

Bulevardikortteli

Asemakaavan muutos

JARDno-2025-922

Kaavatunnus 010112

Selostus



Vireilletulosta ilmoittaminen

Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

kuulutus 28.5.2025

4. – 19.6.2025

26.8.2025 § 58

10. – 23.9.2025

pvm §

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

BULEVARDIKORTTELI

Asemakaavan muutos

JARDno-2025-922

Kaavatunnus 010112

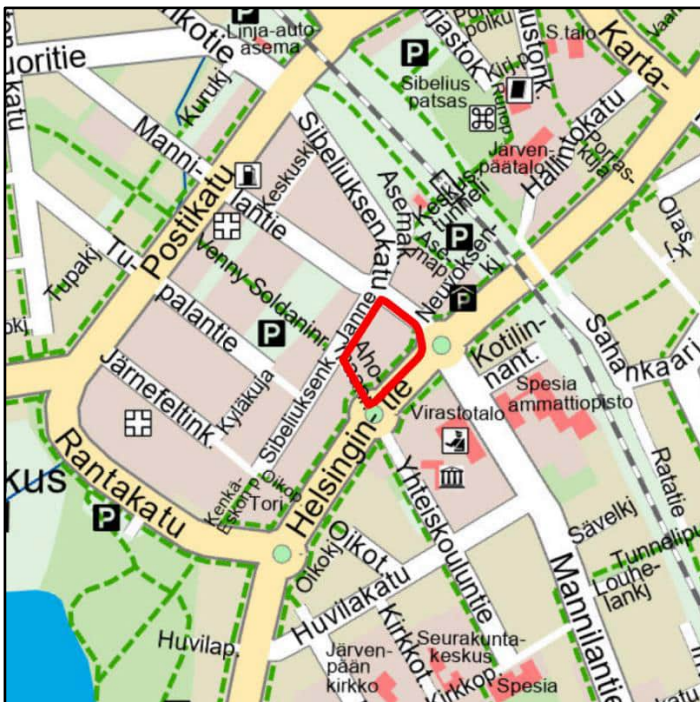
Asemakaavan muutos koskee: 1. kaupunginosan eli Keskus korttelia 131.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Erityisasiantuntija Terttu-Elina Wainio, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään keskustassa, Mannilantien varressa.



Kaava-alue opaskartalla punaisella rajattuna.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Bulevardikortteli.

Suunnittelualue käsittää osittain jo toteutetun korttelin 131, jonka pinta-ala on 8826 m² ja kokonaisrakennusoikeus 30.500 k-m². Suunnittelun tavoitteena on yhdistää korttelin 131 rakentaminen Mannilantien varren kaupunkikuvaan täsmentämällä rakentamattomien tonttien rakennusten korkeutta ja kaavamerkintöjä.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta ja –määräykset
2. Bulevardikortteli, varjoanalyysi. Arco Architecture Company 2025.
3. Havainnekuvat. Arco Architecture Company 2025.
4. Bulevardi-kortteli. Liikennemeluselvitys. A-Insinöörit Suunnittelu Oy 14.8.2025.
5. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
6. Asemakaavan seurantalomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Keskustan osayleiskaava 2030 (kv 21.9.2013 § 50)
- Järvenpään yleiskaava 2040
- Perhelän kortteli ja pysäköintitalo (kortteli 131 ja tontti 129-1), asemakaava ja rakentamistapaohje (kaavatunnus 010107, kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt 11.6.2020 § 18, voimaantulo 5.8.2020)
- Mannilantie 32-34 (OP-kortteli), asemakaavan muutos ja rakentamistapaohje (kaavatunnus 010110, kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.2.2025 § 6, voimaantulo 22.5.2025)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (1.11.2013)
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (kv 11.11.2019 § 83)
- Viitesuunnitelmat, Arco Architecture Company 2024.
- Perhelän-kortteli, liikennemeluselvitys, A-insinöörit Suunnittelu Oy (16.1.2020)

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen

kuulutus 28.4.2025

Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§

4. – 19.6.2025

Kaupunkikehityslautakunta, päätös nähtävällepanosta

26.8.2025 § 58

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§

10. – 23.9.2025

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

pvm §

Asemakaava

Asemakaavassa täsmennetään Mannilantien varren rakennusten suurinta sallittua kerroslukua ja rakennusala, jonka maanpäällisen kerroksen yläpuolelle sallitaan asuinkerrosten rakentaminen. Koko korttelia koskevia kaavamääräyksiä ei muuteta.

Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä, koska voimassa olevan asemakaavan mukaista alueen käyttötarkoitusta ei muuteta eikä rakennusoikeutta nosteta. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

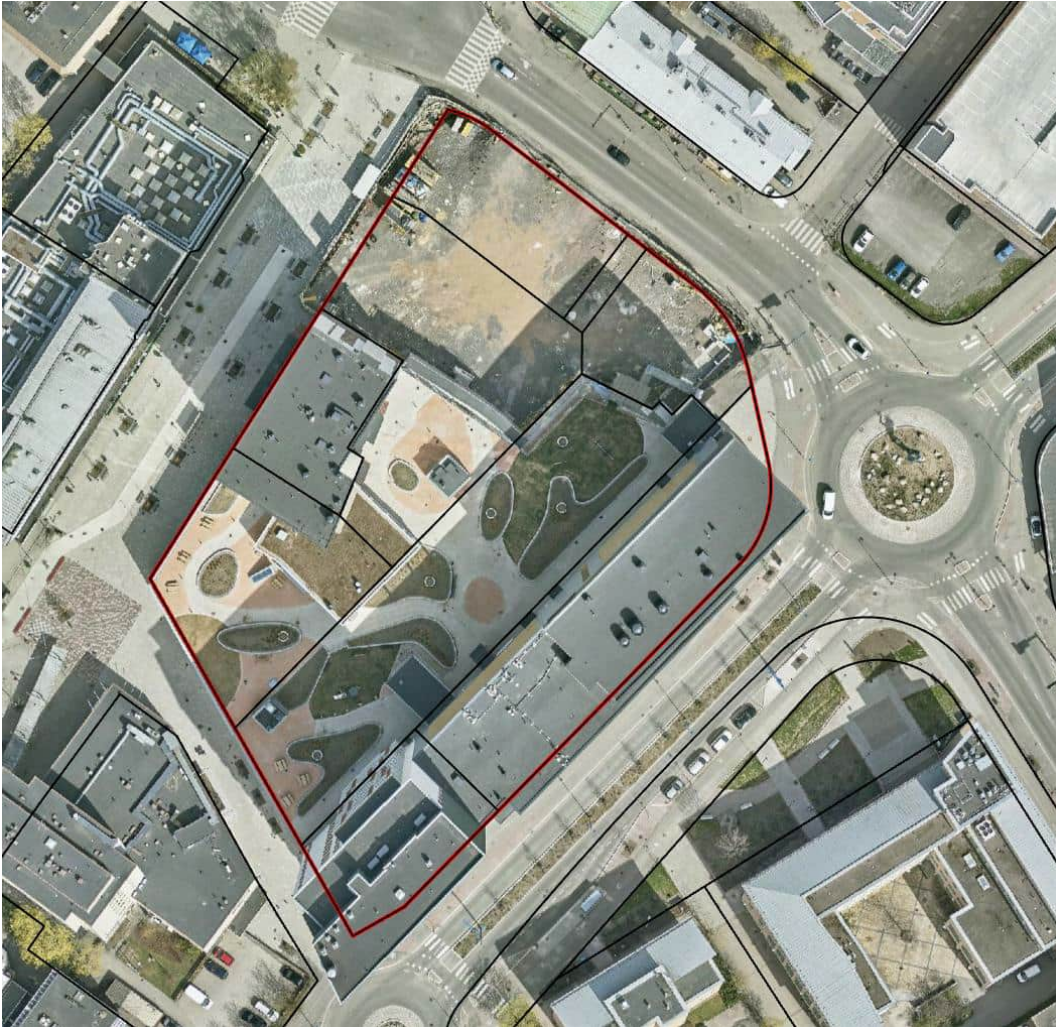
Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Korttelin 131 rakennukset ja pihakansi on toteutettu lukuunottamatta Mannilantien puoleisia kiinteistöjä 1-131-16 ja 17 sekä osaa kiinteistöistä 1-131-10 ja 13. Alueella on purkutöiden jäljiltä aidattu työmaa-alue.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole mainittavaa kasvillisuutta. Korttelin keskelle on toteutettu kansipiha, jolla on istutuksia.



Kortteli 131 ilmakuvassa vuonna 2024.

Rakennettu ympäristö

Perhelän kortteli on osa Järvenpään liikekeskustaa kävelykadun pohjoispäässä. Ympäröivissä kortteleissa on toimisto- ja liikerakennuksia, joiden katutasossa on mm. pankki-, kahvila- ja ravintolapalveluja, erikoisliikkeitä ja elokuvateatteri. Rautatieasema, kaupungintalon julkiset palvelut ja kirjasto sekä Järvenpää-talon kulttuuripalvelut ovat lähietäisyydellä. Tori ja Prismakeskuksen kaupalliset palvelut ovat noin 200 metrin päässä. Keskustan kaupallisten ja muiden palvelujen piirissä on runsaasti työpaikkoja. Keskustan alue liittyy Tuusulanjärven rannassa Rantapuistoon, jota kehitetään eri-ikäisten virkistyskäyttöön.

Helsingintie on osa keskustan kehää, jonka Rantakadun ja Mannilantien välinen osuus on rakennettu kiertoliittymillä varustetuksi 1 + 1 -kaistaiseksi esplanadiksi. Mannilantie on

poikittainen kehän väliyhteys, joka on rakennettu hidaskatumaiseksi kävelykeskustan lähtökohdista. Helsingintiellä on linja-autopysäkit.

Sibeliuksenkatu Mannilantien ja Järnefeltinkadun välillä on rakennettu kävelykaduksi. Korotettu risteysalue kävelykadun pohjoispäässä korostaa jalankulkuyhteyttä asemanmäelle. Kävelykatuun rajoittuvien tonttien huoltoajo on järjestetty ympäröivien katujen kautta.

Ahomaanraitti on kevyen liikenteen poikittainen pääväylä, joka jatkuu Venny Soldaninraitin kautta keskustan läpi ja Yhteiskouluntien kautta liikekeskustan eteläpuolelle. Ahomaanraitilta on asemakaavan mukainen huoltoajoyhteys viereiselle tontille 132-10.

Perhelän kortteli on saavutettavuudeltaan erinomainen Järvenpään päärautatieaseman vieressä ja kaikkien jalankulku- ja pyöräilyreittien keskipisteessä. Perhelän liikenneympäristön kehittämisen lähtökohtana on tukeutua mahdollisimman paljon julkisen liikenteen käyttöön sekä kävelyn ja pyöräilyn. Perhelän suunnittelussa kiinnitetään huomiota esteettömään saavutettavuuteen, ja suunnittelussa huomioidaan myös pyöräpysäköinti.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Korttelin 131 pohjoiskulmassa on sijainnut entinen Osuuskauppa Perhelän keskustoimipaikka, jossa Järvenpään ensimmäinen tavaratalo aloitti toimintansa vuonna 1961. Rakennus on purettu, mutta voimassa olevassa asemakaavassa osoitetaan katujulkisivujen luonteen palauttaminen osana korttelin uudisrakentamista.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella on rakennettu kunnallistekniikan ja energiahuollon verkosto. Kävelykadulla on katulämmitys, joka ulottuu korttelin 131 rajaan saakka.

Hulevedet

Keskustan alueen hulevedet on ohjattu sadevesiviemäriin.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Helsingintien liikennemelu ja rautatien liikennemelu saattavat aiheuttaa häiriötä ympäröivälle asutukselle. Kaavasuunnittelun yhteydessä on laadittu selvitykset melutasoista sekä tarvittavista suojaustoimenpiteistä.

Maanomistus

Korttelin 131 kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa kaupunki.

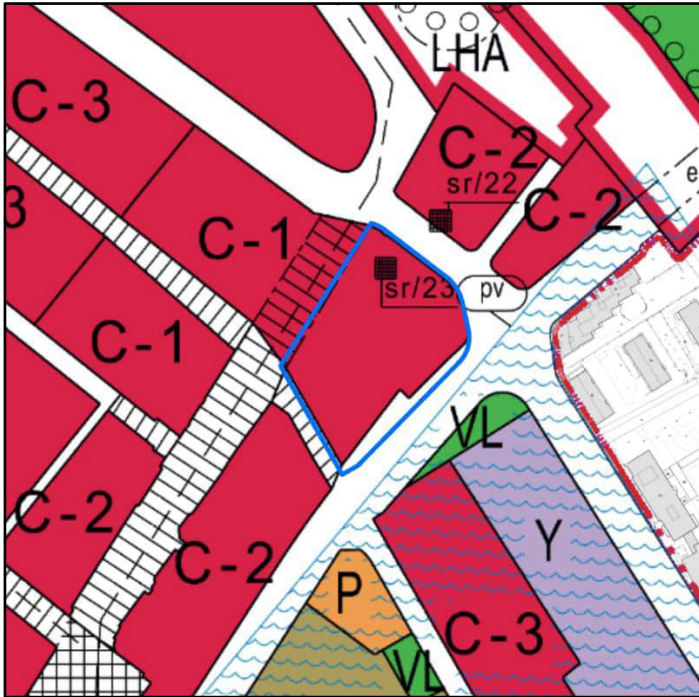


Rakentamattomat tontit Mannilantien varressa (2023).

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskustan osayleiskaava

Järvenpään keskustan osayleiskaava (kv 21.9.2015 § 50) ei rajoita Perhelän hankkeen laajuutta kerrosalan tai kerrosluvun suhteen, vaan asemakaavamitoitus tulee seuraamaan hankkeen toteutussuunnittelua. Kaupunkikuvallisesti keskeisellä paikalla rakentamisessa pyritään hyvään laatutasoon. Alue on osoitettu merkinnällä C-1 keskustatoimintojen alueeksi. Tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e = 1,5$. Perhelän vanha liikerakennus (sr/23) on osoitettu paikalliseksi kulttuuriympäristökohteeksi, joka on tarkoitettu säilytettäväksi asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä. Rakennus on sittemmin purettu.



Ote keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

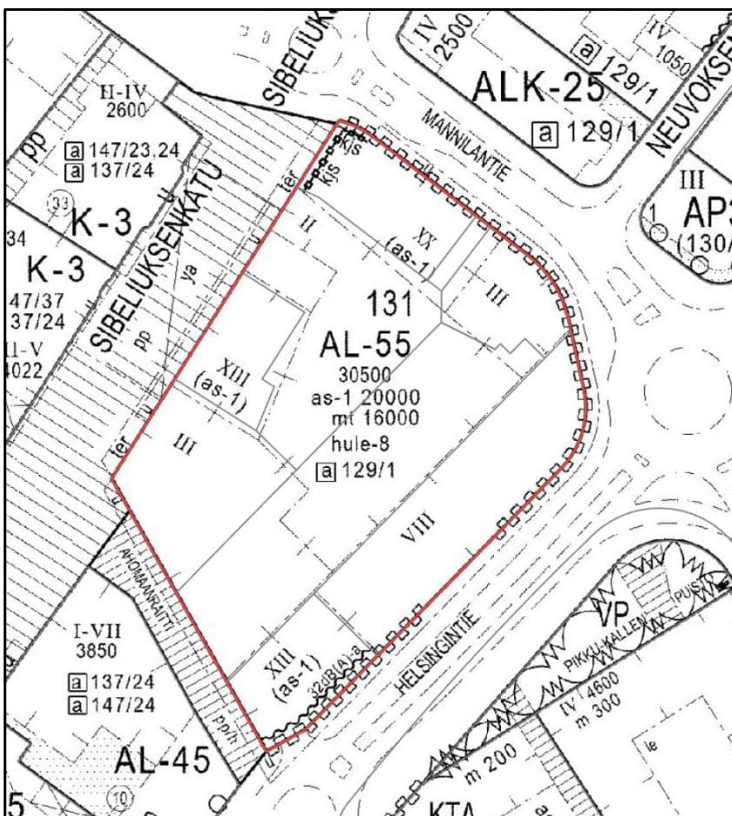
Asemakaava

Korttelin 131 asemakaava on tullut voimaan 6.11.2020. Kortteli 131 on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, jonka Mannilantien puoleiseen osaan on osoitettu rakennusalat korkeintaan 20- ja 3-kerroksisille rakennuksille. Korkeaan rakennukseen sallitaan asuinkerrosten rakentaminen maanpäällisen kerroksen yläpuolelle. Kerrokseen saa sijoittaa myös hotellitiloja ja palveluasumista.

Kortteliin on osoitettu rakennusoikeutta 30.500 k-m². Asuin- ja hotellitilojen sekä palveluasumisen kerrosalan enimmäismäärä varsinaisesta kerrosalasta on 20.000 k-m². Myymälä-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalvelutilojen sekä ravintola- ja kahvilatilojen kerrosalan enimmäismäärä varsinaisesta kerrosalasta on 16.000 k-m². Kortteliin on laadittu tonttijako, jonka mukainen rakennusoikeus Mannilantien varressa tontilla 17 (626,03 m²) on 5237 k-m² ja tontilla 16 (696,78 m²) 4788 k-m². Tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja autopaikkojen korttelialueelta tontilla 129-1. Mannilantien ja kävelykadun kulmaan on osoitettu rakennusalan osa, jonka puoleiseen rakennukseen tulee osana korttelin uudisrakentamista toteuttaa 1950-luvun (Vanhan Perhelän) julkisivun historiallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen mukainen katujulkisivu. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viiwyttää siten, että viiwytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden

mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 - 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

Kortteliin 131 on toteutettu toimistorakennus, asuinkerrostalot Helsingintien ja kävelykadun varteen sekä yhteinen pihakansi ja sen alapuoliset tilat. Tontit 16 ja 17 sekä kävelykadun varressa osa tontista 10 ovat rakentamattomia. Naapurikortteliin 147 on vireillä asemakaavan muutos, jossa suunniteltu rakentaminen liittyy Mannilantien julkisivuun korttelissa 131. Kävelykadun päässä kortteliin 131 suunniteltu 12-kerroksinen rakennus tulee muodostamaan parin kortteliin 147 suunnitellulle 15-kerroksiselle rakennukselle.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna, kiinteistörajat harmaalla.

Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86. Rakennusjärjestyksen päivitys on vireillä.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

YIT Housing Oy on hakenut 28.4.2025 päivätyllä kirjeellä asemakaavan muutosta tonteille 1-131-10 Kiinteistö Oy Järvenpään Perhelä 6) sekä 1-131-16 ja 17 (Asunto Oy Järvenpään Perhelä 1). Muutoshakemus koskee asuinkerrosalan laajentamista tontille 17 ja enimmäiskerrosluvun muuttamista tonteilla 10, 16 ja 17. Rakentamisen toimialaympäristön ja rakennushankkeiden toteuttamisperiaatteiden muuttuessa on osoittautunut, että rakennushankkeita ei voida toteuttaa loppuun niiden viitesuunnitelmien pohjalta, jotka ovat olleet voimassaolevan asemakaavan lähtökohtana vuosina 2019-20. Kaavoitusjohtaja on allekirjoittanut kaavoituksen käynnistämissopimuksen 28.5.2025.

