kohtaan on lisätty kaava-aineistoon ehdotusvaiheen jälkeen tehtyjä tarkistuksia koskevat luettelot.
- Kohtaa 2.6 Tavoiteaikataulu on tarkistettu hyväksymisvaiheen tavoiteaikataulutusta koskien.
- Kohtia 7 Kaavan keskeinen sisältö ja mitoitus, sekä 8.9 Kaavan vaikutukset toimivan kilpailun kehittymiseen on tarkistettu Venny Soldaninraitin pohjois- ja eteläpuolisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten AL-59-korttelialueiden kerrosalamääräyksiä (liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen määrä ja sijoittuminen), sekä rakennuslakohtaisesti osoitettuja suurinta sallittua kerroslukua koskevilta osin (ks. kaavakarttaan tehdyt tarkistukset).
- Kohtaa 8.4 Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon ja resurssien käyttöön täydennettiin Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon perusteella.
- Kohdassa 9 Yhteystiedot olevat yhteystiedot on tarkistettu tarvittavilta osin.

## Liitteet

Seuraavat liitteet on päivitetty ehdotusvaiheen jälkeen tarkentuneiden viitesuunnitelmien perusteella:

- LIITE 4 Havainnekuvat, Arco Architecture Company Oy, 04.11.2024
- LIITE 10 Varjoanalyysit, Arco Architecture Company Oy, 04.11.2024

## 2.4 Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksymisestä päättäminen kuuluu kaupunginvaltuuston toimivaltaan. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

## 2.5 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteutumista ohjaavat kaavakartan ohella seuraavat asiakirjat:

- Kaava-aluetta koskien laadittu rakentamistapaohje
- Kaava-aluetta koskien laaditut viitesuunnitelmat

## 2.6 Kaavahankkeen tavoiteaikataulu

Kaavahanke on tavoitteena läpiviedä seuraavan aikataulun mukaisesti:

- Aloitusvaihe (OAS, osallistumis- ja arviointisuunnitelma) 12/2022-01/2023
- Valmisteluvaihe (kaavaluonnos) 02-03/2023
- Ehdotusvaihe 04/2023 – 10/2024
- Kaavan hyväksymisvaihe ja voimaantulo 11/2024-02/2025

### 3 OSALLISET

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavahankkeen osallisuuteen on merkitty seuraavat tahot:

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

Osallisuuteen voidaan täydentää hankkeen aikana tulleiden ilmoitusten perusteella.

### 4 SELVITYKSET

**Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset ja erikoissuunnitelmat:**

- Katu-, liikenne- ja pysäköintiselvitys, Sweco Finland Oy, 28.04.2023
- Hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma, Sweco Finland Oy, 20.02.2023
- Purettavia rakennuksia koskeva inventointi, Sweco Finland Oy, 30.11.2022
- Kaupunkikuvallinen selvitys, Sweco Finland Oy, 30.11.2022
- Yritysvaikutusten arviointi, Sweco Finland Oy, 21.12.2022, tark. 01.03.2023
- Rakennettavuusselvitys, Sweco Finland Oy, 31.01.2023

**Muut kaavahankkeessa hyödynnettävät selvitykset ja erikoissuunnitelmat:**

- Varjostusta koskeva selvitys, Arco Architecture Company Oy, 04.11.2024
- Liikennemeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.09.2021, tark. 27.09.2022
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 20.09.2021
- Tuuliselvitys, Ilmatieteenlaitos, 11.08.2022

## 5 KAAVA-ALUEEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT

### 5.1 Kaava-alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään ydinkeskustassa Sibeliuksenkadun kävelykatuosuuden ja Mannilantien risteyksessä Perhelän korttelia vastapäätä, minne on rakenteilla korkeaa asuin- ja liike- ja toimistotiloja käsittäviä korkeita kerrostaloja. Kaava-alueeseen sisältyy Mannilantien ja Sibeliuksenkadun kulmassa sijaitseva kerrostalo, jossa on tällä hetkellä kahvila ja Osuuspankin tilat sekä Sibeliuksenkatu 19, missä on muun muassa ravintola. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat Venny Soldaninraitin ja Sibeliuksenkadun välinen katettu kevyen liikenteen reitti, Venny Soldaninraitin ja Mannilantien välinen pysäköintialue, sekä osa Venny Soldaninraitin ja Tupalantien välisestä pysäköintialueesta. Kaava-alueella ydinalueella sijaitsee tällä hetkellä kolme, suhteellisen matalaa liikerakennusta. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet kulkumuodosta riippumatta ja monipuolinen palvelurakenne.

### 5.2 Kaava-alueen luonnonympäristö

Kaava-alue on kokonaisuudessaan ihmisen voimakkaasti muokkaamaan, tehokkaasti rakennettua aluetta, jolle ei sijoitu luonnontilaista ympäristöä, merkittävää kasvillisuutta tai eläimistöä. Kaava-alueen ydinosalle sijoittuvia avopysäköintikenttiä ja Venny Soldaninraitia elävöittävät ja jäsentävät kaupunkialueille tyypilliset puu- ja pensasistutukset. Alue on topografialtaan loivasti etelään viettävä. Kaava-alue sijoittuu paksulle savikolle, jonka paksuus on suurimmillaan 20 m. Savikerroksen alla on suhteellisen ohut 0,5-5 m moreenikerros ennen kallion pintaa. Savikerroksen alapuolinen pohjavesi on osin paineellista ja pohjavesiputkien vesipinta nykyisen maanpinnan tasolla.

### 5.3 Kaava-alueen rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ydinosalle sijoittuvien kiinteistöjen rakennuskanta koostuu kolmesta 1960-, -70 ja -80-lukujen aikana rakennetusta, Mannilantien ja Sibeliuksenkadun varteen sijoittuvasta, II-VII-kerroksisesta asuin-, liike- ja toimistorakennuksesta. Kaava-alueen länsiosalle sijoittuvat kiinteistöt ovat pysäköintikäytössä, eikä niille sijoitu rakennuksia. Kaava-alueen kolmelle erilliselle osa-alueelle sijoittuvat kiinteistöt ovat liike-, toimisto- ja pysäköintikäytössä.

### 5.4 Kaava-alueen kiinteistönomistustilanne

Kaava-alueelle sijoittuvat kiinteistöt ovat pääasiallisesti yksityisessä omistuksessa. Sibeliuksenkadun ja Venny Soldaninraitin katualueet, sekä jälkimmäiseltä Tupalantielle johtavan kevyenliikenteen väylän määräala ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa.

### 5.5 Liikennemelu

Kaava-aluetta koskien on laadittu kaavaselostuksen liitteenä oleva liikennemeluselvitys (LIITE 11).