Asemakaavan muutoshanke käsitellään vähäisenä kaavana, koska kaavan aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön.



Kaavoituksen käynnistämissopimus koskee Mannilantien puoleisia kiinteistöjä (rajattu sinisellä).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta 19.9.2024 § 54, Kaupunkikuvallinen lausunto osoitteeseen Mannilantie 30 a ja 30 b sijoittuvasta kerrostalokohteesta
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävillepanosta
- Asemakaavan muutosehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65§ ja MRA 27§) pvm-pvm
- Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Järvenpää, rakennusvalvonta
- Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Järvenpään Vesi
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa

Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulosta ja luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella 28.5.2025 Järvenpään kaupungin verkkosivuilla <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> sekä lähettämällä kirje maanomistajille.

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 4. -19.6.2025 välisen ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin myös lausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään kaupunkikeskusta Sykettä ja Sinfoniaa ry
- Järvenpään yrittäjät ry

Asemakaavaluonnoksesta ei ole saatu pyydettyjä lausuntoja. Naapurikiinteistön omistaja esitti lausunnossaan (19.6.) vastustavansa kaavamuutosta, koska luonnoksen mukaista rakentamista voidaan pitää merkittävänä muutoksena, joka heikentää ympäristöolosuhteita. Rakentaminen varjostaisi Mannilantien suuntaa suurimman osan vuotta, katukerroksen liikehuoneistot eivät saisi auringonvaloa ja katuterassien käyttäminen liiketilojen edustalla vaikeutuisi. Asemakaava-aineistoon ei tehty muutoksia palautteen johdosta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 10. – 23.9.2025 välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella Järvenpään verkkosivulla <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja lähettämällä kirje maanomistajille. Ehdotuksesta on saatu yksi muistutus, jossa muistuttaja esittää luonnosvaiheessa esittämänsä kannanoton edelleen kantanaan. Asemakaavaehdotusta ei ole tarkistettu muistutuksen johdosta.

Luonnoksesta ja ehdotuksesta saatujen lausunnon ja muistutuksen lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 5.

Voimassaolevaan kaavaan tehty meluselvitys (2020) on päivitetty asemakaavan ehdotusvaiheessa. Liikennemeluselvitys (2025) on liitteessä 4. Selvityksessä on tutkittu tie- ja raideliikenteen aiheuttamia äänitasoja Mannilantien puoleisilla julkisivuilla ja korttelin oleskelualueilla ja esitetään rakennusten ulkovaipan äänitasoerosuositukset. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että oleskelu- ja leikkialueille annetut ohjearvot alittuvat suurelta osin pihakannella ja kattoterassilla. Asemakaavakarttaan on lisätty äänitasoeroja koskevat merkinnät.

Asemakaava hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa. Asemakaavan hyväksymispäätöstä ja sen muutoksenhakuohjetta koskeva pöytäkirja julkaistaan Järvenpään verkkosivulla [Kokoukset ja päätöksenteko](#). Asemakaavan hyväksymisestä ja lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla. Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi niille osallisille, jotka ovat pyytäneet tiedotusta kaavan laatijalta kirjallisesti ja antaneet yhteystietonsa sitä varten.

Viranomaisyhteistyö

AKL:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole ollut hankkeessa tarpeellinen.

Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (kaupunkitekniikka, rakennusvalvonta).

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on luoda edellytykset asumisen, toimitilojen ja kaupallisen liiketoiminnan korkeatasoisen hybridikorttelin toteutukselle.

Kaavan rakenne

Asemakaava-alue käsittää koko korttelin 131, joka on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kortteli rajoittuu Sibeliuksenkadun ja Ahomaanraitin kävelykatuihin. Korttelin 131 huolto- ja pysäköintiliikenne on Helsingintieltä.

Mitoitus

Asemakaava-alueen rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 30.500 k-m², josta voidaan käyttää myymälä-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalvelutilojen sekä ravintola- ja kahvilatilojen kerrosalaksi enintään 16.000 k-m² ja asuin- ja hotellitilojen sekä palveluasumisen kerrosalaksi enintään 20.000 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan toteutus noudattaa voimassa olevaan asemakaavaan liittyvän rakentamistapaohjeen periaatteita hankkeen kaupunkikuvallisista lähtökohdista. Perhelän korttelista muodostuu asumisen, toimitilojen ja kaupallisen liiketoiminnan korkeatasoinen hybridikorttelikokonaisuus. Keskustan kaupunkikuva kohentuu, kun rakentamattomalle alueelle toteutetaan keskustan ilmeeseen soveltuvat uudisrakennukset. Korkeat rakennukset liittyvät Mannilantien varteen naapurikortteliin 147 suunniteltuihin rakennuksiin. Jo puretun Vanhan Perhelän 1950-luvun julkisivun mukainen luonne palautetaan osana uudisrakentamista, ja katutason liiketilamaiset aukotukset tullaan toteuttamaan viitesuunnitelman mukaisesti.

Aluevaraukset

Korttelin 131 käyttötarkoitus (AL-55) on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE (AL-55)

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, hotelli-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sekä palveluasumisen ja julkisten palvelujen tiloja. Korttelialueelle saa rakentaa kauppakeskuksen sisätori- ja käytävätiloja asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Sisätorille on tultava luonnonvaloa. Sisätori- ja käytävätilojen tulee liittyä katutasossa esteettömästi kävelykatuun. Tiloihin saa sijoittaa istutuksia, vesialtaita, portaita, hissejä ja tasonvaihtolaitteita. Asuintiloja ei saa sijoittaa rakennusten 1. kerrokseen.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- asuntojen viherhuoneita*
- pysäköintitiloja maanpäällisiin kerroksiin pääosin korttelin sisäosiin*
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin*
- hissi- ja tekniikkakuilut sekä porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa*

- väestönsuojatiloja

- korttelin pihakannelle liiketiloja palvelevia katettuja terassirakenteita

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.

Korttelialueelle saa rakentaa yhden kellarikerroksen. Rakennukset voidaan rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan ilman palomuuria. Pihakannen alaisiin tiloihin ei tarvitse rakentaa rajaseinää.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Liike- ja myymälätilojen julkisivut, jotka liittyvät viereiseen katuun tai jalankulkualueeseen, tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä. Korttelialueelle on toteutettava osin julkisena ulko-oleskelutilana toimiva kansipiha, jonka korkeusasema on likimäärin +49.20 mpy, ja jolta on avoin kulkuyhteys oleskeluportaikon kautta katutasolle. Kansialueelle saa sijoittaa kahvila- ja ravintolatoimintaa palvelevia siirrettäviä kevyitä rakennelmia, kuten katoksia, kojuja ja aidattuja asiakaspaikkoja.

Rakennusten sisällä liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Rakennusteknisillä ratkaisuilla tulee varmistua, että asuntojen tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa. Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Parvekkeet tulee suojata niin, että niillä saavutetaan 55 dB keskiäänitaso LAeq päivällä (klo 7-22).

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

- sisäänkäyntikatoksia, markiiseja ja valomainoksia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta

- asuntojen ja liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia sekä Sibeliuksenkadun puolelle ravintoloiden terasseja

- ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilankorkeus on vähintään 3,5 m

- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen.

Pihan puolella asuntojen parvekkeet, hätäpoistumisportaat ja muut ulokkeet saavat ulottua kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Pihakannelle saa rakentaa asuntoja palvelevia talousrakennuksia ja liiketiloja palvelevia terassirakenteita rakennusalan ja kerrosluvun estämättä.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa

korttelin pihakannelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Pihakannen ne osat, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuteitä varten, on suunniteltava ulkotilan käyttötarkoitus huomioiden viherrakenteiksi. Kansirakenteen mitoituksessa on varauduttava siihen, että osa istutuksista on pensaita tai pienpuita. Leikki- ja oleskelualue on suojattava liikennemelulta siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dBA ja yöllä (klo 22-7) 50 dBA).

Pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle. Helsingintien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa suodatettuna riittävän korkealta.

Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Rakennuksiin saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita, joiden tilat saa toteuttaa tontin rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien käsittelyn periaatteet.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja sisätiloissa tai katetuissa tiloissa vähintään

- 1 paikka / 30 k-m² asuintilaa,
- 1 paikka / 80 k-m² toimisto- ja työtilaa.

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² hotellitilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² julkisten palvelujen tilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² palveluasumisen tilaa.

Jos korttelin pysäköintipaikat osoitetaan keskitetystä pysäköintilaitoksesta, jonka pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispaikkamäärää vähentää 20 %. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Korttelialuetta koskevat voimassa olevan asemakaavan mukaiset, ennallaan säilyvät merkinnät ja määräykset:

- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (30.500 k-m²)
- Varsinaisesta kerrosalasta sallittu asuin- ja hotellitilojen sekä palveluasumisen enimmäiskerrosala (as-1 20.000)

- Varsinaisesta kerrosalasta sallittu myymälä-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalvelutilojen sekä ravintola- ja kahvilatilojen enimmäiskerrosala (mt 16000)
- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 - 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden (hule-8).
- Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta LPA-alueelta (129-1).
- Rakennusala, jonka maanpäällisen kerroksen yläpuolelle sallitaan asuinkerrosten rakentaminen. Kerrokseen saa sijoittaa myös hotellitiloja ja palveluasumista (as-1). Merkintä ulotetaan kiinteistölle 1-131-17.
- Rakennusalan rajan osa, jonka puoleiseen rakennukseen tulee osana korttelin uudisrakentamista toteuttaa 1950-luvun julkisivun historiallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen mukainen katujulkisivu.
- Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Rakennusalan sivu, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A)

Mannilantien varteen suunniteltua 20-kerroksista rakennusta madalletaan ja kolmekerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeutta nostetaan. Suurin sallittu kerrosluku XX muutetaan luvuksi XII ja kerrosluku III luvuksi XV. Kaavamerkintä (as-1), joka mahdollistaa asuin- ja hotellitilojen sekä palveluasumisen toteuttamisen, ulotetaan koko Mannilantien varren rakennusalueelle.

Oleskeluportaikon rakennusalan sijainti tarkistetaan viitesuunnitelmien mukaisesti Mannilantien puoleisen rakennuksen seinustalle.

Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon on arvioitu kaavatyön yhteydessä asiantuntija-arvioin kaupungin omana työnä sekä lausuntojen avulla. Vaikutusten arviointi on perustunut alueelta käytössä oleviin perustietoihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta saatuihin lausuntoihin ja palautteeseen.

Asemakaavan toteutuksen varjostusvaikutuksista maaliskuun, kesäkuun ja lokakuun tilanteissa on laadittu selvitys (Liite 2), jonka mukaan suunnitellut rakennukset eivät varjosta Mannilantien koillispuoleista naapurikorttelia aamupäivisin, kun aurinko paistaa Mannilantien suuntaisesti. Kesäaikaan, kun aurinko paistaa korkealta, naapurirakennukset ovat osittain varjossa, joka siirtyy päivän aikana auringonpaisteen suunnan mukaan. Aurinko pääsee paistamaan viitesuunnitelman mukaisten 12- ja 15-kerroksisten rakennusten välistä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen

20-kerroksinen rakennus heittäisi pitemmän varjon kuin samaan kohtaan suunniteltu 12-kerroksinen rakennus.

Asemakaavan toteutuksen vaikutukset eivät poikkea merkittävästi voimassa olevan asemakaavan toteutuksen vaikutuksista. Aikaisempien asemakaavavaiheiden yhteydessä on tehty selvitykset mm. liikennemelusta, hulevesien viivytysperiaatteista ja korttelin rakentamisen ekotehokkuudesta. Liikennemeluselvitystä (2020) on tarkennettu ja päivitetty asemakaavan ehdotusvaiheessa viitesuunnitelman kortteliratkaisun pohjalta (Liite 4). Asemakaavan ympäristövaikutuksista ei ole tarpeen laatia muita erillisiä selvityksiä.

Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että asuinrakennusten julkisivuja rakennettaessa otetaan tie- ja raideliikenteen melu huomioon. Korttelin 131 liikennemelusta on tehty selvitys (A-Insinöörit 2020), jonka mukaan oleskelu- ja leikkialueille annetut ohjearvot alittuvat suurelta osin pihakannella. Sisäpihan oleskelualue voidaan sijoittaa alueelle, jolla ohjearvot alittuvat. Parvekkeisiin kohdistuu joillakin julkisivuilla ohjearvotasot ylittäviä keskiäänitasoja. Asemakaavaan sisällytetään parvekkeita koskeva kaavamääräys, jonka mukaan 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. Kortteliin 131 tehtyä liikennemeluselvitystä on päivitetty asemakaavan ehdotusvaiheessa (Liite 4). Selvityksessä on esitetty Mannilantien puoleisten rakennusten ulkovaipan äänitasoero-suositukset, joissa mitoittavaksi muodostuvat tie- ja raideliikenteestä aiheutuvat keskiäänitasot. Asemakaavakartassa osoitetaan rakennusalan sivut, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dB(A) tai 32 dB(A).

Hulevesien hallinta

Hulevesien viivytysperiaatteista on tehty selvitys (Sitowise Oy 2020). Uuden korttelin rakentaminen ei aiheuta tarvetta kasvattaa nykyisen kunnallisen hulevesiverkoston kapasiteettia, koska Perhelän kortteli on ollut jo aikaisemmin lähes kokonaan läpäisemätöntä pinta-alaa. Selvityksessä esitetään hulevesien hallinnan tavoitteeksi 5 mm suuruisen sadetapahtuman aikaisen valunnan hallintaa. Se vastaa 0,5 m3 mitoituslavuutta 100 m2 rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden (mitoituseriaate 0,5 m3/100 m2). Vastaava merkintä hulevesien viivytyksestä (mitoituseriaate 0,5 – 1 m3/ 100 m2) osoitetaan asemakaavakartassa. Viivytystilavuus riittää varastoimaan keskimääräisen kesäisen vesisateen koko sadetapahtuman aikaisen sademäärän. Sateen rankkuudesta ja kestosta riippuen mitoituslavuus voi riittää myös

hyvin intensiivisten sateiden tilapäiseen varastointiin ja viivyttämiseen. Lisäksi varastotilavuus riittää varastoimaan ja viivyttämään osan tätä suurempien sadetapahtumien sademäärästä. Hulevesien hallinnasta tehdään erilliset suunnitelmat ja hulevedet kerätään ja johdetaan hallitusti hulevesiviemäriin. Selvityksen mukaan hulevesiä voidaan hallita mm. haihduttavilla ja viivyttävillä kattopinnoilla (kevytsorakatot, viherkatot), kattopihojen ja terassien istutusaltailla ja läpäisevillä kiveyksillä tai keskitetyllä maanalaisella rakenteella (ylisuuret putket, viivytyssäiliöt).

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite 1.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan on laadittu viitesuunnitelmat.

Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun asemakaava on vahvistunut ja saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen.

Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat liikennemäärät, pysäköintipaikkojen tarve, asukkaiden ja käyttäjien palaute sekä rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta. Pohjaveden tasoa ja rakenteiden painumia seurataan rakentamisen aikana.

Järvenpäässä 4.6.2025, täydennetty 8.10.2025

Hannele Selin
kaavoitusjohtaja

Liite 1 VII

6706600

25505000

Järvenpäässä py.kk.vvvv

Kartastoinsinööri

Asmo Leskinen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-55

0105055

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, hotelli-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sekä palveluasumisen ja julkisten palvelujen tiloja.

Korttelialueelle saa rakentaa kauppakeskuksen sisätori- ja käytävätiloja asemakaavassa ilmoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Sisätorille on tultava luonnonvaloa. Sisätori- ja käytävätilojen tulee liittyä katutasossa esteettömästi kävelykatuun. Tiloihin saa sijoittaa istutuksia, vesialtaita, portaita, hissejä ja tasonvaihtolaitteita. Asuintiloja ei saa sijoittaa rakennusten 1. kerrokseen.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- asuntojen viherhuoneita
- pysäköintitiloja maanpäällisiin kerroksiin pääosin korttelin sisäosiin
- teknisiä tiloja, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja ja asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin
- hissi- ja tekniikkakuilut sekä porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa
- väestönsuojatiloja
- korttelin pihakannelle liiketiloja palvelevia katettuja terassirakenteita

Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita, muita teknisiä tiloja sekä yhteisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Korttelialueelle saa rakentaa yhden kellarikerroksen. Rakennukset voidaan rakentaa kiinni tonttien väliseen rajaan ilman palomuuria. Pihakannen alaisiin tiloihin ei tarvitse rakentaa rajaseinää.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin.

Liike- ja myymälätilojen julkisivut, jotka liittyvät viereiseen katuun tai jalankulkualueeseen, tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi. Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

Korttelialueelle on toteutettava osin julkisena ulko-oleskelutilana toimiva kansipiha, jonka korkeusasema on likimäärin +49.20 mpy, ja jolta on avoin kulkuyhteys oleskeluportaikon kautta katutasolle. Kansialueelle saa sijoittaa kahvila- ja ravintolatoimintaa palvelevia siirrettäviä kevyitä rakennelmia, kuten katoksia, kojuja ja aidattuja asiakaspaikkoja.

Rakennusten sisällä liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Rakennusteknisillä ratkaisuilla tulee varmistua, että asuntojen tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa. Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Parvekkeet tulee suojata niin, että niillä saavutetaan 55 dB keskiäänitaso LAeq päivällä (klo 7-22).

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

- sisäänkäyntikatoksia, markiiseja ja valomainoksia kun ne on kannatettu rakennuksen julkisivusta
- asuntojen ja liiketilojen sisäänkäyntiportaita ja -luiskia sekä Sibeliuksenkadun puolelle ravintoloiden terasseja
- ulokkeita ja ulokeparvekkeita siten, että alimman ulokkeen alapuolisen vapaan tilan korkeus on vähintään 3,5 m
- liiketiloja palvelevia pyöräpaikkoja sisäänkäyntien yhteyteen

Pihan puolella asuntojen parvekkeet, hätäpoistumisportaat ja muut ulokkeet saavat ulottua kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Pihakannelle saa rakentaa asuntoja palvelevia talousrakennuksia ja liiketiloja palvelevia terrasserakenteita rakennusalan ja kerrosluvun estämättä.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa korttelin pihakannelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Pihakannen ne osat, joita ei käytetä leikkiin, oleskeluun tai kulkuteitä varten, on suunniteltava ulkotilan käyttötarkoitus huomioiden viherrakenteiksi. Kansirakenteen mitoituksessa on varauduttava siihen, että osa istutuksista on pensaita tai pienpuita. Leikki- ja oleskelualue on suojattava liikennemelulta siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dBA ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A).

Pysäköintilaitoksen ja jätehuoltotilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella siten, että ne eivät aiheuta haittaa alueen asuinkäytölle. Helsingintien puolen rakennusaloilla asuinrakennuksen tuloilma tulee ottaa suodatettuna riittävän korkealta. Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Rakennuksiin saa sijoittaa tarvittavan määrän kiinteistömuuntamoita, joiden tilat saa toteuttaa tontin rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien käsittelyn periaatteet.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja sisätiloissa tai katetuissa tiloissa vähintään

- 1 paikka / 30 k-m² asuintilaa,
- 1 paikka / 80 k-m² toimisto- ja työtilaa

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² hotellitilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² julkisten palvelujen tilaa
- 1 autopaikka / 200 k-m² palveluasumisen tilaa

Jos korttelin pysäköintipaikat osoitetaan keskitetystä pysäköintilaitoksesta, jonka pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella kokonaispaikkamäärää vähentää 20 %. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.



1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



1204100

Osa-alueen raja.

1
KES

1208000
Kaupunginosan numero.

131

1209000
Kaupunginosan nimi.

30500

1210000
Korttelin numero.

mt 16000

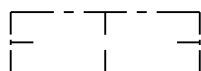
1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as-1 2000

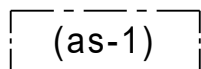
1213223
Merkintä osoittaa varsinaisesta kerrosalasta sallitun myymälä-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalvelutilojen sekä ravintola- ja kahvilatilojen kerrosalan enimmäismäärän.

VIII

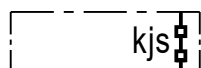
1215004
Merkintä osoittaa varsinaisesta kerrosalasta sallitun asuin- ja hotellitilojen sekä palveluasumisen kerrosalan enimmäismäärän.



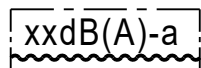
1217000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



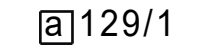
1227000
Rakennusala.



1227501
Merkintä osoittaa rakennusalan, jonka maanpäällisen kerroksen yläpuolelle sallitaan asuinkerrosten rakentaminen. Kerrokseen saa sijoittaa myös hotellitiloja ja palveluasumista.



1239001
Merkintä osoittaa rakennusalan rajan osan, jonka puoleiseen rakennukseen tulee osana korttelin uudisrakentamista toteuttaa 1950-luvun julkisivun historiallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen mukainen katujulkisivu.



1240902
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään xxdB(A).



1255004
Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta LPA-alueelta.

hule-8

1263000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

1271418
Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 - 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

BULEVARDIKORTTELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan eli Keskus korttelia 131.

Alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
4. - 19.6.2025

Kaupunkikehityslautakunta 26.8.2025 § 58
Nähtävänä AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
10. - 23.9.2025

Kaupunkikehityslautakunta § pvm

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 4.6.2025

Tarkistettu 8.10.2025

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

JARDdno 2025-922

Kaavatunnus 010112

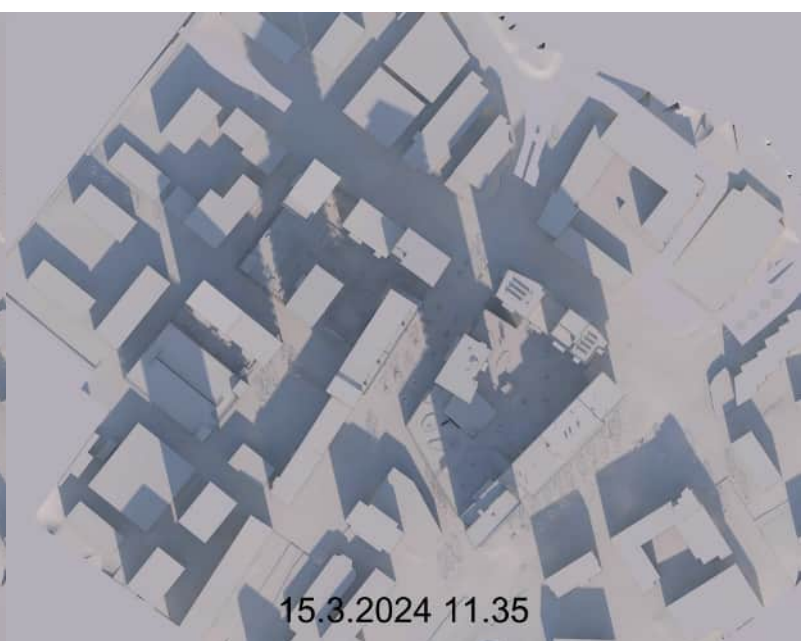
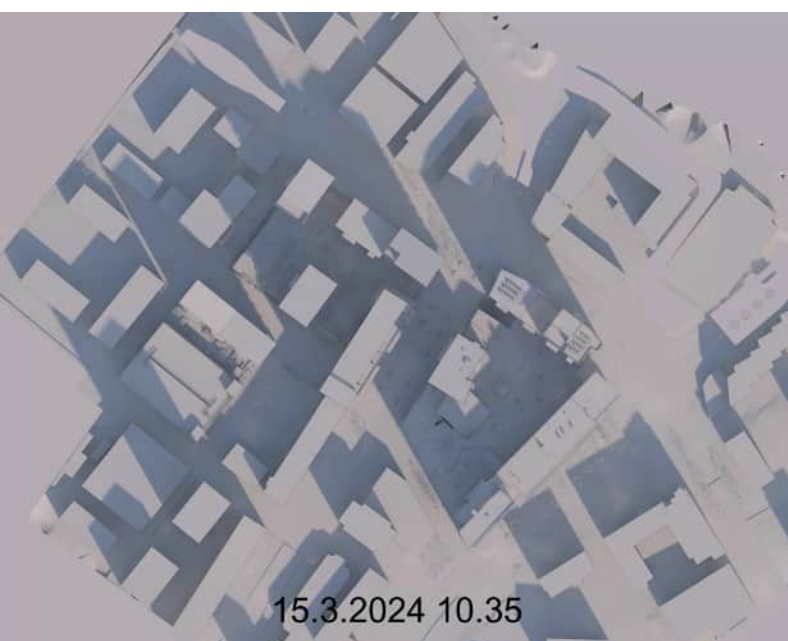
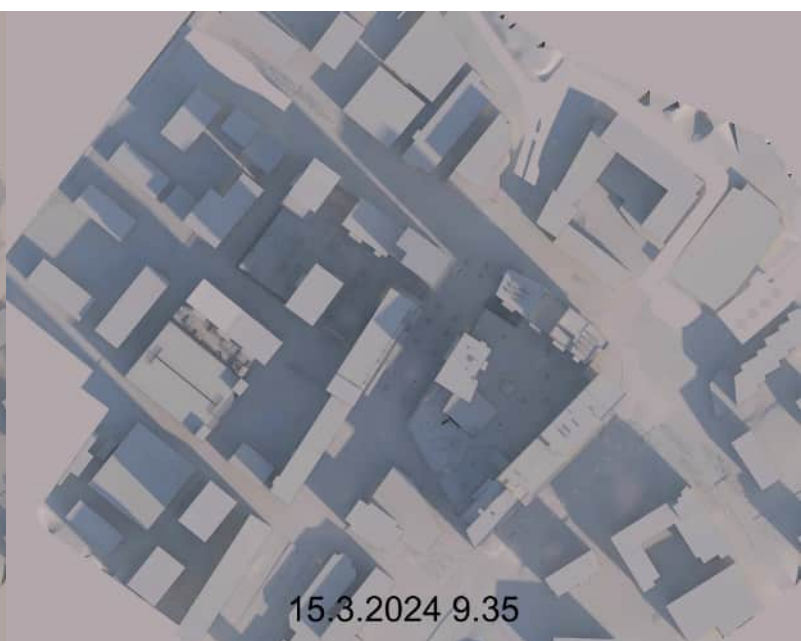
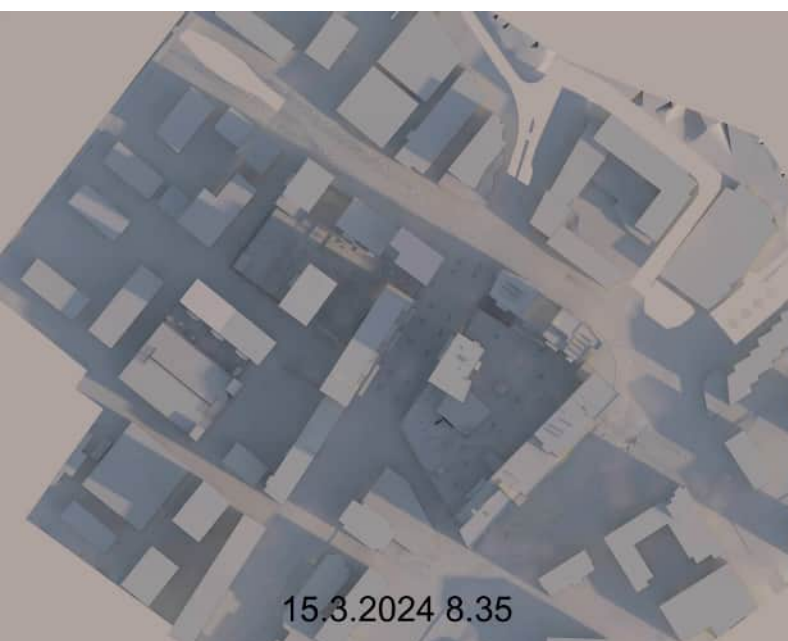
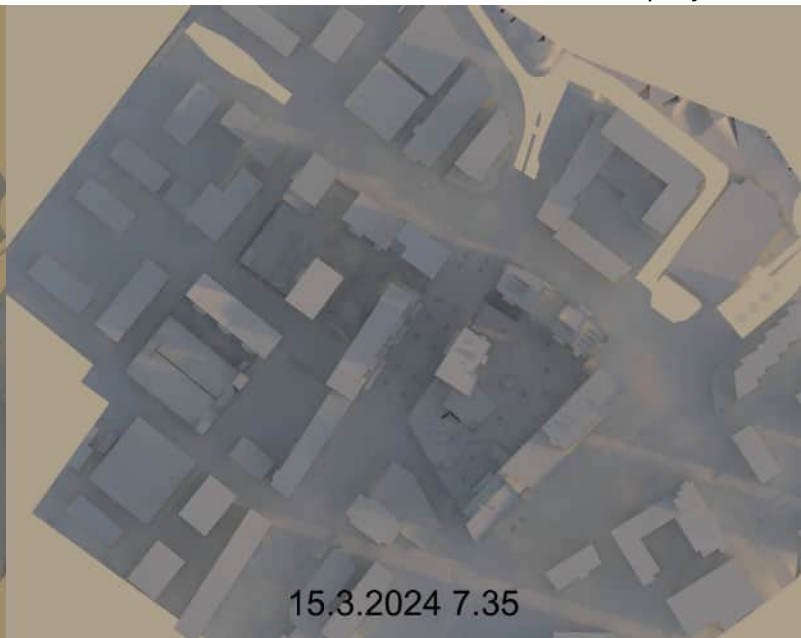
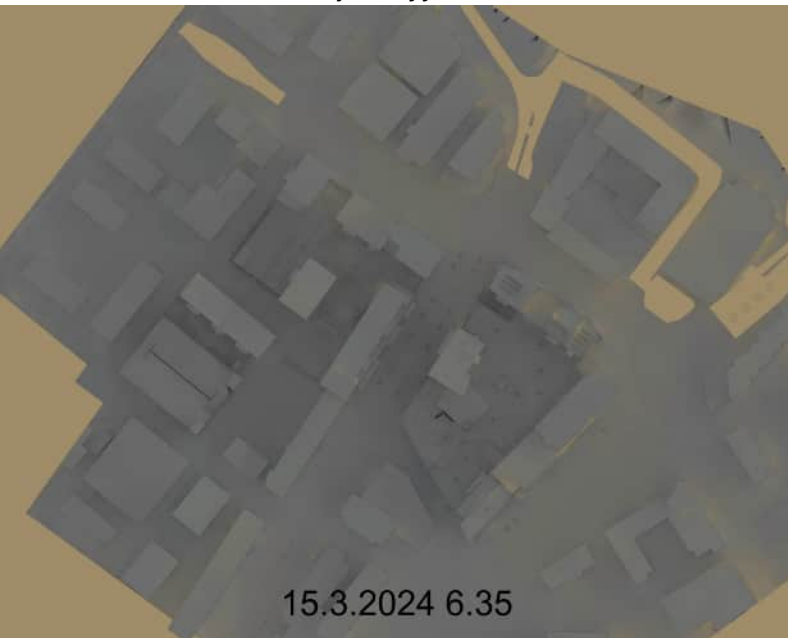
Suunnittelija tew

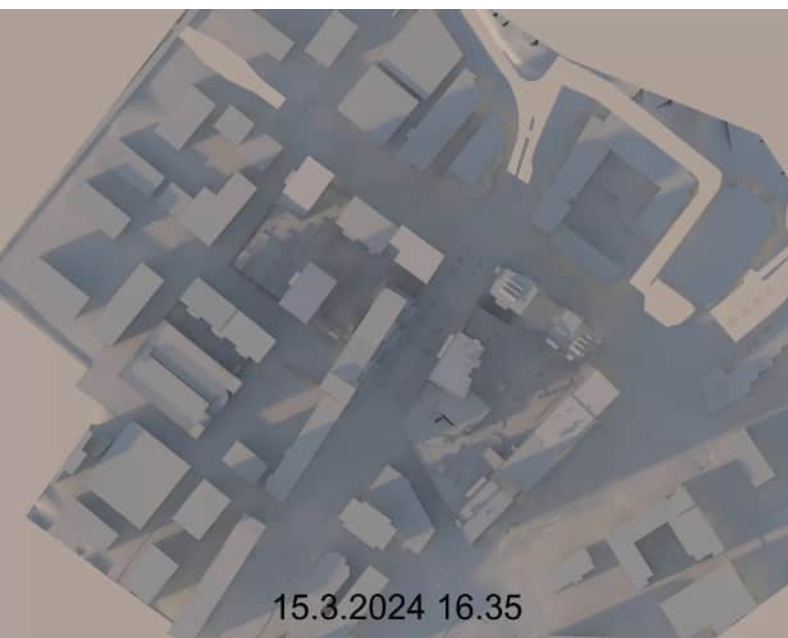
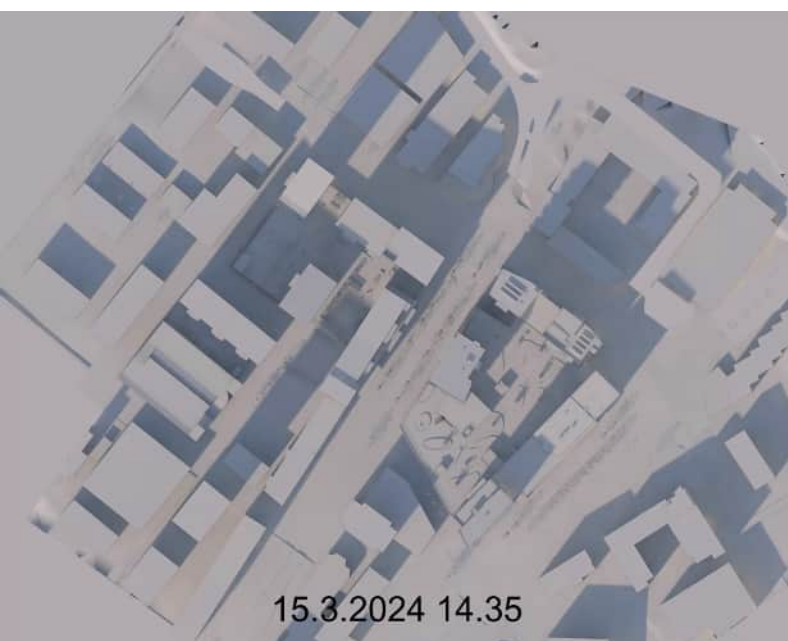
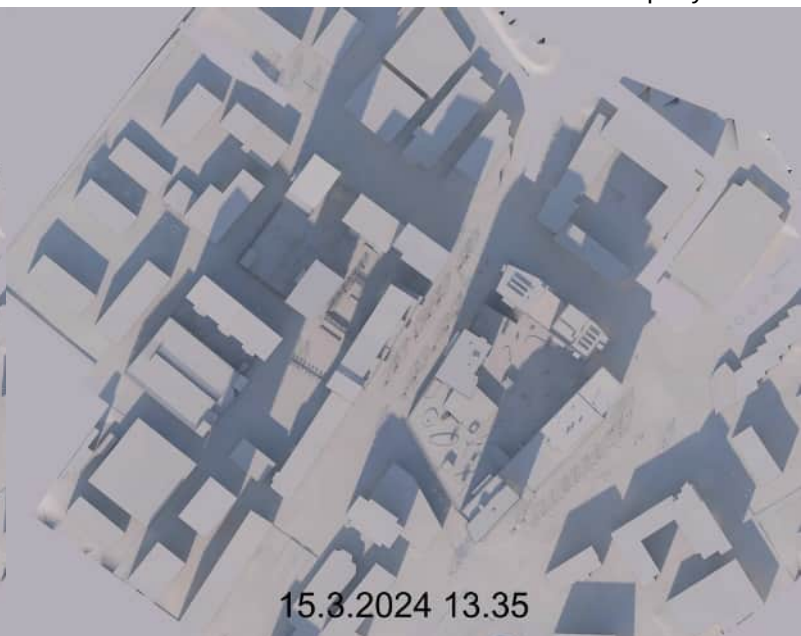
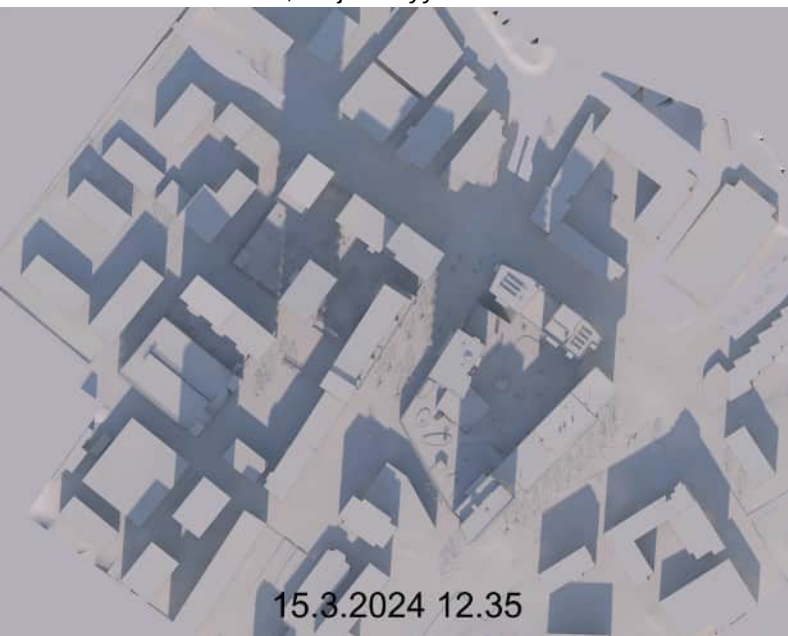
Piirtäjä tew