Liikennemeluselvityksen perusteella merkittävimmät melunlähteet kaava-alueen ympäristössä ovat Helsingintie ja Mannilantie sekä kohteen koillispuolella, noin 165 m etäisyydellä kulkeva rautatie.

Kaava-alueen ulko-oleskelualueet on tarkoitus sijoittaa pihakannelle. Pihakannella vallitsevat keskiäänitasot on esitetty selvityksen liitteessä. Selvityksen perusteella todettiin, että oleskelu- ja



leikkialueille annetut ohjeavot alittuvat pihakannella. Sisäpihan oleskelualue voidaan sijoittaa vapaasti alueelle, joka on esitetty selvityksen liitekartassa.

Liikennemeluselvityksessä tarkasteltiin myös rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimuksia. Selvityksen perusteella asemakaavaan ei tarvitse erikseen merkitä rakennusten ulkovaipalle äänitasoerovaatimuksia. Liike- ja toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset ovat asuintaloille esitettyjä vaatimuksia 10 dB pienempiä, jolloin ne täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla, eikä niille ole tarpeen asettaa erillistä kaavavaatimusta.

Selvityksen perusteella parvekkeita koskeva kaavamääräys on suositeltavaa määritellä siten, että liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikana (LA,eq,7-22) 55 dB eikä yöaikana (LA,eq,22-7) 50 dB. Tarkempi parvekkeita koskeva selvitys tulee laatia rakennuslupavaiheessa.

Meluselvitys on laadittu 13.9.2021. Meluselvitystä on päivitetty rakennusten massoittelussa tapahtuneiden muutosten vuoksi 27.09.2022. Rakennusten massoitteluun, kerroslukuihin yms. on tehty tämän jälkeen muutoksia, joilla ei ole olennaista vaikutusta kaava-alueella sovellettaviin meluntorjunnallisiin toimenpiteisiin.

## 5.6 Tärinä- ja runkomelutasot

Kaava-aluetta koskien on laadittu kaavaselostuksen liitteenä oleva tärinä- ja runkomeluselvitys (LIITE 12).

Selvityksessä tarkasteltiin raideliikenteen aiheuttamia tärinä- ja runkomelutasoja kaava-alueella. Kaava-alue ydinosa sijoittuu Helsinki-Riihimäki-rataosan eteläpuolelle, lähimmillään noin 180 metrin etäisyydelle lähimmän raiteen keskilinjasta.

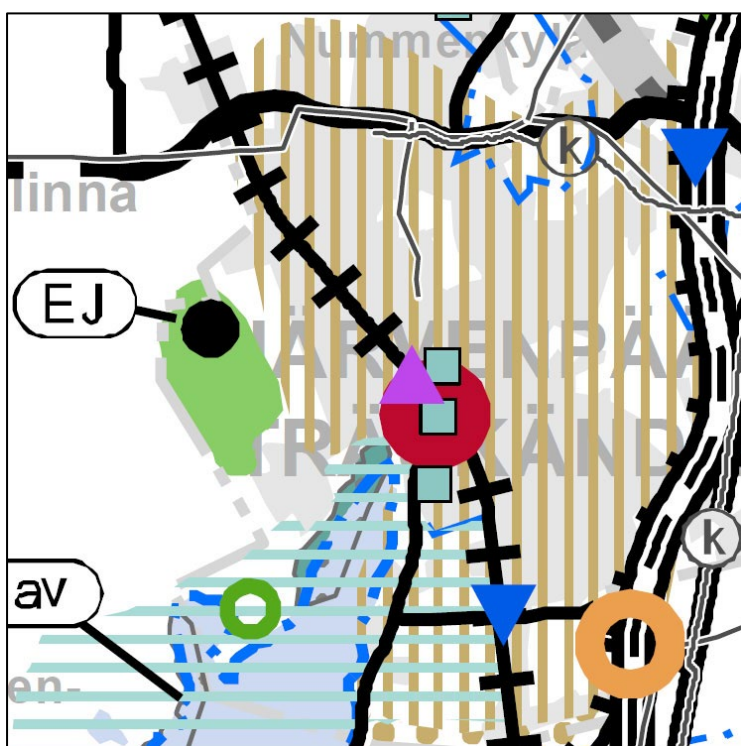
Mittaustulosten perusteella raideliikenteen aiheuttamat värähtelytasot eivät erotu selvästi kohteessa havaitusta taustavärähtelystä. Näin ollen voidaan todeta, että suunniteltujen rakennusten osalta tärinä- ja runkomelutasot ovat alhaisia ja täyttävät tavoitearvot. Tärinän- ja runkomeluntorjuntaa ei ole näin ollen tarpeen ottaa huomioon kohteiden jatkosuunnittelussa eikä tältä osin ole tarpeen asettaa kaavavaatimuksia.

## 6 KAAVOITUKSELLISET LÄHTÖKOHDAT

### 6.1 Maakuntakaava

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

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



Kuva 6. Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan kaavakartasta. Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa punaisella ympyrällä osoitetulle keskusta-alueelle. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke on osoitettu maakuntakaavassa ruskealla pystyraidoituksella.