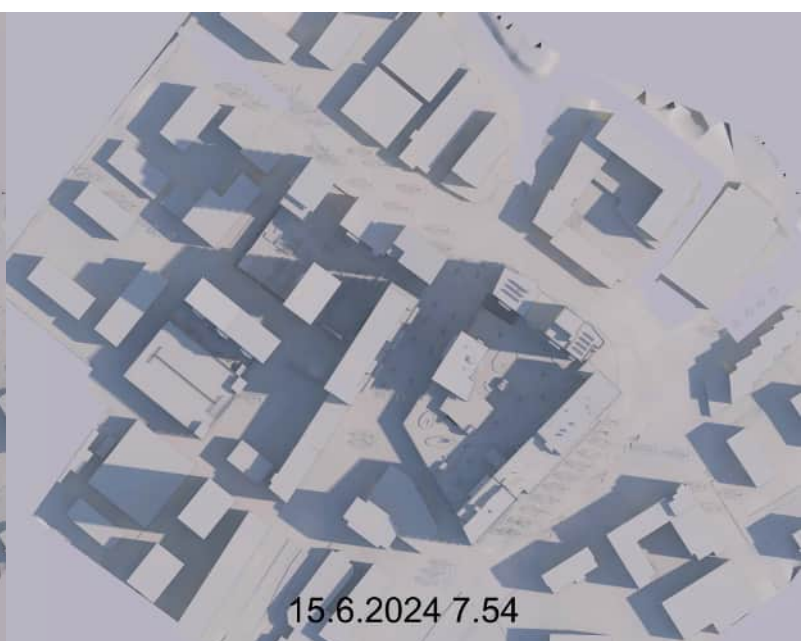
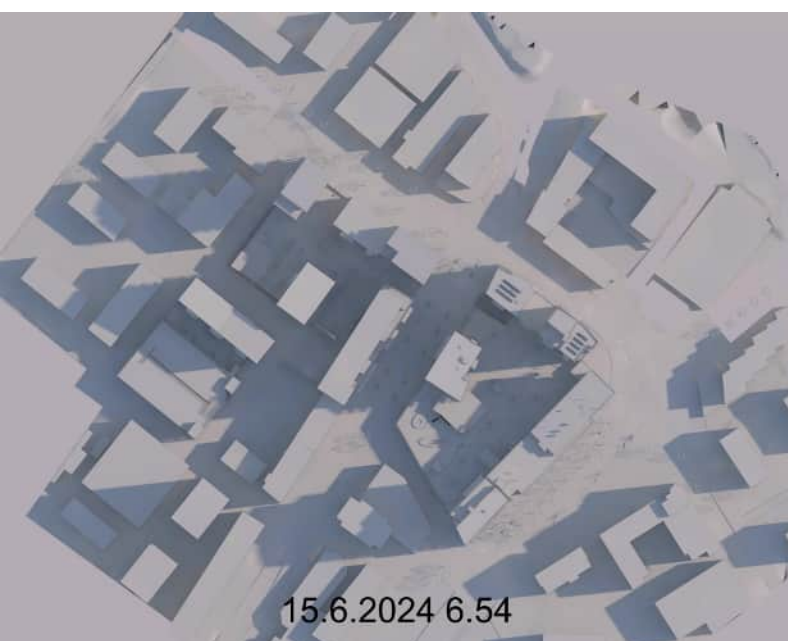
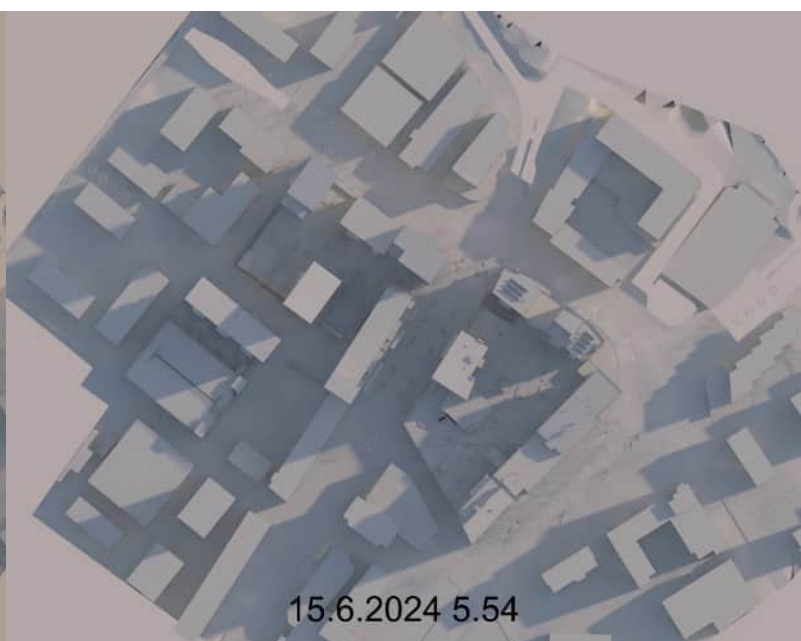
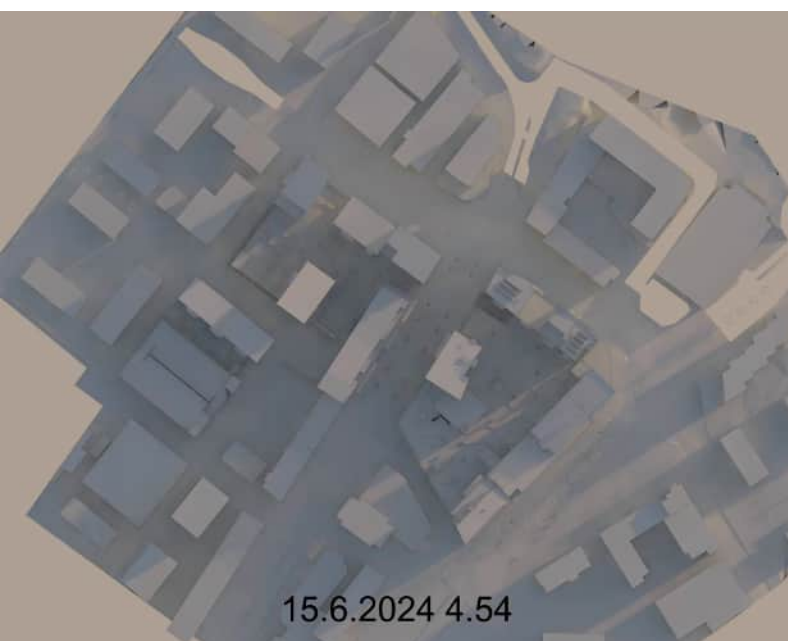
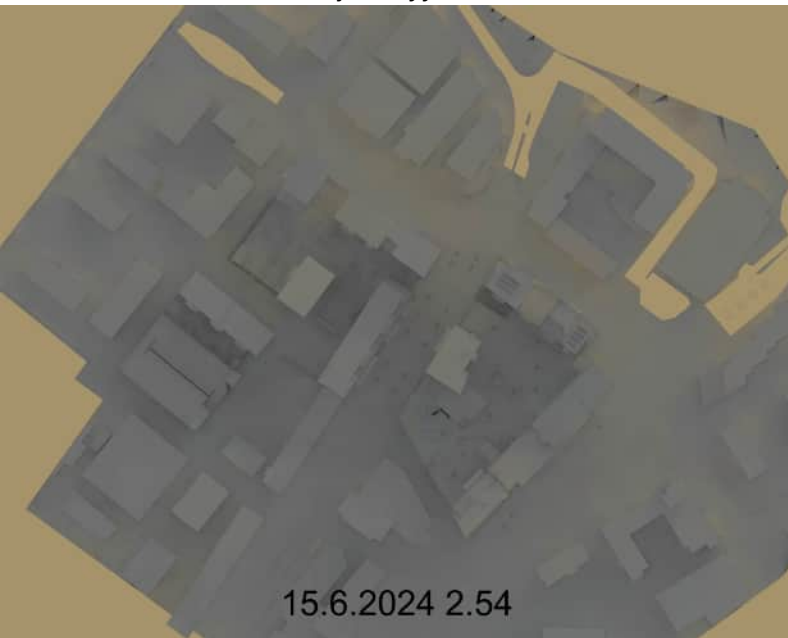
Tallennusnimi

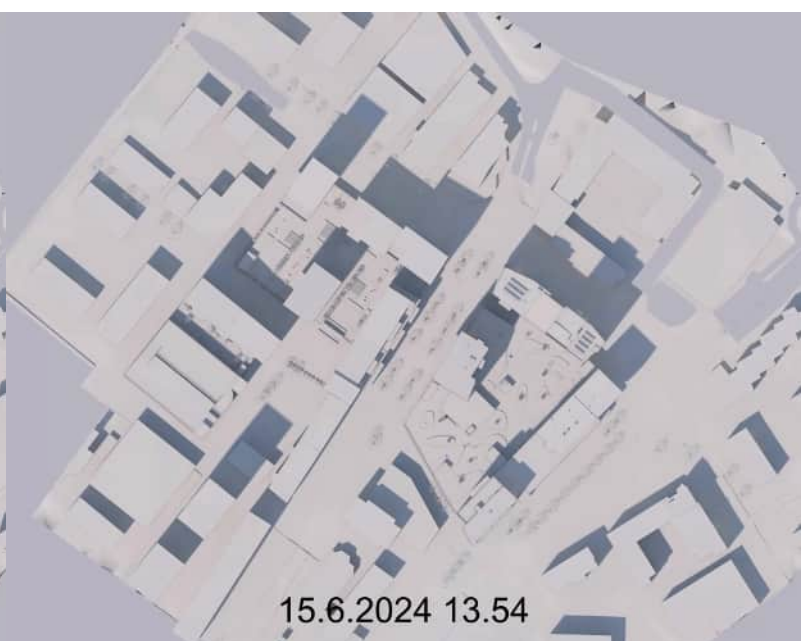
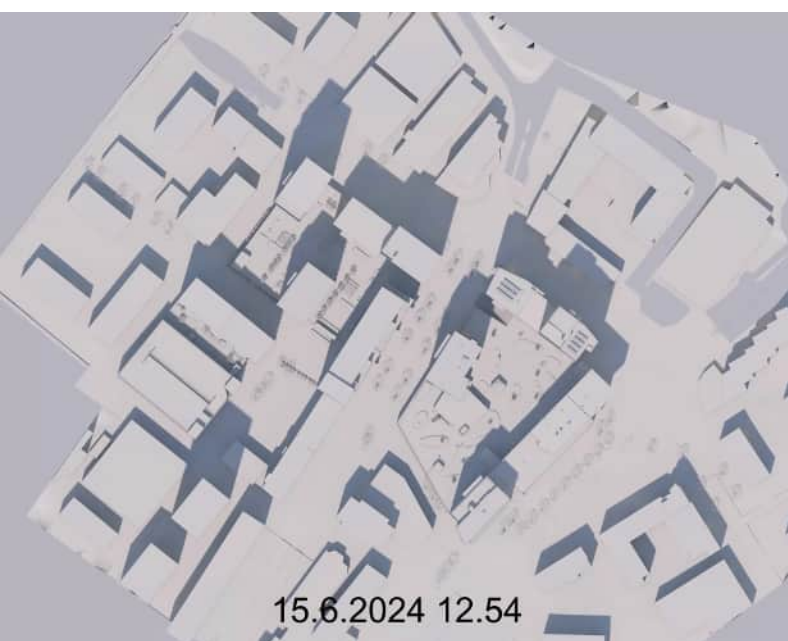
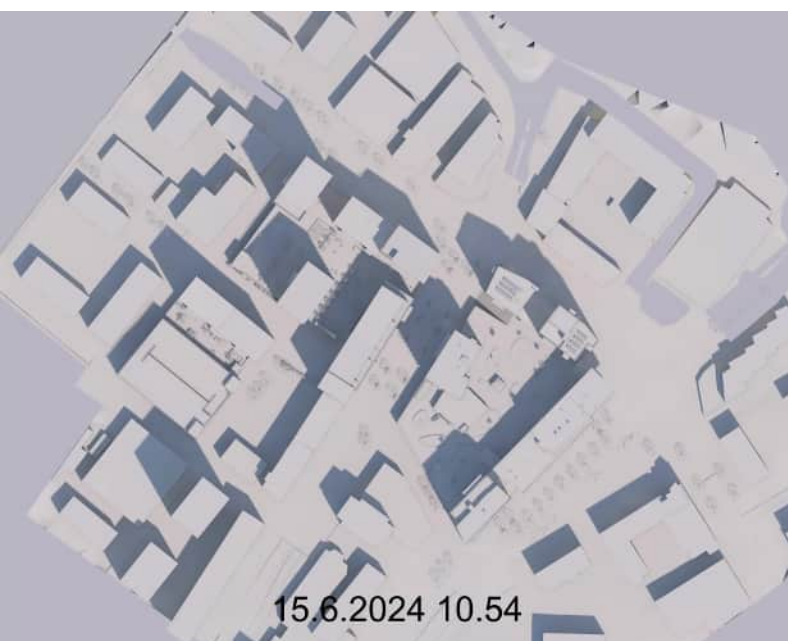
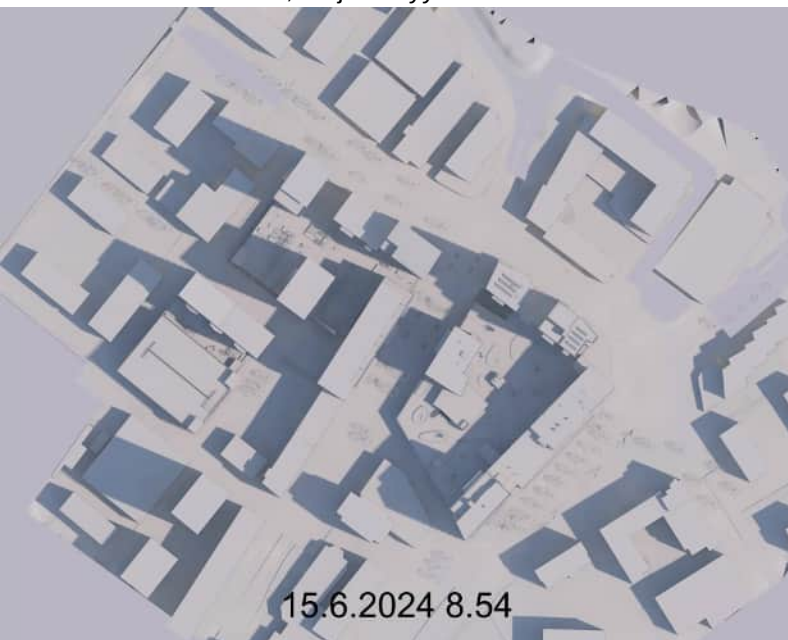
Mittakaava 1:1000

Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000



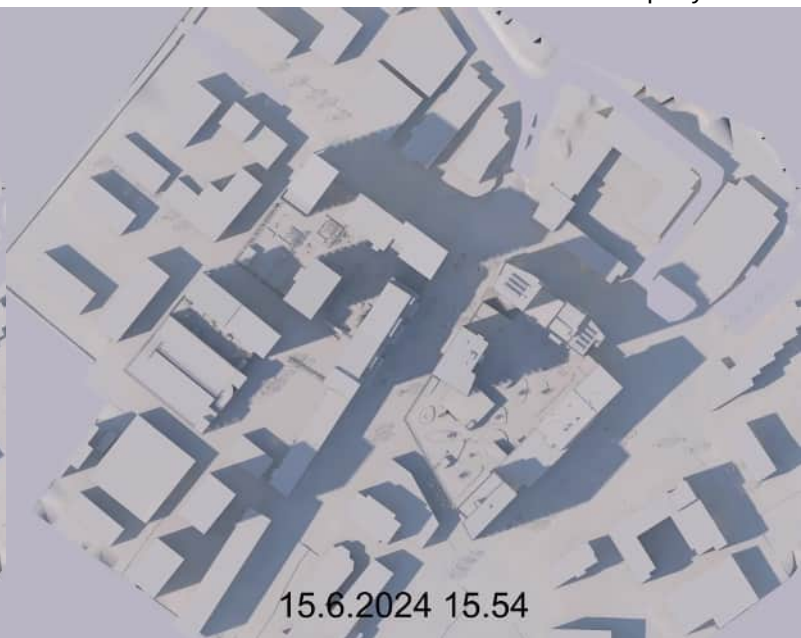




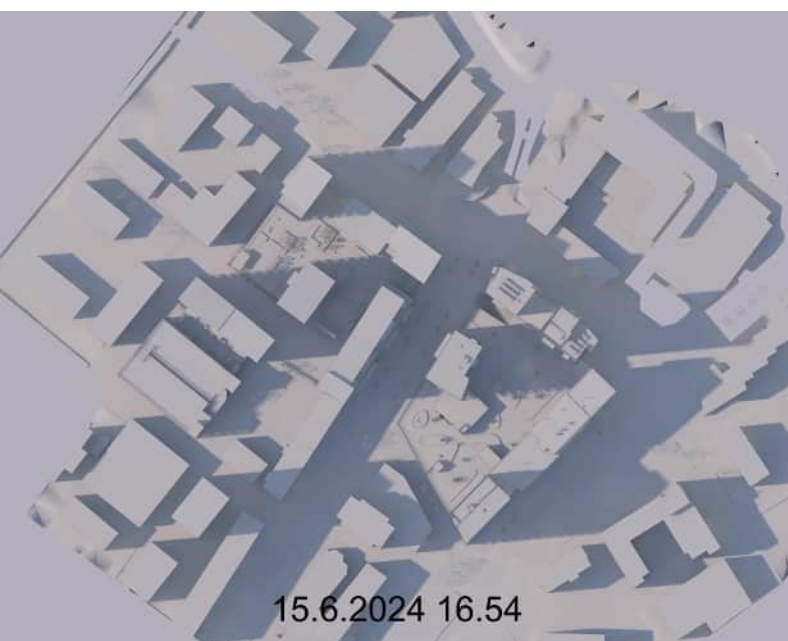




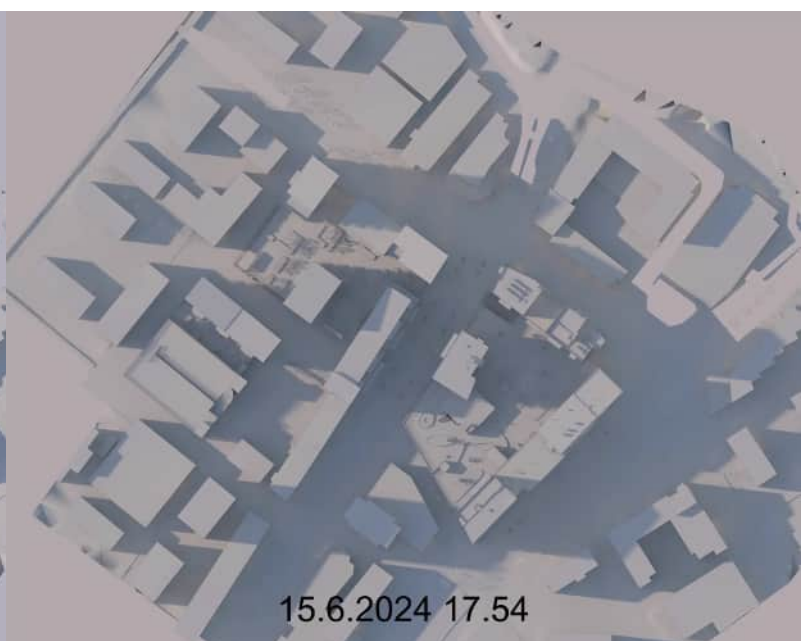
15.6.2024 14.54



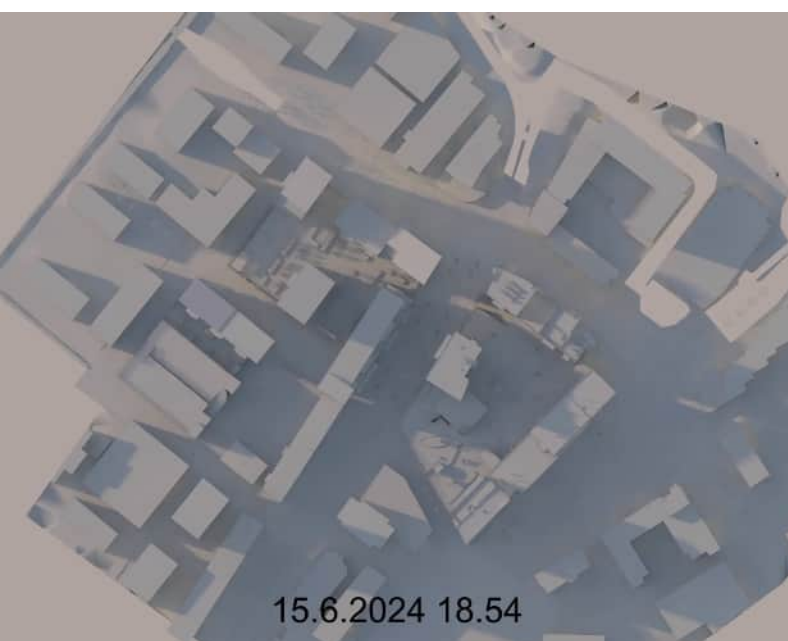
15.6.2024 15.54



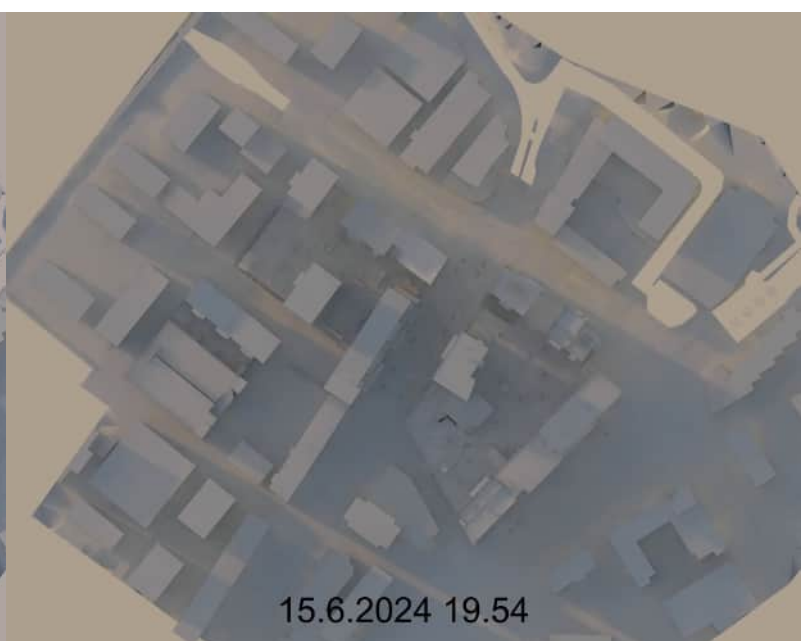
15.6.2024 16.54



15.6.2024 17.54

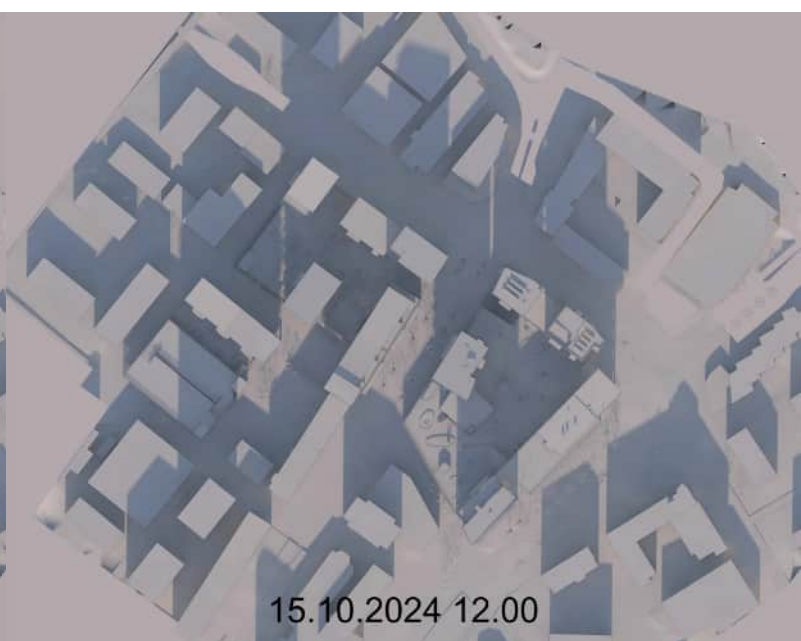
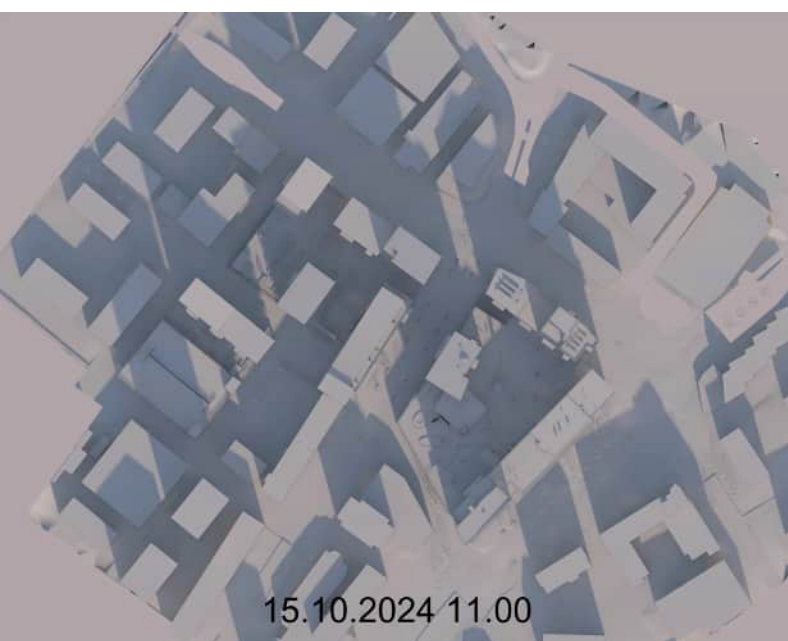
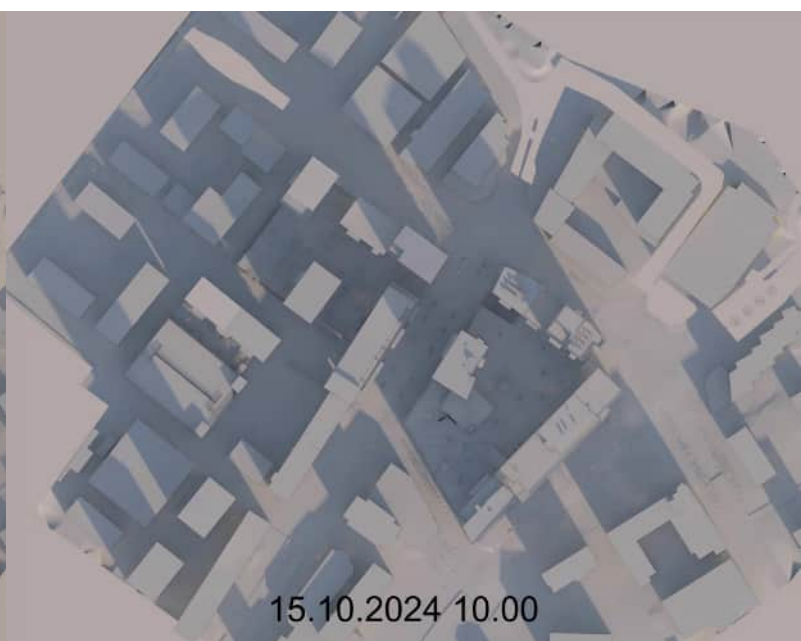
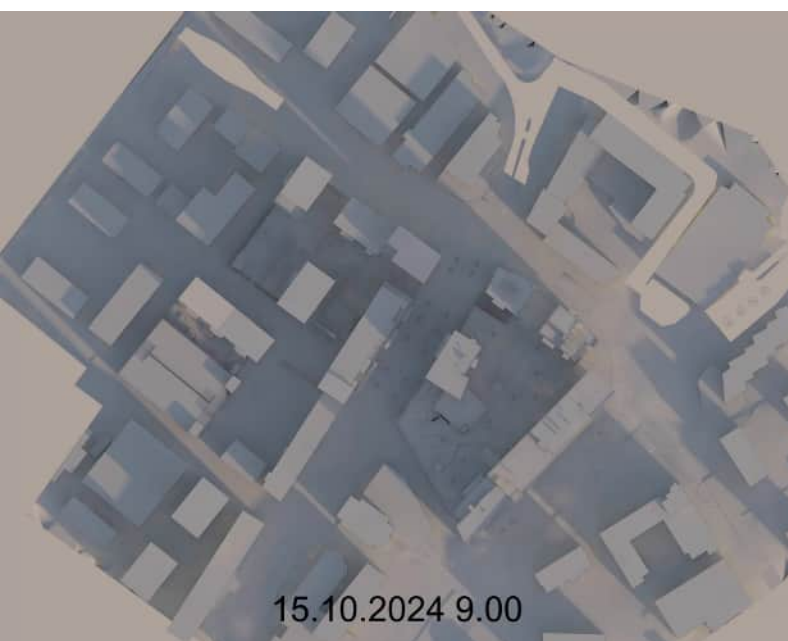
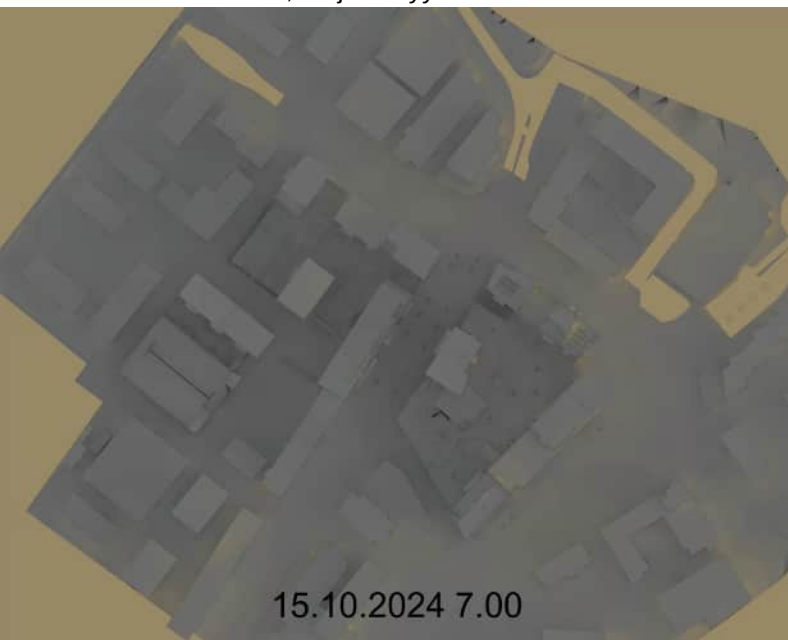


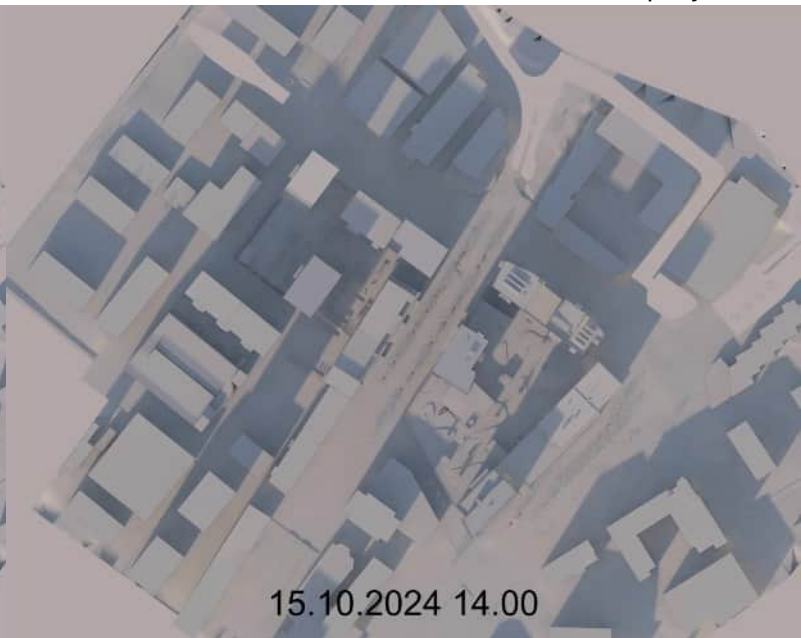
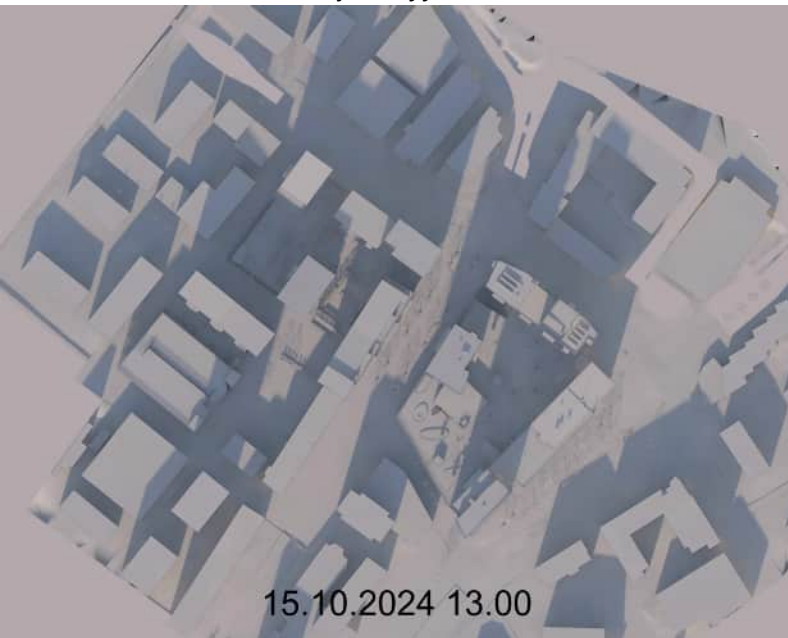
15.6.2024 18.54



15.6.2024 19.54

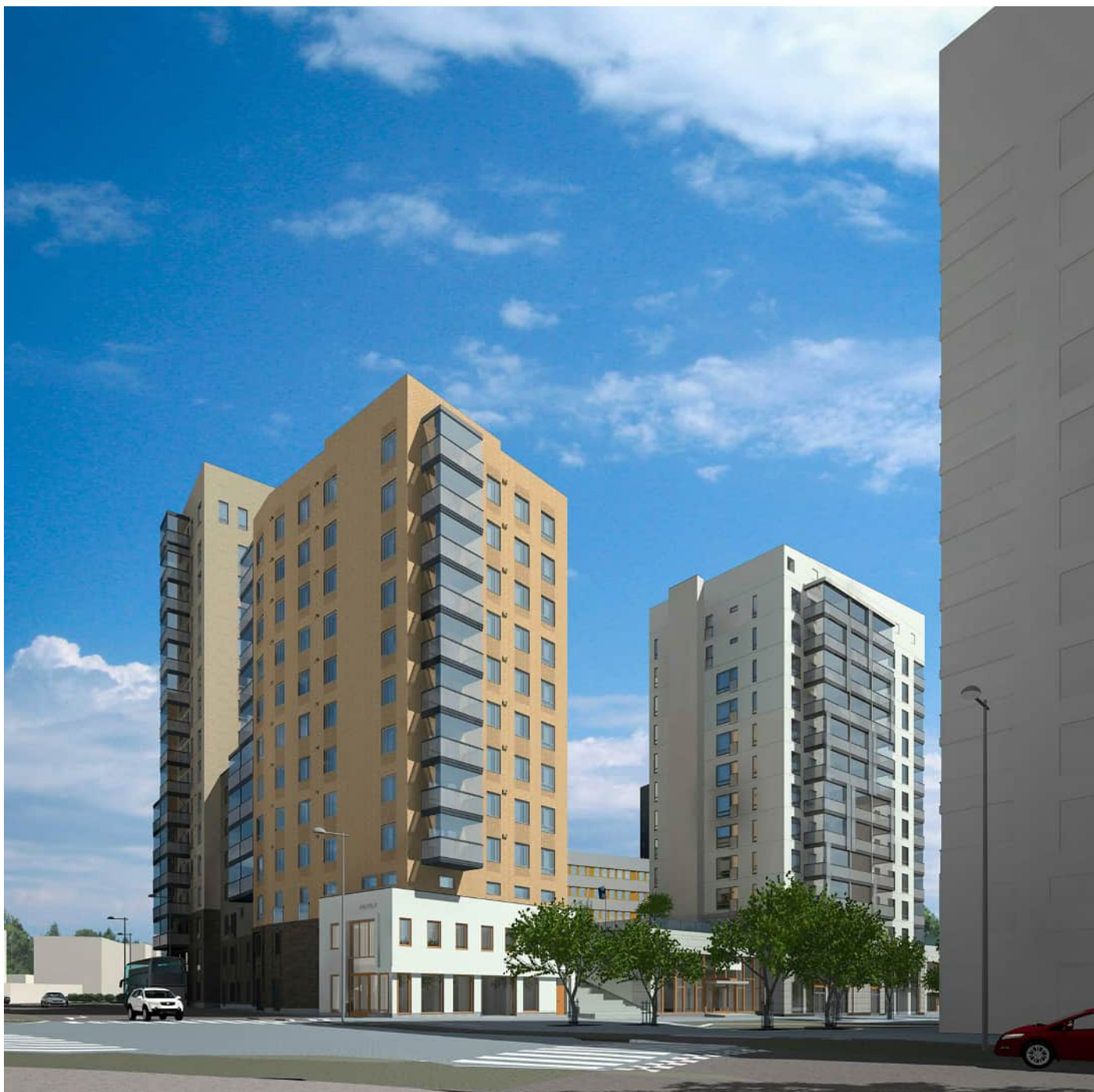








Helsingintien ja Mannilantien kulma. Mannilantien puoleisessa kerrostalossa on 15 kerrosta. Jalustaosan väritys on tummempi kuin ylemmissä kerroksissa. Kävelyalueisiin liittyvät katutason julkisivut rakennetaan laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi.