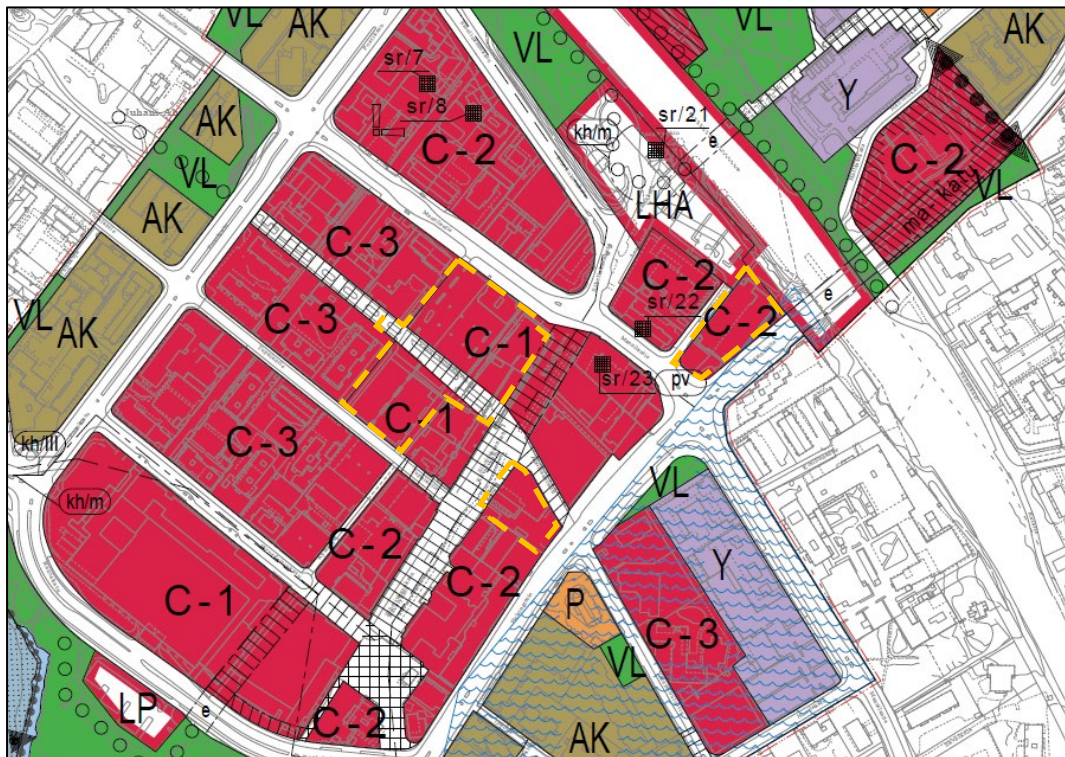
#### Keskustatoimintojen kohdemerkintä

Keskustatoimintojen kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Keskuksat ovat hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa. Aluetta koskevan suunnittelumääräyksen perusteella aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn

edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudulla. Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

## 6.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Järvenpää kaupunginvaltuuston 21.09.2015 (§ 50) hyväksymä, 11.11.2015 voimaan tullut Keskustan osayleiskaava 2030. Kaava-alue lounaisosan kiinteistöt (186-1-147-23, -24, -33, -34, -37, -38) sijoittuvat osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C-1) osoitetulle alueelle. Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusalueita palveleville kaupallisesti painottuville ydinkeskustatoiminnoille. Alueen pääkäyttötarkoitus on seudullisesti merkittävän kaupan sijoittuminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä niihin verrattavissa olevia kauppakeskustyyppisiä myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan osoittaa sekoittumisperiaatteella tiloja myös asumiselle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, koulutukselle, toimistoille sekä muille keskustaan sopiville ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta niin rakenteellisesti sekä toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikummuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään  $e=1,5$ .



Kuva 7. Ote Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030:n kaavakartasta. Kaava-alueen rajaus on osoitettu oranssilla katkoviivalla.



Kaava-alueen lounaisosasta erilleen sijoittuvat kiinteistöt (186-1-129-1, 186-1-132-10) sijoittuvat osayleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C-2) osoitetulle alueelle. Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusalueita palveleville sekoittuneille ydinkeskustatoiminnoille. Alueen pääkäyttötarkoitus on sekoittunut kaupan, asumisen, julkisten ja yksityisten palveluiden, hallinnon, koulutuksen, toimistojen sekä muiden keskustaan sopivien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sijoittuminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisen seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä. Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta niin rakenteellisesti sekä toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikummumuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään  $e=1,5$ . Venny Soldaninraitti ja Sibeliuksenkatu on osoitettu osayleiskaavassa kävelykatualueeksi tai jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.

#### Keskustan osayleiskaava 2030:n yleismääräykset

Keskustan osayleiskaava 2030:n yleismääräyksissä on lisäksi määrätty kulttuuriympäristön suojelusta ja hoidosta, luonnonsuojelusta, meluntorjunnasta, liikenteen aiheuttamasta värähtelystä ja runkomelun vaimentamisesta, hulevesien hallinnasta, rakennusten suurimmasta sallitusta kerrosluvusta ja korkeudesta, sekä autopaikoista.

### **6.3 Asemakaavat**

Kaava-alueelle sijoittuvilla kiinteistöillä ovat voimassa seuraavat asemakaavat:

- 186-1-129-1, asemakaava nro 010107, (5.8.2020)
- 186-1-132-10, asemakaava nro 1/79, (8.8.2002)
- 186-1-147-23, asemakaava nro 1/85, (9.11.2005)
- 186-1-147-24, -33, asemakaava nro 1/79, (8.8.2002)
- 186-1-147-34, -37, -38, asemakaava nro 010090, (25.1.2012)
- 186-1-9901-0, (Sibeliuksenkadun katualueen osa), asemakaava nro 1/79, (8.8.2002)
- 186-1-9901-0, (Venny Soldaninraitin katualueen osa), asemakaava nro 010090, (25.1.2012)



Kuva 8. Ote Järvenpään asemakaavayhdistelmästä. Kaava-alueen raja-  
aus on osoitettu oranssilla katkoviivalla.

Neuvoksenkujan varteen sijoittuvalla kiinteistöllä 186-1-129-1 sijoittuu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-41) osoitetulle alueelle. Korttelialueelle saa rakentaa pysäköintitaloja. Korttelialueelle saa sijoittaa kaavassa osoitettujen tonttien sekä vapaaksiostotyypisten sopimusten perusteella muiden liikekeskusten kiinteistöjen autopaikkoja. Korttelialueelle ei ole osoitettu kerrosalaa. Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on V. Korttelialueelle saa sijoittaa tonttien 130-6 ja 131-8 autopaikkoja.

Ahomaanraitin varteen sijoittuva kiinteistö 186-1-132-10 sijoittuu asemakaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-45) osoitetulle alueelle. Autopaikkoja on varattava vähintään: 1 autopaikka/ 85 k-m<sup>2</sup> asuin- ja toimistotilaa, 1 autopaikka/ 50 k-m<sup>2</sup> liiketilaa ja 1 autopaikka kokoontumistilan 8 istuinpaikkaa kohti. Jos eri toimintojen kesken voidaan osoittaa autopaikkojen päällekkäiskäyttöä, voidaan autopaikat jättää rakentamatta niiltä osin, mitä päällekkäiskäyttö koskee. Korttelialueen itäosalle on osoitettu sitova aluevaraus pysäköimispaikkaa (p) varten. Tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamilta LPA-alueilta tonteilla 137-24 ja 147-24.

Mannilantien varteen sijoittuva kiinteistö 186-1-147-23 sijoittuu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueelle (LPA-21), jonka kautta saadaan järjestää ajoneuvoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Korttelialueen länsiosalle on osoitettu sitovat aluevaraukset ajoyhteyttä ja yleiselle jalankululle varattua alueen osaa varten, sekä säilytettävä/istutettava puurivi. Korttelialueelle on osoitettu asemakaavalliset pysäköintirasitteet tonttien 131-4, 138-19 ja 147-25 autopaikkoja varten.