Vanhan Perhelän julkisivun luonne palautetaan kävelykadun ja Mannilantien kulmassa. Kävelykadulta on oleskeluportaikon kautta kulku kansipihalle ja Järvenpää-infoon. 12-kerroksinen rakennus muodostaa kävelykadun päässä parin naapurikortteliin suunnitellun rakennuksen kanssa (kuvassa oikealla).



Korttelin oleskelualue on kansipihalla. Pihakannelle saadaan rakentaa asuntoja ja liiketoimintaa palvelevia katoksia ja talousrakennuksia. Yhteiskäyttöistä pihakantta ja pysäköintilaitosta palveleva porrashuone Mannilantien puolella rajaa rakennusten välisen aukon.



Kortteli 131 eteläsuunnasta. Alhaalla Helsingintie ja Ahomaanraitti. Rakennukset Mannilantien varren rakennuksia lukuunottamatta ja suurin osa kansipihasta on toteutettu.



Kortteleiden 131 ja 147 rakennukset muodostavat Mannilantien varressa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen kokonaisuuden. Kortteli 131 kuvassa vasemmalla, kortteli 147 oikealla.

Bulevardi-kortteli

Liikennemeluselvitys

16-1262.1

14.8.2025

TIIVISTELMÄ

Tässä selvityksessä tutkitaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamia äänitasoja Järvenpään suunnitellun Bulevardi-korttelin rakennusten As Oy Mannilantie 30a ja As Oy Briljantti julkisivuilla ja oleskelualueilla kohteen asemakaavamuutosta varten.

Kohteet sijaitsevat Järvenpään keskustassa, korttelissa 131. As Oy Mannilantie 30a on osin 7- ja osin 12-kerroksinen kerrostalo, jossa sijaitsee opetus- ja liiketiloja sekä asuntoja. As Oy Briljantti on 16-kerroksinen kerrostalo, jossa sijaitsee liiketiloja sekä asuntoja. Merkittävimmät melunlähteet kohteen ympäristössä ovat Helsingintie ja Mannilantie sekä kohteen koillispuolella noin 165 m etäisyydellä kulkeva rautatie. Laskennassa käytetyt liikennemäärät on kuvattu kohdassa 2.2.

Kohteen ulko-oleskelualueet on tarkoitus sijoittaa pihakannelle ja kattoterassille. Pihakannella ja kattoterassilla vallitsevat keskiäänitasot on esitetty liitteessä 1. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että oleskelu- ja leikkialueille annetut ohjearvot alittuvat suurelta osin pihakannella ja kattoterassilla. Oleskelualueet voidaan sijoittaa vapaasti alueille, joka on esitetty vihreällä ennustetilanteen päiväjän melukartassa (liite 1, s.1).

Kohdassa 5.2 on esitetty ulkovaipan äänitasoerosuositukset. Selvityksen perusteella todettiin, että ulkovaipan ääneneristyksen määrittelyssä mitoittavaksi muodostuvat tie- ja raideliikenteestä aiheutuvat keskiäänitasot.

Parvekkeiden äänitasoerosuositukset on esitetty kohdassa 5.3 taulukossa 4.

Tampereella 14.8.2025

A-INSINÖÖRIT SUUNNITTELU OY

Saana Romula, projekti-insinööri

Timo Huhtala, aluejohtaja

Bulevardi-kortteli

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	2
1 JOHDANTO	4
1.1 Tilaaja	4
1.2 Tekijät	4
1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus	4
2 LÄHTÖTIEDOT	4
2.1 Maastomalli ja rakennukset	4
2.2 Liikenne	6
2.2.1 Tieliikenne	6
2.2.2 Raideliikenne	7
3 VAATIMUKSET	7
3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista	7
4 MALLINNUS	8
5 TULOKSET	8
5.1 Äänitasot ulko-oleskelualueilla	8
5.2 Suositukset ulkovaipan äänitasoerovaatimuksista	9
5.3 Parvekkeiden ääniolosuhteet	12
LIITTEET	14
LÄHTEET	14

1 JOHDANTO

1.1 Tilaaja

YIT Suomi Oy
Vankanlähde 7
13100 Hämeenlinna

Riikka Aronen

1.2 Tekijät

A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Puutarhakatu 10, 33210 Tampere
puh. 0207 911 888

DI Saana Romula

DI Timo Huhtala

1.3 Kohde ja selvityksen tarkoitus

Rakennuskohde: Bulevardi-kortteli, Järvenpää
Helsingintie
04400 Järvenpää

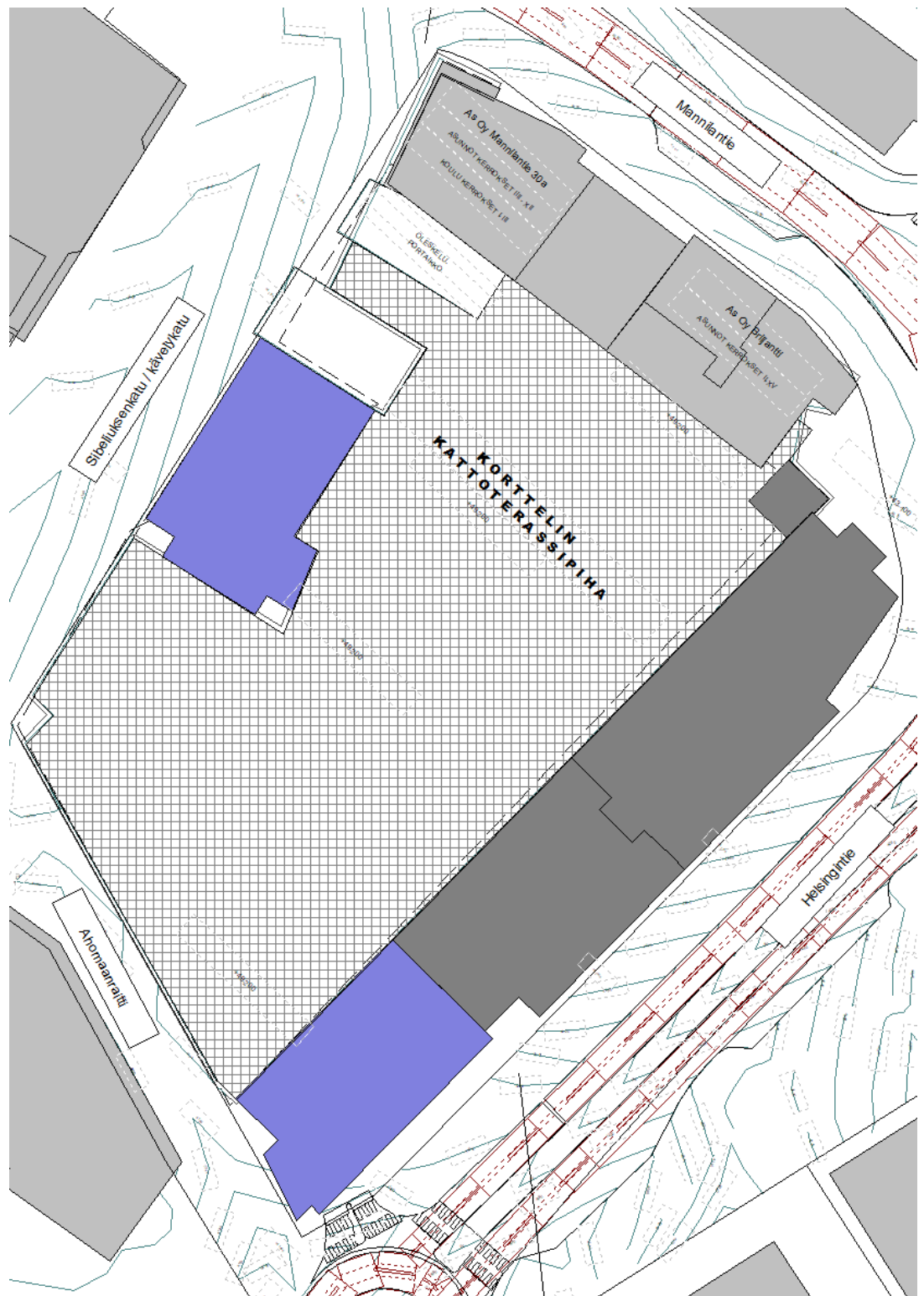
Tehtävä: Liikennemeluselvitys

Tässä selvityksessä tutkitaan tie- ja raideliikenteen tuottamia melutasoja Järvenpään suunnitellun Bulevardi-korttelin asuinrakennusten As Oy Mannilantie 30a ja As Oy Briljantti julkisivuille ja piha-alueille. Selvityksessä tarkastellaan piha-alueen sijoittelua sekä määritetään julkisivuilta ja parvekkeilta vaadittavat äänitasoerot siten, että melutasojen ohjearvot saavutetaan. Selvitys on tehty kohteen asemakaavamuutosta varten.

2 LÄHTÖTIEDOT

2.1 Maastomalli ja rakennukset

Selvitys perustuu ARCO Architecture Company Oy:n 16.10.2024 päivättyyn aineistoon. Kohteen maastomalli perustuu arkkitehtisuunnitelmien lisäksi maanmittauslaitokselta saatuun avoimeen pohjakartta-aineistoon. Kartta sisältää alueen korkeustiedot sekä rakennusten ja liikenneväylien sijainnit: <http://www.maanmittauslaitos.fi/avoimen-tietoaineiston-cc-40-lisenssi>. Kohteen rakennusmassojen sijainti on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Bulevardi-korttelin rakennusmassojen sijainti.

2.2 Liikenne

2.2.1 Tieliikenne

Kohteen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät melulähteet ovat Helsingintie, Mannilantie, Postikatu, Rantakatu, Sibeliuksenväylä ja Vanhankyläntie. Teiden nykyiset ja vuoden 2040 ennustetut liikennemäärätiedot on saatu Järvenpään kaupungilta. Laskennassa on käytetty nopeusrajoituksina Järvenpään kaupungin ilmoittamia nykytilanteen tietoja. Laskennassa käytetyt keskiarkivuorokauden liikennemäärät, nopeusrajoitukset sekä raskaan liikenteen osuus on esitetty eri tieosuuksille taulukossa 1. Liitteessä 3 on esitetty liikennemäärän sijainnin tunnistetiedot.

Yö- ja päiväajan liikennemäärät lasketaan oletuksella, että 90 % keskiarkivuorokausiliikenteestä ajoittuu päiväajalle (klo 7-22) ja loput yöajalle (klo 22-7).

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt keskiarkivuorokauden liikennemäärät

Tieosuus / tunnistetieto (sijainti esitetty liitteessä 3)	KAVL Nykytilanne v. 2018 [ajon/vrk]	KAVL Ennuste v. 2040 [ajon/vrk]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeus- rajoitus [km/h]
Helsingintie1	11552	14673	5	40
Helsingintie2	9878	12750	5	40
Helsingintie3	9015	10699	5	40
Sibeliuksenväylä	14176	18124	5	40
Mannilantie1	3577	6174	5	40
Mannilantie2	4007	6174	5	30
Mannilantie3	7066	9616	5	30
Mannilantie4	7881	10056	5	40
Sibeliuksenkatu1	3567	3349	5	40
Sibeliuksenkatu2	3037	3349	5	40
Postikatu0	11662	15167	5	40
Postikatu1	6214	8622	5	40
Postikatu2	6268	8255	5	40
Postikatu3	7248	9971	5	40
Rantakatu1	9855	13145	5	40
Rantakatu2	11120	14478	5	40
Vanhankyläntie1	8995	12275	5	40
Vanhankyläntie2	9185	12236	5	40

2.2.2 Raideliikenne

Kohteen lähellä on Järvenpään rautatieasema, jonka läpi kulkevien junien nykyiset ja ennustetut liikennetiedot on saatu VR Track Oy:ltä. Tavarajunien ennuste on vuodelta 2035 ja matkustajajunien ennuste vuodelta 2050. Junien tyypit, lukumäärät, keskimääräiset pituudet ja nopeudet on esitetty erikseen yö- ja päiväajalle taulukossa 2.

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt junaliikennetiedot

Junatyyppi	Junan pituus [m]	Junan nopeus [km/h]	Junien lukumäärä	
			Päivä (klo 7-22) / Yö (klo 22-7)	Ennuste 2035–2050
Nykytilanne				
Henkilöjunat				
Sm1 ja Sm2 paikallisliikenteen sähkömoottorijunat	53	50	0 / 6	0 / 9
Sr1- tai Sr2-veturin vetämät henkilöliikenteen junat (punaiset, siniset tai yksikerroksiset IC-vaunut)	260	140	10 / 2	15 / 3
Pendolinot	208	160	16 / 4	24 / 6
IC2-junat	188	160	29 / 3	44 / 5
Sm4 sähkömoottorijunat	109	50	57 / 14	86 / 21
Tavarajunat				
Suomalaisista tavaravaunuista koostuvat tavarajunat	420	70	4 / 2	5 / 3

3 VAATIMUKSET

3.1 Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [1] on määritelty melun A-painotetun ekvivalenttitason $L_{A,eq}$ enimmäisarvot ulko- ja sisätiloissa. Päätöksessä määritetyt suurimmat sallitut äänitasot on esitetty taulukossa 3.

Taulukko 3. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset suurimmat sallitut ohjearvot

Sovellettava alue	Melun A-painotetun ekvivalenttitason enimmäisarvo $L_{A,eq}$	
	Päiväaikaan (klo 7-22)	Yöaikaan (klo 22-7)
Ohjearvot ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 / 50 dB*
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB

Ohjearvot sisällä		
Asuin-, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

*Yöohjearvo vaihtelee riippuen siitä, onko kyseessä uusi vai vanha alue. Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB ja vanhoilla alueilla 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

Tässä selvityksessä on aikaisemman asemakaavan mukaisesti tulkittu kohde vanhalla alueella sijaitseväksi, jolloin yöajan ohjearvo ulko-oleskelualueilla on 50 dB.

4 MALLINNUS

Meluselvityksissä käytettävä melumallinnusohjelmisto CadnaA 2023 sisältää pohjoismaiset tieliikenne-, raideliikenne- ja ympäristömelun laskentamallit. Ohjelmistosta on voimassa oleva ylläpitosopimus, joka takaa, että käytössä on aina viimeinen versio ohjelmistosta.

Melumallinnus perustuu pohjakartta-aineistosta luotavaan kolmiulotteiseen maastomalliin. Ohjelmisto ottaa huomioon maan ja rakennusten pintojen akustiset ominaisuudet. Laskennassa huomioon otettavien heijastusten määrä on 2. Mallinnuksessa maanpinta, asfalttialueet, vesialueet, rakennukset ja tiet on asetettu akustisesti koviksi pinnoiksi. Ohjelmisto laskee melun leviämisen maastossa tai rakennetussa ympäristössä liikennemäärien, ajonopeuksien ja raskaan liikenteen suhteellisten osuuksien perusteella.

Liikenteen aiheuttamat A-painotetut keskiäänitasot on laskettu päiväaikaan ($L_{A,eq,7-22}$) ja yöaikaan ($L_{A,eq,22-7}$). Melun leviämisen havainnollistamiseksi liitteissä 1 ja 2 on esitetty mallinnuksen tuloksena saadut melukartat, jotka tässä selvityksessä on laskettu käyttämällä 2 metriä tiheää laskentapisteverkkoa. Melukartat on laskettu 2 metriä maanpinnan/pihakannen yläpuolella.

Melukartoissa keskiäänitasot on esitetty erivärisinä vyöhykkeinä, joiden leveys on 5 dB. Meluvyöhykkeet on piirretty karttoihin silloin, kun A-painotettu keskiäänitaso ylittää 45 dB. Meluesitteet on esitetty melukartoissa sinisellä värillä.

Liitteessä 1 on julkisivuille kohdistuvan melun suurimmat äänitasot esitetty numeroarvoina julkisivun pinnan kohdalla ilman julkisivusta tulevaa heijastusta. Laskenta on tehty rakennuksen jokaisen asuinkerroksen osalta 2 m lattiatason yläpuolella. Liitteissä on esitetty ainoastaan korkeussuunnassa suurimmat äänitasot.

5 TULOKSET

5.1 Äänitasot ulko-oleskelualueilla

Kohteen ulko-oleskelualueet on tarkoitus sijoittaa pihakannelle, jonka sijainti on esitetty liitteessä 1 (rasterointi). Pihakannen oleskelualueiden lisäksi As Oy Briljantissa on kattoterassi, jonka keskiäänitasot on mallinnettu arkkitehtisuunnitelmien mukaisilla kaideratkaisuilla.

Kohdealueella vallitsevat äänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa. Liitteen melukartoista nähdään, että melun ohjearvotasot alittuvat suurimmaksi osaksi pihakannella sekä kattoterassilla. Kohteen oleskelualue voidaan sijoittaa vapaasti alueelle, joka on esitetty vihreällä päiväajan melukartassa (liite 1, s.1).

Kaavamääräys on suositeltavaa määritellä siten, että liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää oleskelu- ja leikkialueilla päiväaikana ($L_{Aeq,7-22}$) 55 dB eikä yöaikana ($L_{Aeq,22-7}$) 50 dB (vanha alue).

Suositus kaavamääräystekstiksi:

Pihakannen ja kattopihan oleskelualueet tulee suojata siten, etteivät melutason ohjearvoista säädettyt lukuarvot ylity.

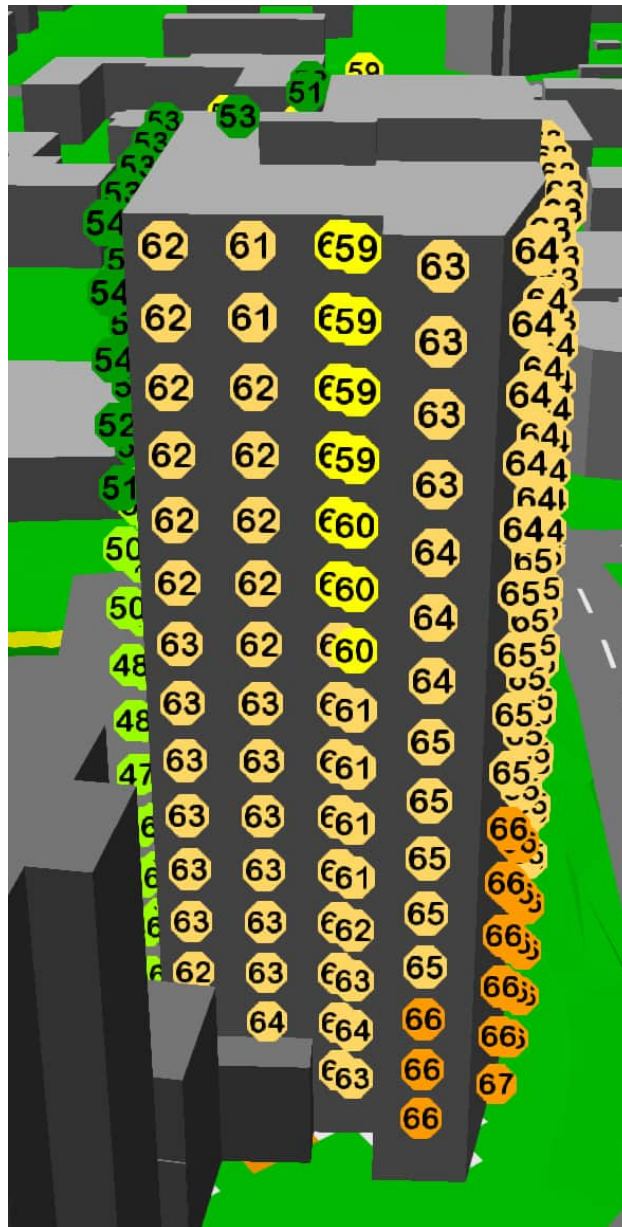
5.2 Suositukset ulkovaipan äänitasoerovaatimuksista

Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimus ilmoitetaan julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisällä sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$. Kohteen julkisivuille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa sekä kerroksittain raportin kuvissa 3 ja 4 päivän osalta. Liitteestä 1 ja kuvista 2 ja 3 nähdään, että suurimmat asuinrakennusten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat:

- **As Oy Mannilantie 30a:** päiväaikaan 66 dB ja yöaikaan 58 dB
- **As Oy Briljantti:** päiväaikaan 67 dB ja yöaikaan 60 dB

Näistä keskiäänitasoista muodostuva suurin äänitasoerovaatimus on (päiväaika mitoittava):

- **As Oy Mannilantie 30a:** $\Delta L_{A,vaad} = 31$ dB
- **As Oy Briljantti:** $\Delta L_{A,vaad} = 32$ dB

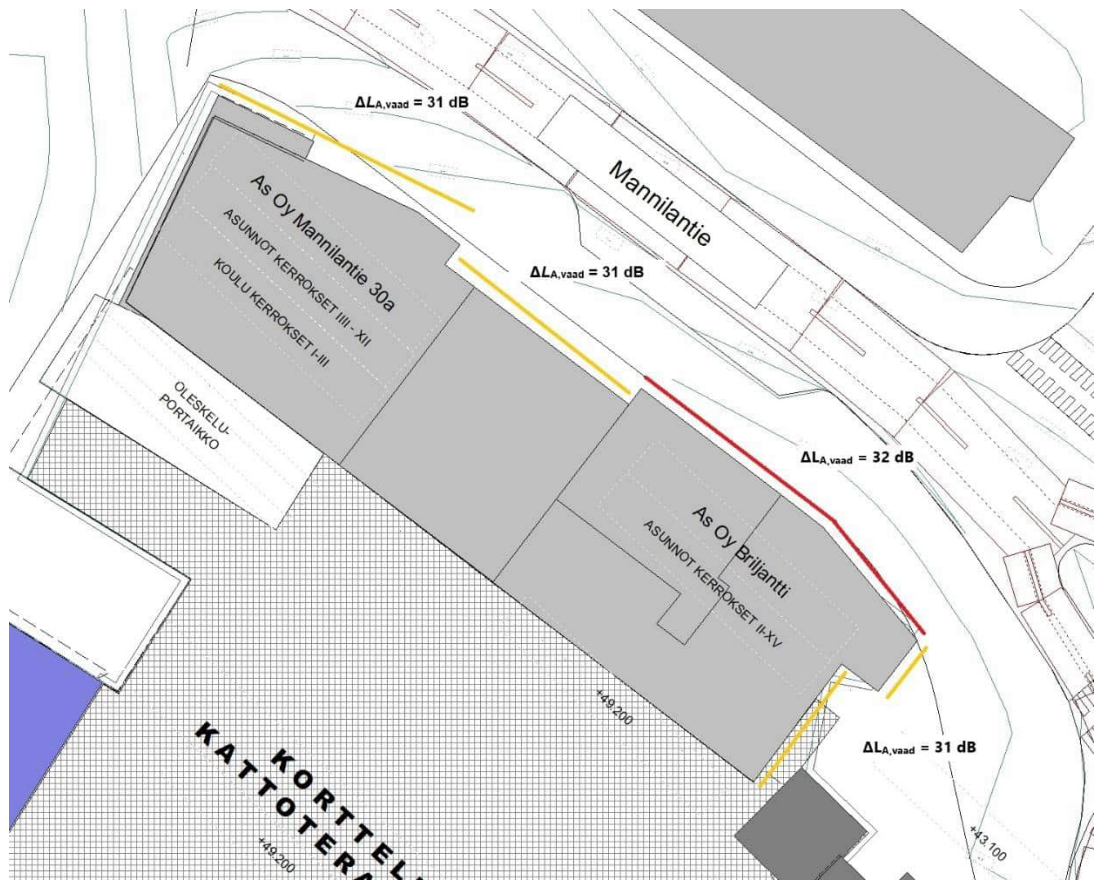


Kuva 2. Julkisivulle kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot 3D-näkymässä Helsingintien puolelta



Kuva 3. Julkisivulle kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot 3D-näkymässä Mannilantien puolelta

Melukartoista lasketut 30 dB ylittävät suositukset äänitasoerovaatimuksiksi on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4. Julkisivuille muodostuvat 30 dB ylittävät suositukset ulkovaipan äänitasoerovaatimukselle $\Delta L_{A,vaad}$.

Liike- ja toimistotiloissa äänitasoerovaatimukset ovat kuvassa 4 esitetyjä vaatimuksia 10 dB pienempiä, jolloin ne täyttyvät tavanomaisilla ulkovaipan rakennusosilla, eikä niitä tarvitse erikseen mitoittaa. As Oy Mannilantie 30a sijaitsevien opetustilojen päiväaikaiset ohjeavrot ovat vastaavat kuin asuntojen valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisesti, minkä vuoksi näiden tilojen ulkovaipan ääneneristävyys mitoitetaan julkisivuille asetettujen äänitasoerovaatimusten mukaisesti.

Suositus kaavamääräystekstiksi:

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen asuin- ja opetustiloissa ulkovaipan äänitasoeron liikennemelua vastaan tulee olla vähintään merkityn lukeman osoittaman äänitasoerovaatimuksen tasolla.

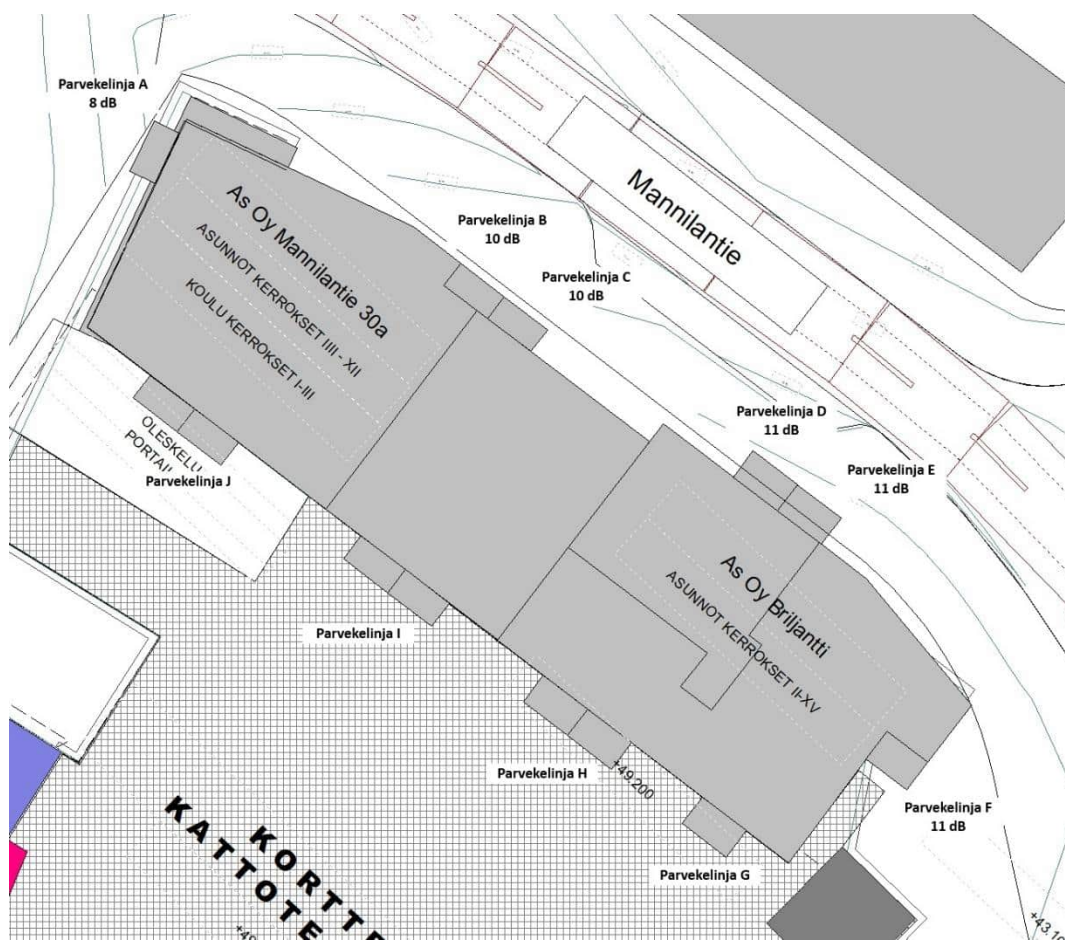
5.3 Parvekkeiden ääniolosuhteet

Lasitetun parvekkeen äänitasoerovaatimus ilmoitetaan parvekelasitukseen kohdistuvan äänitason ja parvekkeella sallittavan äänitason erona $\Delta L_{A,vaad}$. Parvekkeille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 2 melukartoissa.

Lasittamattomana parveke on ulkotilassa ja julkisivusta takaisin heijastuva ääni kasvattaa parvekkeella vallitsevaa äänitasoa. Lasitetun parvekkeen äänitasoeroa laskettaessa lasituksiin ja parvekkeen muihin vaipparakenteisiin kohdistuvaa heijastusta ei oteta huomioon, sillä tällöin

ääni heijastuu lasituksen pinnasta pois päin, eikä vaikuta parvekkeella muodostuvaan äänitasoon. Näin ollen, mikäli parveketta ei lasiteta, on parvekkeelle muodostuva äänitaseo julkisivu-heijastuksesta johtuen noin 3 dB korkeampi kuin parvekelasitukseen kohdistuva äänitaseo. Tästä syystä kaikki parvekkeet, joiden lasitukseen kohdistuva äänitaseo on liitteen 3 päiväajan melukartoissa vähintään 52 dB ja yöajan melukartoissa 47 dB tulee lasittaa.

Parvekelinjoiden sijainnit on esitetty kuvassa 5. Parvekkeille kohdistuvat, liikenteestä aiheutuvat suurimmat keskiäänitasot on esitetty liitteen 2 melukartoissa. Näistä äänitasoista muodostuvat äänitasoero-suositukset on esitetty parvekelinjoiittain taulukossa 4. Mallinnuksen perusteella mitoitettavimmaksi muodostuu päiväaikaiset melutasot.



Kuva 5. Kohteen parvekelinjojen sijainnit ja lasitusten äänitasoerosuositukset.

Taulukko 4. Suurimmat parvekelasituksille kohdistuvat keskiäänitasot ilman heijastuksia ja niistä lasketut äänitasoerovaatimukset

Parvekelinja	Ennustetilanne 2040		Äänitasoerosuositus $\Delta L_{A,vaad}$
	Päiväaika ($L_{A,eq,7-22}$)	Yöaika ($L_{A,eq,22-7}$)	
A	63 dB	56 dB	8 dB
B	65 dB	58 dB	10 dB
C	65 dB	58 dB	10 dB
D	66 dB	59 dB	11 dB
E	66 dB	59 dB	11 dB
F	66 dB	59 dB	11 dB
G	57 dB	51 dB	2 dB *
H	53 dB	47 dB	*
I	54 dB	48 dB	*
J	54 dB	48 dB	*

*Äänitasoerosuositus täyttyy tavanomaisella lasituksella, eikä parvekkeen meluntorjuntaa tarvitse mitoittaa erikseen.

Taulukon 4 perusteella parvekelinjojen A-F parvekelasitukset tulee valita siten, että ne täyttävät taulukossa esitetyt äänitasoerosuositukset. Parvekelinjoilla G-J voidaan käyttää tavanomaista lasitusta. Esitetyt äänitasoerovaatimukset ovat toteutettavissa eikä melusta johtuen ole tarpeen rajoittaa parvekkeiden sijoittelua.

Suositus kaavamääräystekstiksi:

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, etteivät melutason ohjearvoista säädetty lukuarvot ylitä.

LIITTEET

1. Melukartat ja julkisivuille kohdistuvat äänitasot (4 s.)
2. Parvekkeille kohdistuvat äänitasot (2 s.)
3. Liikennemäärän sijaintitunniste (1 s.)

LÄHTEET

1. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Suomen säädöskokoelma, nro 993/1992
2. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä, nro 796/2017
3. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta, nro 360/2019
4. Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä. 2018. Helsinki, ympäristöministeriö.

Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

ENNUSTE V. 2040

Melukartta

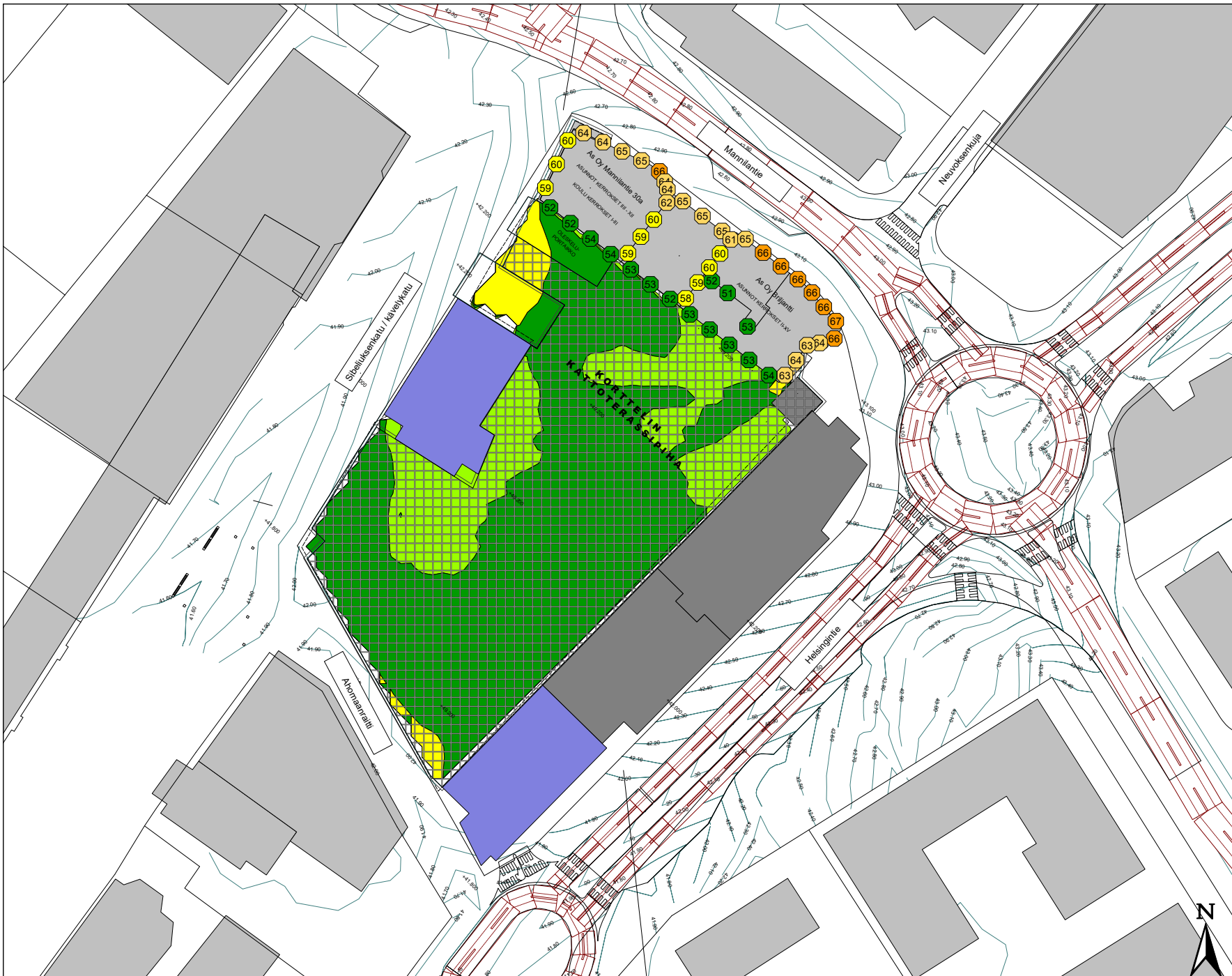
Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella

Kahdeksankulmioiden sisällä olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raideliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