Kiinteistö 186-1-147-24 sijoittuu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-22) osoitetulle alueelle. Korttelialueelle saa rakentaa 1100 k-m<sup>2</sup> liiketilaa ja yhden asunnon kiinteistön

hoitohenkilökuntaa varten. Lpa-tontin kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville tonteille. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikehuoneistoalan 50 k-m<sup>2</sup> kohti. Korttelialueelle on osoitettu asemakaavalliset pysäköintirasitteet (132/10), (147/33), joiden perusteella alueelle saa sijoittaa em. korttelien/tonttien autopaikkoja.

Kiinteistö 186-1-147-33 on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3), jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä tarvittavan määrän asuntoja kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikehuoneistoalan 50 k-m<sup>2</sup> kohti ja 1 autopaikka toimisto- ja asuinhuoneistoalan 85 k-m<sup>2</sup> kohti. Rakennusoikeutta on osoitettu 2600 m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II. Tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja LPA-alueelta tonteilta 147-23,-24 ja 137-24. Kiinteistön länsiosalle on osoitettu sitova aluevaraus yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa varten.

Kiinteistö 186-1-147-34 on asemakaavassa liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-3). Rakennukseen saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä tarvittavan määrän asuntoja kiinteistön hoitohenkilökuntaa varten. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikehuoneistoalan 50 k-m<sup>2</sup> kohti ja 1 autopaikka toimisto- ja asuinhuoneistoalan 85 k-m<sup>2</sup> kohti. Rakennusoikeutta on osoitettu 4022 m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on II-V. Tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja LPA-alueelta tonteilta 147-23, -24 ja 137-24. Korttelialueen länsiosalle on osoitettu sitova aluevaraus yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa varten. Korttelialueen eteläosalle on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu korttelialueen osa, jolle saa rakentaa valokatteen (v-jk), sekä aluevaraukset maa-alaista tilaa (ma) ja rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa varten.

Kiinteistöt 186-1-147-37 ja -38 sijoittuvat asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-33) osoitetulle alueelle. Korttelialueen koilliskulmaan on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen. Kerrosalaksi on osoitettu 35 m<sup>2</sup>. Korttelialueen kautta voidaan ajaa toiselle tontille. Autopaikat on istutuksin jäseneltävä osiin ja erotettava muista alueista. Kiinteistön 186-1-147-37 itäosalle on osoitettu sitovat aluevaraukset maanalaisista johtoa, Tupalantien ja Venny Soldaninraitin välistä ajoyhteyttä, kiinteistölle 186-1-147-35 johtavaa ajoyhteyttä, sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa varten. Kiinteistön 186-1-147-38 länsiosalle on osoitettu sitovat aluevaraukset istutettavaa tontin osaa, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa, sekä kiinteistölle 186-1-147-27 johtavaa ajoyhteyttä varten. Alueelle saa sijoittaa tonttien 131-6 ja 147-34 autopaikkoja.

## 7 KAAVAN KESKEINEN SISÄLTÖ JA MITOITUS

Kaavan keskeinen sisältö liittyy Tupalantien ja Mannilantien katualueiden väliselle alueelle sijoittuvien korttelialueiden pääkäyttötarkoitusta, kerrosalaa, kerroslukua, sekä ajo- ja pysäköintirasitteita koskevien kaavamääräysten muuttamiseen. Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteliin nro 147 sijoittuvat korttelialueet on osoitettu autopaikkojen sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi tonttikohtaisesti varioituvin pääkäyttötarkoitus-, kerrosala- ja kerroslukumääräyksin. Osalle autopaikkojen korttelialueita ei ole osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa kerros- eikä rakennusala.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 147 uudistaminen alueella voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteiden ja alueelle laaditun viitesuunnitelman mukaisesti. Kaava-alueelle, kortteliin 147 sijoittuvien kaavatonttien yhteenlaskettu kerrosala kasvaa voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetusta 11572 m<sup>2</sup>:stä 36200 m<sup>2</sup>:iin (lisäys 24628 m<sup>2</sup>). Kortteliin 147 osoitetusta kerrosalasta osoitetaan asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja varten (AL-59) 27000 m<sup>2</sup> ja autopaikkojen korttelialuetta (AL-41, pysäköintilaitos) varten 9200 m<sup>2</sup>.

17.12.2024 päivätyssä teknisesti tarkistetussa kaavaehdotuksessa Venny Soldaninraitin pohjois- ja eteläpuolelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL-59). Korttelialueille on osoitettu ohjeelliseen tonttijakoon perustuvat tonttijärjestelyt ja rakennusalat. Korttelialueiden kerrosaloja (rakennusoikeutta) ohjataan korttelialuekohtaisin kaavamääräyksin. Venny Soldaninraitin pohjoispuoleisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL-59) kerrosalaksi on osoitettu 22000 m<sup>2</sup> ja Venny Soldanin raitin eteläpuoleisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL-59) kerrosalaksi 5000 m<sup>2</sup>. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL-59) koskevien yleismääräysten perusteella kaavatonteille 147-39, -40, -41, -42, -43, -44, -46 ja -47 toteutettavan liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan kerrosalan vähimmäismäärä on 1800 m<sup>2</sup>. AL-59-korttelialueita koskevan yleismääräyksen perusteella liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen kerrosalasta tulee toteuttaa rakennusten maantasokerrokseen vähintään 1020 m<sup>2</sup>.

Rakennusten tai rakennuksen osien suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kaavatontti- ja rakennusalaakohtaisesti. Mannilantien katualueeseen rajoittuvien rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IX-XII-XV välillä. Sibeliuksenkadun kävelykatuun rajoittuvien rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee VII-IX-XII välillä. Venny Soldaninraitin eteläpuoleisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL-59) suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu X. Asuintiloja ei saa sijoittaa rakennusten 1. kerrokseen. Korttelialueiden keskiosille on osoitettu sitovat rakennusalat pihakansia (piha-3) ja niiden alapuolisia pysäköintitiloja varten. Korttelialueiden maanpäällisiin kerroksiin rakennettavat pysäköintitilat, asuntojen viherhuoneet, tekniset tilat, asukkaita palvelevat yhteistilat, vss-tilat ja pihakannelle sijoittuvat pääkäyttötarkoitusta palvelevat rakennukset voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tupalantien varteen on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA-41), jolle saa rakentaa pysäköintitalon. Autopaikkojen korttelialueen kerrosalaksi on osoitettu 9200 m<sup>2</sup> ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi V.

Korttelialueiden toteutustapaa ohjataan tarpeelliseksi katsotuilta osin kaavakarttaan pääkäyttötarkoituserkintöjen alle kirjatuin yksityiskohtaisin kaavamääräyksin.

Korttelin nro 147 vettä läpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoituslajuuden tulee olla 0,5-1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömästä pintaneliömetriä kohden (hule-8).

Kaavatonteille 147-45 ja -47 osoitetut ajo-, pp/t-kaavamerkinnot ja määräykset mahdollistavat kevyen liikenteen ohella Venny Soldaninraitin huoltoliikenteen, sekä tarvittavat



tonteilleajojärjestelyt. Venny Soldaninraitilta ja kortteliin nro 147 osoitetuilta kaavatonteilta on poistettu muut voimassa olevissa asemakaavoissa osoitetut ajorasitemerkinnät.

Kaava-alueelle sijoittuvien korttelialueiden pysäköintirasitteita ohjataan tonttikohtaisin rasitemerkinnöin.

Korttelin nro 147 keskelle sijoittuva Venny Soldaninraitti on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp), jonka luoteisosalla on sallittu tontilleajo (pp/t) ja eteläosalla huoltoajo (pp/h). Venny Soldaninraitin kaakkoispäähän on osoitettu rakennuksen jätettävä kulkuaukko, jonka kautta raitti yhdistyy Sibeliuksenkadun kävelykatuun.

Kaavatontin 129-1 pääkäyttötarkoitusta (LPA-41), suurinta sallittua kerroslukua ja kerrosalaa koskevat kaavamääräykset säilyvät ennallaan, mutta korttelin pysäköintirasitemerkintöjä on tarkistettu tarpeelliseksi katsotuilta osin.

Kaavatontin 132-10 pääkäyttötarkoitusta ja pysäköintirasitemerkintöjä tarkistettiin. Tontin pääkäyttötarkoitukseksi osoitettiin AL-60, jotta merkintään sisällytyt autopaikkamääräykset saatiin yhdenmukaistettua korttelissa 147 käytettyjen kaavamääräysten kanssa.

## **8 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

### **8.1 Tarkasteltavat suunnitteluvaihtoehdot**

Kaavahankkeen yhteydessä on laadittu yksi tarkentuva kaavaluonnosvaihtoehto (VE1), jonka vaikutuksia tarkastellaan suhteessa tilanteeseen, jossa kaava-alue säilyy asemakaavallisessa mielessä ennallaan (VE0).

### **8.2 Arvioitavat vaikutukset**

Asemakaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu kaavan olennaiset vaikutukset mm. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön, sekä elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen. Vaikutustenarvioinnissa on hyödynnetty kaavahankkeen yhteydessä laadittuja selvityksiä, sekä soveltuvilta osin muita kaava-alueita koskevia selvityksiä ja suunnitelmia.

### **8.3 Kaavan vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Kaavan keskeiset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön liittyvät Järvenpään ydinkeskustaan sijoittuvien korttelialueiden kokonaisvaltaiseen toiminnalliseen, rakenteelliseen ja kaupunkikuvalliseen uudistamiseen. Vaikutusten voidaan ennakoida olevan vaihteellaisia ja sidoksissa kaava-alueen toteutusjärjestykseen, sekä rakennushankkeiden läpivientiaikaan. Järvenpään keskustan keskeisimpien korttelialueiden uudistumisen voidaan ennakoida hyvin suunniteltuna ja toteutettuna lisäävän alueen yleistä elin- ja vetovoimaa, palvelutarjontaa ja viihtyisyyttä. Asemakaavan muutos mahdollistaa yli 400 uuden asunnon ja noin 750-850 uuden asukkaan sijoittumisen kaava-alueen ydinosalle. Asukasmäärän kasvu luo edellytykset, mutta myös luontevan paineen keskusta-alueen palvelujen kehittämiseksi.

Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen ydinosan käyttötapa, tilahierarkia ja mm. liikenne- ja pysäköintijärjestelyt muuttuvat. Julkisen tilan rinnalle muodostuu myös puolijulkisia ja yksityisiä alueita ja tiloja, mikä edesauttaa asumisen yhteensovitusta suhteessa julkiseen katutilaan. Asemakaavan muutos mahdollistaa Venny Soldaninraitin itäosan kehittämisen aiempaa selkeämmin

kevyen liikenteen pääväylän ehdoilla ilman, että raitille ohjautuu tai sallitaan muuta ajoneuvoliikennettä kuin pakollinen huoltoajo- ja pelastusliikenne, sekä kaavassa osoitetuille tonteille ajo.

Kaava-alueen maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän kasvu lisää Mannilantien ja Tupalantien liikennemääriä. Mannilantien osalta liikennemäärien lisäys liittyy ensisijaisesti korttelin 147 pohjoisosalle rakennettavien asuin-, liike- ja toimistorakennusten henkilöautoliikenteeseen. Ajo korttelin pohjoisosan pysäköintihalliin tapahtuu Mannilantien katualueen kautta. Tupalantien osalta liikennemäärien lisäys liittyy korttelin 147 eteläosalle rakennettavien kahden asuin-, liike- ja toimistorakennuksen, sekä Tupalantien varteen sijoittuvan pysäköintilaitoksen henkilöautoliikenteeseen. Pysäköintilaitoksen liittymä toteutetaan suoraan Tupalantien katualueen kautta, eriytetysti korttelin muusta ajoneuvoliikenteestä. Korttelialueen sijoittuminen Järvenpään keskustaan, Sibeliuksenkadun kävelykadun, joukkoliikenteen laatuikäytävien, joukkoliikenteen tärkeiden solmukohtien (mm. juna-asema) läheisyyteen vähentää olennaisella tavalla autoliikennöinnin tarvetta ja sijainti on jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikenteen käyttöä vahvasti edistävä.

Yhtenä kaavahankkeen keskeisistä liikennesuunnittelullisista tavoitteista on ollut esisuunnitteluvaiheesta lähtien kaava-alueen ja mm. Venny Soldaninraitin liikenneturvallisuuden parantaminen. Kaavamuutokselle luodaan edellytykset raitin itäosan kehittämiseksi aiempaa selkeämmin kevyen liikenteen ehdoilla. Tavoitetilan toteutuessa kaava-alueen läpi ei enää ohjaudu pohjois-eteläsuuntaista läpiajoliikennettä (ei koske pakollista huolto- ja pelastusajoa, eikä ajorasitteissa määriteltyä tontille ajoa) Mannilantien ja Tupalantien välillä. Paikallisen liikenneturvallisuuden parantamiseen tähtäävät käytännön keinot määritellään alueen yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Kaavahankkeen liikenteellisiä vaikutuksia on tarkasteltu yksityiskohtaisemmin kaavaselostuksen liitteenä olevassa katu-, liikenne- ja pysäköintiselityksessä (LIITE 15).

## **8.4 Kaavan vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon ja resurssien käyttöön**

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia kaava-alueen maa- ja kallioperään. Kaava-alueelle suunniteltu uudisrakentaminen edellyttää kaava-alueella aiemmin sovellettuun tapaan paaluperustusta, eikä alueella suositella pohjaolosuhteista (savikerrosten paksuus, pohja- ja orsivesien pinnan tasot) johtuen syvien maanalaisten kellaritilojen rakentamista.

Kaava-alueen uudisrakentamisen yhteydessä edellytetään nykyistä systemaattisemmin suunniteltua ja toteutettavaa hulevesien määrällistä hallintaa (hulevesien viivyttäminen tontilla), millä voi olla välillisiä myönteisiä vaikutuksia hulevesiverkoston kokonaiskapasiteetin ja eroosioriskien hallinnan näkökulmasta. Autopaikkojen korttelialueelle (LPA-41) edellytetään lisäksi öljyn- ja hiekanerotusta, joilla voi olla välillisiä myönteisiä vaikutuksia hulevesin laadullisen hallinnan näkökulmasta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinrakentamisen sijoittumisen Järvenpään ydinkeskustan palveluiden ja julkisen liikenteen äärelle, millä voi olla merkittäviä suoria ja välillisiä vaikutuksia kulkutapoihin ja myös ilmastoon. Kaava-alueelle osoitetun asumisen sijoittuminen palvelujen ja julkisen liikenteen solmukohtien välittömään läheisyyteen luo edellytykset päästöttömien tai vähäpäästöisten kulkutapojen suosimiselle, olemassa olevien palveluiden, teknisten järjestelmien, sekä aiemmin käyttöön otetun alueen aiempaa tehokkaammalle hyödyntämiselle ja Resurssiviisas Järvenpään-tiekartan tavoitteiden toteutumisen tukemiselle kaava-alueen puitteissa käytettävissä olevin keinoin. Kaavamuutoksella eheytetään Järvenpään ydinkeskustan rakennetta ja tukeudutaan vahvasti raideliikenteeseen, sekä muuhun julkiseen liikenteeseen. Kaavalla edistetään Järvenpään pyöräilykaupunki-teemaa kehittämällä Venny Soldaninraittia aiempaa selkeämmin esteettömän kevyen liikenteen ehdoin.

Kaava-alueelle toteutettavan uudisrakentamisen haitallisten ilmastovaikutusten voidaan arvioida olevan pääasiassa epäsuoria ja liittyvät rakennusmateriaalien valmistuksessa syntyviin CO<sub>2</sub>-päästöihin. Rakentamisaikana päästöjä syntyy myös työmaalla käytetyistä koneista, laitteista ja tiloista. Rakennusmateriaalien tehokasta valmistusta, rakennusten energiatehokkuutta ja materiaalien tehokasta kierrätystä ohjataan yksittäistä kaavahanketta tehokkaammin kehittyvän lainsäädännön avulla.

Vallitseva kaupunkisuunnittelu- ja ilmastoparadigma nojaa vahvasti kaupunkialueiden maankäytön tehostamiseen, sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien järjestelmien tehokkaampaan käyttöön. Paradigmaa on vaikea haastaa käytettävissä olevin suunnittelumenetelmin, eikä ihmisten, palveluiden ja eri toimintojen yhteensovittamiselle ja kaupungistumisasteen kasvulle välttämättä ole ilmaston suojelun näkökulmasta tarjolla parempia vaihtoehtoja. Todennäköistä on, että kaava-alueelle osoitetun rakentamisvolyymin toteuttaminen hajautetusti esim. 5-10 asuinhanke puitteissa johtaisi kuitenkin huomattavasti suurempiin haitallisiin ilmastovaikutuksiin rakentamisen ja rakennusten elinkaaren aikaisten suorien ja välillisten ilmastovaikutusten osalta (mm. tavara- ja henkilöliikenteen päästöt).

Linkki Resurssiviisas Järvenpää-tiekartan kotisivuille:

<https://www.jarvenpaa.fi/asuminen-ja-ymparisto/ymparisto-ja-luonto/resurssiviisas/resurssiviisas-jarvenpaa-tiekartta-2>

## **8.5 Kaavan vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**

Asemakaavan muutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia kaava-alueen kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Kaava-alue on kokonaisuudessaan ihmisen voimakkaasti muokkaamaan, tehokkaasti rakennettua aluetta, jolle ei sijoitu luonnontilaista ympäristöä. Kaava-alueen ydinosaalle sijoittuvia avopysäköintikenttiä ja Venny Soldaninraittia elävöittävät ja jäsentävät kaupunkialueille tyypilliset puu- ja pensasistutukset. Asemakaavan muutoksen myötä korttelin nro 147 istutettujen alueiden pinta-ala voi kasvaa suhteessa nykytilaan. Istutettavat alueet sijoittuvat pääasiassa asuin- ja liikerakennusten yhteyteen toteutettaville pihakansille, mikä voi osaltaan vaikuttaa alueen tulevaan kasvillisuuteen.

## **8.6 Kaavan vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen**

Kaavan keskeiset vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, sekä yhdyskunta- ja energiatalouteen liittyvät kaava-alueen maankäytön yleiseen tehostumiseen. Maankäytön tehostuminen luo edellytykset kaava-alueen ja sen lähiympäristön liikenneverkon ja yhdyskuntateknisten järjestelmien aiempaa tehokkaammalle käytölle. Vastaavasti maankäytön tehostuminen voi myös edellyttää yleisten alueiden rakenteiden, varustusten ja yhdyskuntateknisten verkostojen uudistamiselle, kehittämiselle ja investoinneille. Maankäytön tehostumisella voi olla merkittäviä suoria ja välillisiä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia mm. kiinteistöverotulojen ja maankäyttömaksujen muodossa.

## **8.7 Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja maisemaan**

Kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan ja maisemaan on tarkasteltu kaavaselostuksen liitteeksi laaditussa kaupunkikuvallisessa selvityksessä. Selvityksessä on kuvattu ja tarkasteltu kaava-alueen kaupunkikuvallista nykytilaa suhteessa asemakaavan muutoksella mahdollistettavaan tavoitetilaan. Kaava-alueen tavoitetilaa on tarkasteltu selvityksessä rakennussuunnittelijan toimesta laadittujen viitesuunnitelmien (mm. asemapiirros, havainnekuvat, alueleikkaukset) pohjalta.

Asemakaavan muutoksen merkittävimmät kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset liittyvät kaava-alueelle ydinosalle sijoittuvien, suhteellisen matalien liikerakennusten ja korttelin sisäosaan sijoittuvien avopysäköintialueiden korvaamiseen huomattavasti nykyistä korkeammilla asuin-, liike- ja toimistorakennuksilla ja rakenteellisella pysäköinnillä. Asemakaavan muutos luo edellytykset Järvenpään keskustan mittakaavalliselle ja kaupunkikuvalliselle kehittämiselle samojen yleiskaavassa osoitettujen tavoitteiden ja periaatteiden pohjalta, joita on sovellettu kaava-alueen itäpuolelle rakenteilla olevan Perhelän korttelin alueella. Asemakaavaluonnoksen ja havainnekuvien mukaisesti toteutuessaan kaava-alueelle suunniteltu kortteli muodostaa vahvan kaupunkikuvallisen, kaukomaisemallisen ja toiminnallisen vastinparin Sibeliuksenkadun kävelykadun itäpuoliselle Perhelän korttelille, jonka alueelle ollaan rakentamassa liike- ja toimistotilan lisäksi kaukomaisemassa näkyviä korkeita asuin- liike- ja toimistorakennuksia.

Kaupunkikuvallisessa selvityksessä nostetaan esille Sibeliuksenkadun kävelykadun ja kaava-alueeseen aloitus- ja valmisteluvaiheessa sisältyneen Kurrenkulman kiinteistön kaupunkikuvallista ja toiminnallista merkitystä. Kävelykatua ympäröivän rakennuskannan merkitys nähdään sekundäärisenä suhteessa alueen kaupalliseen ja toiminnalliseen merkitykseen Järvenpään keskustan kannalta. Asemakaavan muutos luo luontevat edellytykset alueen elinvoiman, kaupunkikuvan, toimintojen ja reitistöjen kehittämiseksi.

## 8.8 Kaavan vaikutukset kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu arkeologisia kohteita, kulttuuriperintökohteita, tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun ympäristön kohteita.

Kaavan keskeiset vaikutukset rakennettuun ympäristöön liittyvät kaava-alueen kortteliin nro 147 sijoittuvan ydinosan (Mannilantien, Sibeliuksenkadun, Tupalantien rajaama alue) olemassa olevan rakennuskannan purkuun ja korvaamiseen uusilla asuin-, liike- ja toimistorakennuksilla alueella voimassa olevaa asemakaavaa huomattavasti suuremmalla tonttitehokkuudella ja kerrosluvulla. Tonttitehokkuuden lisääminen edellyttää alueelle sijoittuvien avopysäköintikenttien korvaamisen rakenteellisella pysäköinnillä, josta osa palvelee kohdennetusti kaava-alueelle sijoittuvien asuin-, liike- ja toimistorakennusten käyttäjiä. Tupalantien varteen osoitettu autopaikkojen korttelialue mahdollistaa Järvenpään keskustan asukas- ja asiointipysäköintiä laajemmin palvelevan pysäköintitalon rakentamisen.

Kaava-alueen ydinosalle entuudestaan sijoittuvia, kolmea purettavaa rakennusta on tarkasteltu yksityiskohtaisemmin kaavaselostuksen liitteenä olevassa inventoinnissa. Inventoinnin perusteella kaava-alueelta purettavat rakennukset edustavat 1960-, -70, -80-luvuille tyypillistä asuin- ja liikerakentamista. Rakennukset ovat säilyneet ulkoasultaan ja käyttötarkoitukseltaan hyvin pitkälti alkuperäisen kaltaisina. Rakennusten sijoittuminen keskeiselle paikalle Järvenpään keskustaan on vaikuttanut rakennusten arkkitehtuurillisiin yksityiskohtiin ja rakennusten keskinäiseen yhteensovitukseen.

Osuuspankin talo osoitteessa Sibeliuksenkatu 17 on ollut vuonna 2004 Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteena, jonka "säilyttämistä kaupunki edistää neuvonnalla ja ajankohtaisiin kaavoitus- tai rakennushankkeisiin liittyvillä ratkaisulla" (kohdenumero 06.15). Kuitenkin vuonna 2017 laaditussa inventoinnin päivityksestä se poistettiin listalta. Päivitetyt inventoinnin mukaan: *"Purettujen kohteiden lisäksi hoitosuunnitelman ulkopuolelle jätettiin 22 kohdetta joko kohteella olevan purkuluvan, tehtyjen muutosten tai rakennusten ilmeisen korjauskelvottomuuden tai muun säilymisen edellytyksen puuttumisen perusteella."*



## 8.9 Kaavan vaikutukset toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan vaikutuksia toimivan kilpailun kehittymiseen ja yritystoimintaan on tarkasteltu kaavaselostuksen liitteeksi laaditussa yritysvaikutusten arvioinnissa (LIITE 8). Kaavan vaikutuksia on tarkasteltu yritysten toimintaedellytysten vahvistumisen ja heikentymisen näkökulmista suhteessa nykytilaan, kaavamuutoksen mahdollistamaan tilanteeseen, sekä tulevaisuuden trendeihin. Arviointiin on sisällytetty kuvaus kaupungin yritysalueverkosta, sekä arvio kaava-alueen merkityksestä osana tätä rakennetta.

Kaavatontin 147-24 (LPA-22) kerrosalaksi on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (1/79) 1100 m<sup>2</sup>, josta on käytetty 1007 m<sup>2</sup>. Tontin kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotilana enintään 1100 m<sup>2</sup>. Tontilla olevan liike- ja toimistotilan kerrosala on yhteensä noin 886 m<sup>2</sup>. Tontilla oleva liike- ja toimistotila on palvellut yhteisöllisenä työtilana 30.11.2022 asti, minkä jälkeen tila on ollut tyhjiään.

Kaavatontin 147-33 (Sibeliuksenkatu 17, K-3) kerrosalaksi on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (1/79) 2600 m<sup>2</sup>, josta on käytetty 2259 m<sup>2</sup>. Tontin kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotilana enintään 2600 m<sup>2</sup>. Tontilla olevan liike- ja toimistotilan kerrosala on yhteensä noin 1425 m<sup>2</sup>.

Kaavatontin 147-34 (Sibeliuksenkatu 19, K-3) kerrosalaksi on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (010090) 4022 m<sup>2</sup>, josta on käytetty noin 4000 m<sup>2</sup>. Tontin kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotilana enintään 4022 m<sup>2</sup>. Tontilla olevan liike- ja toimistotilan kerrosala on yhteensä noin 2000 m<sup>2</sup>.

Edellä viitattujen, kortteliin 147 sijoittuvien kaavatonttien kerrosala on voimassa olevien asemakaavojen perusteella yhteensä 7722 m<sup>2</sup>, josta on käytetty yhteensä noin 7266 m<sup>2</sup>. Tonttien yhteenlasketusta kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotilana enintään 7722 m<sup>2</sup>. Tonteilla olevan liike- ja toimistotilan kerrosala on yhteensä noin 4311 m<sup>2</sup>, josta ko. käytössä on tarkasteluhetkellä noin 3425 m<sup>2</sup>. Liike- ja toimistotiloista sijoittuu Mannilantien ja Sibeliuksenkadun varteen yhteensä noin 1825 m<sup>2</sup>. Loppuosa eli noin 1600 m<sup>2</sup> liike- ja toimistotiloista sijoittuu korttelin ja kaavatontin 147-34 sisäosalle.

Venny Soldaninraitin pohjois- ja eteläpuoleisten asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiden (AL-59) kerrosalamääräyksiä, sekä rakennusaloitukseksi osoitettuja suurinta sallittua kerrosalaa koskevia kaavamääräyksiä tarkistettiin ehdotusvaiheen jälkeen tarkentuneiden tavoitteiden ja viitesuunnitelmien perusteella teknisinä tarkistuksina.

17.12.2024 päivättyssä teknisesti tarkistetussa kaavaehdotuksessa Venny Soldaninraitin pohjois- ja eteläpuolelle on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (AL-59). Korttelialueille on osoitettu ohjeelliseen tonttijakoon perustuvat tonttijärjestelyt ja rakennusalat. Korttelialueiden kerrosaloja (rakennusoikeutta) ohjataan korttelialuekohtaisin kaavamääräyksiin. Venny Soldaninraitin pohjoispuoleisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL-59) kerrosalaksi on osoitettu 22000 m<sup>2</sup> ja Venny Soldanin raitin eteläpuoleisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL-59) kerrosalaksi 5000 m<sup>2</sup>. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL-59) koskevan yleismääräyksen perusteella kaavatonteille 147-39, -40, -41, -42, -43, -44, -46 ja -47 toteutettavan liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan kerrosalan vähimmäismäärä on 1800 m<sup>2</sup>. AL-59-korttelialueita koskevan yleismääräyksen perusteella liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilojen kerrosalasta tulee toteuttaa rakennusten maantasokerrokseen vähintään 1020 m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksissä ei oteta muuten kantaa asuin-, liike-, toimisto- ja työtilan keskinäiseen suhteeseen, joten tilojen käyttöön voidaan vaikuttaa rakennussuunnittelullisin keinoin.

Viitesuunnitelmien perusteella Sibeliuksenkadun ja Mannilantien katualueisiin rajautuvien asuin-, liike- ja toimistorakennusten kahden alimman kerroksen tiloja tullaan hyödyntämään soveltuvilta osin rakennuksen rungon puoleen väliin asti liike- ja toimistotiloina. Edellä kuvatuksi toteutettuna

liike- ja toimistotilan kerrosala tulee olemaan Mannilantien ja Sibeliuksenkadun katualueisiin rajautuvien asuin-, liike- ja toimistorakennusten kahdessa ensimmäisessä kerroksessa yhteensä noin 1800 m<sup>2</sup>. Mannilantiehen ja Sibeliuksenkatuun suoraan rajautuvien liike- ja toimistotilojen määrä säilyy edellä esitetyn tarkastelun perusteella käytännössä ennallaan.

Kaavamuutoksen arvioidaan lisäävän olennaisella tavalla kaava-alueen ja sen lähiympäristön asiakaspotentiaalia ja siten vaikuttavan erittäin myönteisesti alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin. Asiakaspotentiaalin kasvu perustuu kaava-alueen maankäytön tehostumiseen, sekä asunto- ja asukasmäärän merkittävään kasvuun. Asemakaavan muutos mahdollistaa yli 400 uuden asunnon ja noin 750-850 uuden asukkaan sijoittumisen kaava-alueen ydinosalle. Yritysvaikutusten arvioinnin perusteella asemakaavan muutos vahvistaa keskustahakuisten yritysten toimintaedellytyksiä kaava-alueella ja sen lähiympäristössä.

## 9 YHTEYSTIEDOT

### Seutulantalons palvelupiste

(09) 2719 2880

tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

### 9.1.2023 lähtien

#### Järvenpää-info

+358 40 315 2880

info(at)jarvenpaa.fi

Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää

### Järvenpään kaupunki

etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Terttu-Elina Wainio

asemakaava-arkkitehti

+358 40 3152353

Juhana Hiironen

maankäyttöjohtaja

+358 40 3152447

Maria Suutari-Jääskö

kaupunkikuva-arkkitehti

+358 40 3152455

### Kaavan laatija

Timo Rysä

suunnittelupäällikkö, arkkitehti, YKS-530

Sweco Finland Oy

+358 40 5939917

etunimi.sukunimi@sweco.fi

## 10 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Kaavaselostuksen liitteenä ovat seuraavat asiakirjat:

- LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, Sweco Finland Oy, 28.04.2023
- LIITE 2 Kaavakartta, Sweco Finland Oy, 28.04.2023, tekn. tark. 05.03.2024
- LIITE 3 Vastineluettelo, Sweco Finland Oy, 05.03.2024
- LIITE 4 Havainnekuvat, Arco Architecture Company Oy, 04.11.2024
- LIITE 5 Hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma, Sweco Finland Oy, 06.03.2024
- LIITE 6 Purettavia rakennuksia koskeva inventointi, Sweco Finland Oy, 30.11.2022
- LIITE 7 Kaupunkikuvallinen selvitys, Sweco Finland Oy, 30.11.2022
- LIITE 8 Yritysvaikutusten arviointi, Sweco Finland Oy, 21.12.2022, tark. 01.03.2023
- LIITE 9 Rakennettavuus selvitys, Sweco Finland Oy, 31.01.2023
- LIITE 10 Varjoanalyysit, Arco Architecture Company Oy, 04.11.2024
- LIITE 11 Liikennemeluserveys, A-Insinöörit Oy, 13.09.2021, tark. 27.09.2022
- LIITE 12 Tärinä- ja runkomeluserveys, A-Insinöörit Oy, 20.09.2021
- LIITE 13 Tuulisuuserveys, Ilmatieteenlaitos, 11.08.2022
- LIITE 14 Rakentamistapaohje, Arco Architecture Company Oy, 05.03.2024
- LIITE 15 Katu-, liikenne- ja pysäköintiselvitys, Sweco Finland Oy, 11.05.2023
- LIITE 16 Korttelin viherrakentamisen yleissuunnitelma luonnos, Arco Architecture Company Oy, 05.03.2024