ENNUSTE V. 2040

Melukartta

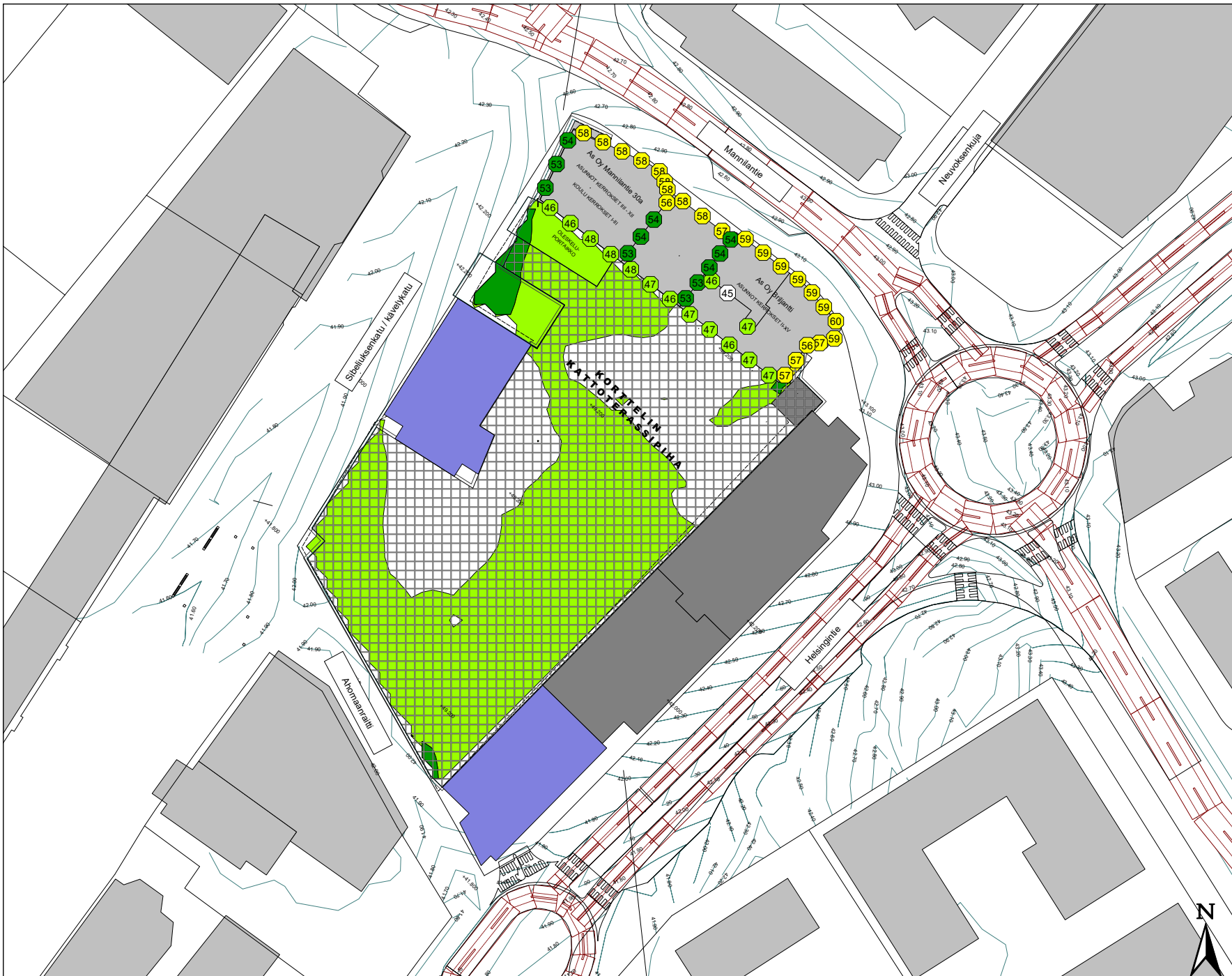
Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella

Kahdeksankulmioiden sisällä olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raideliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

Yöajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 22-7}$



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

ENNUSTE V. 2040 MELUAITA KATTOTERASSIT

Melukartta

Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella

Kahdeksankulmioiden sisällä olevat numeroarvot

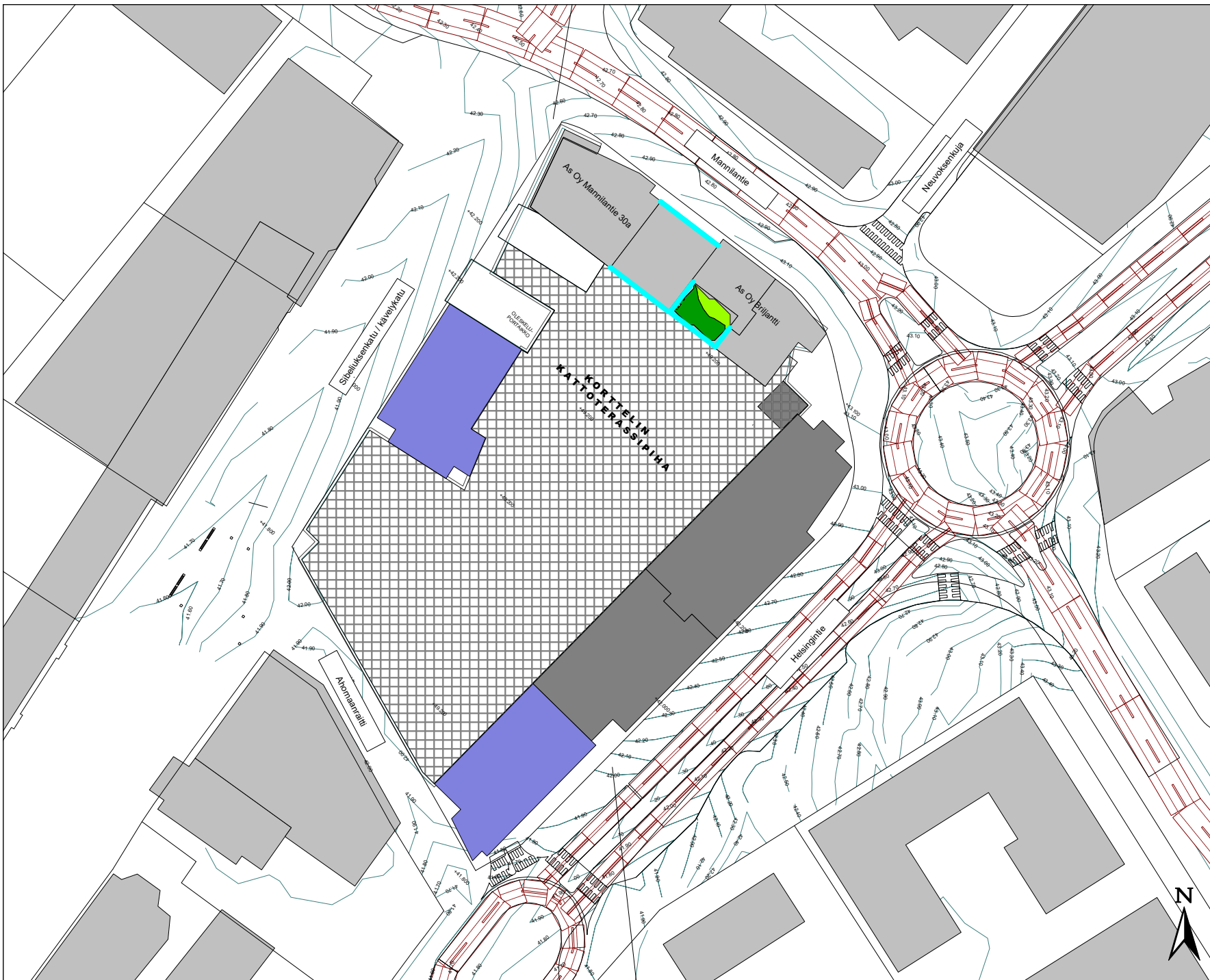
Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raideliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

 Kaide ARK mukaan

Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

	< 45 dB
	> 45 dB
	> 50 dB
	> 55 dB
	> 60 dB
	> 65 dB
	> 70 dB
	> 75 dB



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

ENNUSTE V. 2040 MELUAITA KATTOTERASSIT

Melukartta

Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella

Kahdeksankulmioiden sisällä olevat numeroarvot

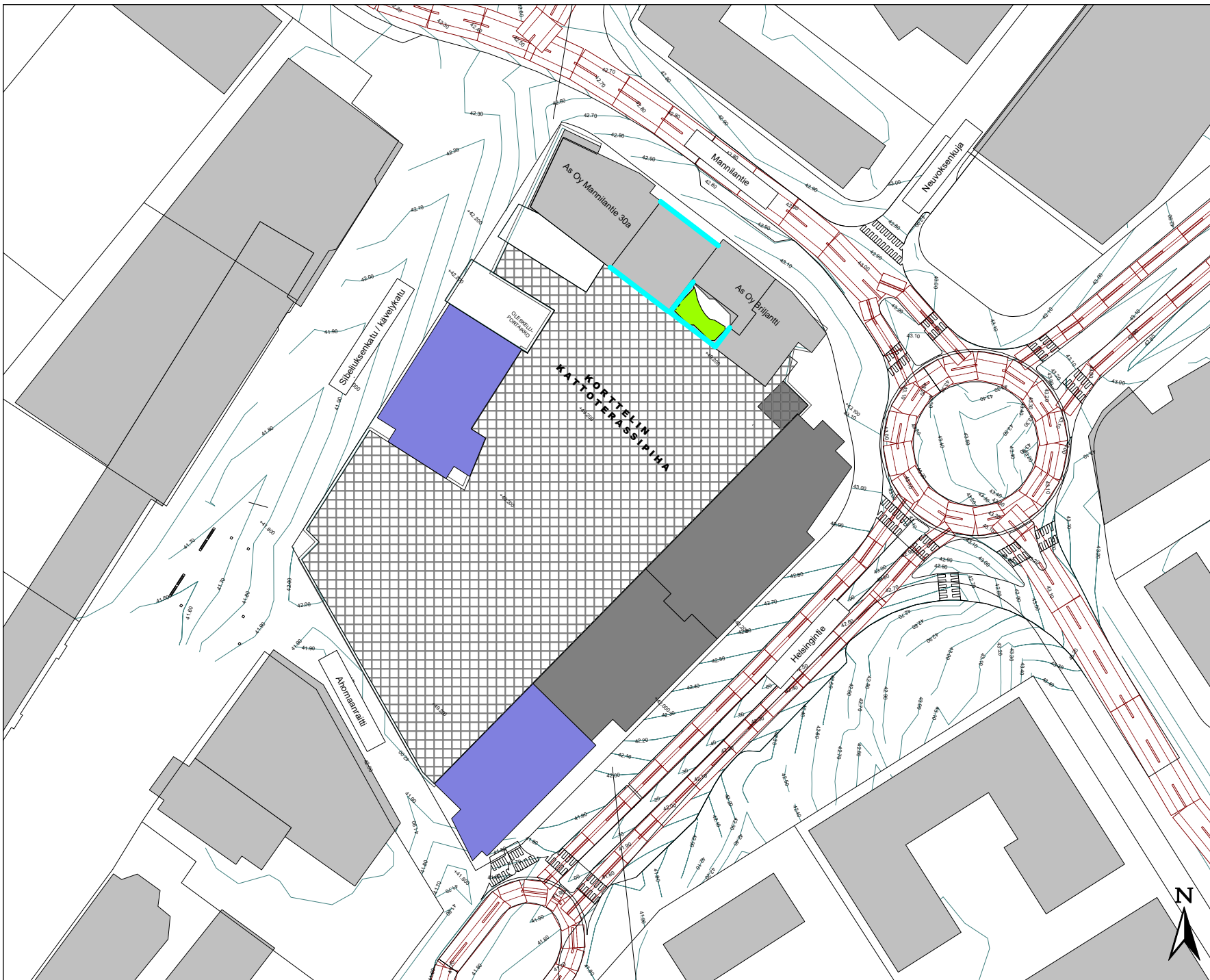
Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raideliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

 Kaide ARK mukaan

Yöajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

	< 45 dB
	> 45 dB
	> 50 dB
	> 55 dB
	> 60 dB
	> 65 dB
	> 70 dB
	> 75 dB



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

ENNUSTE V. 2040 PARVEKKEET

Melukartta

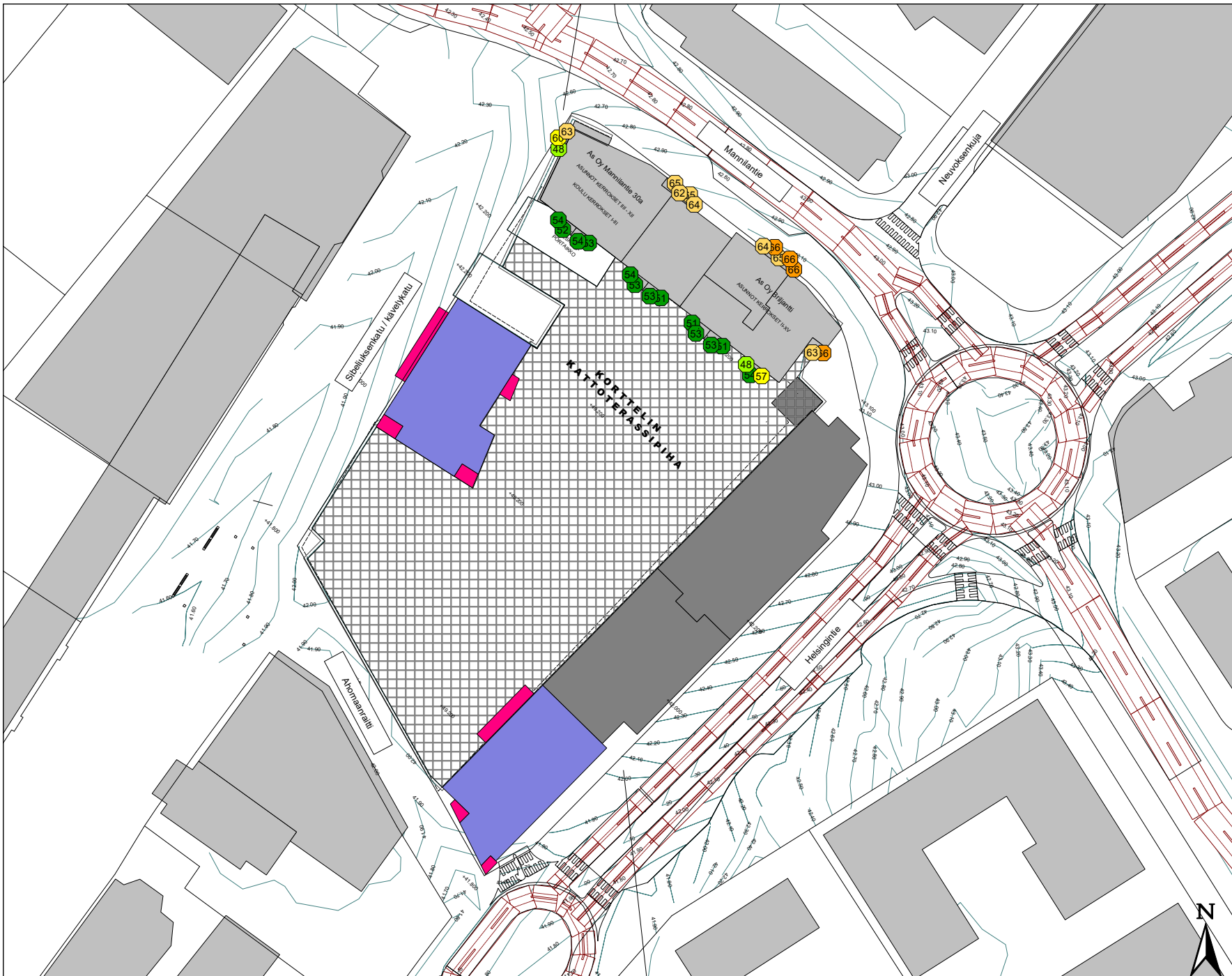
Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella

Kahdeksankulmioiden sisällä olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raideliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

ENNUSTE V. 2040 PARVEKKEET

Melukartta

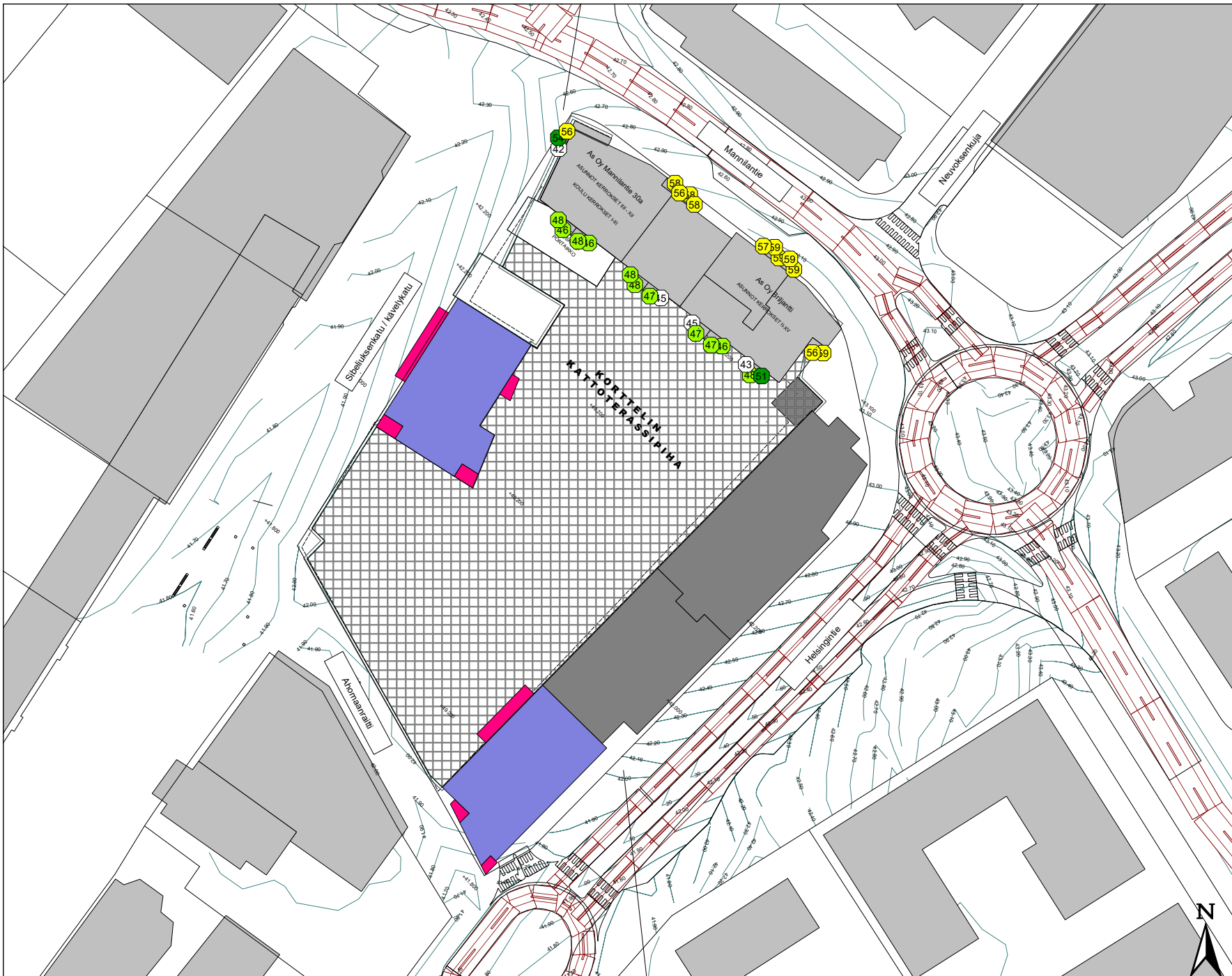
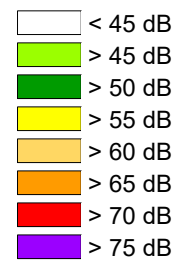
Tie- ja raideliikenteen melutasot
2 m maanpinnan yläpuolella

Kahdeksankulmioiden sisällä olevat numeroarvot

Julkisivulle kohdistuvat
korkeussuunnassa suurimmat
tie- ja raideliikenteen melutasot
ilman julkisivuheijastusta

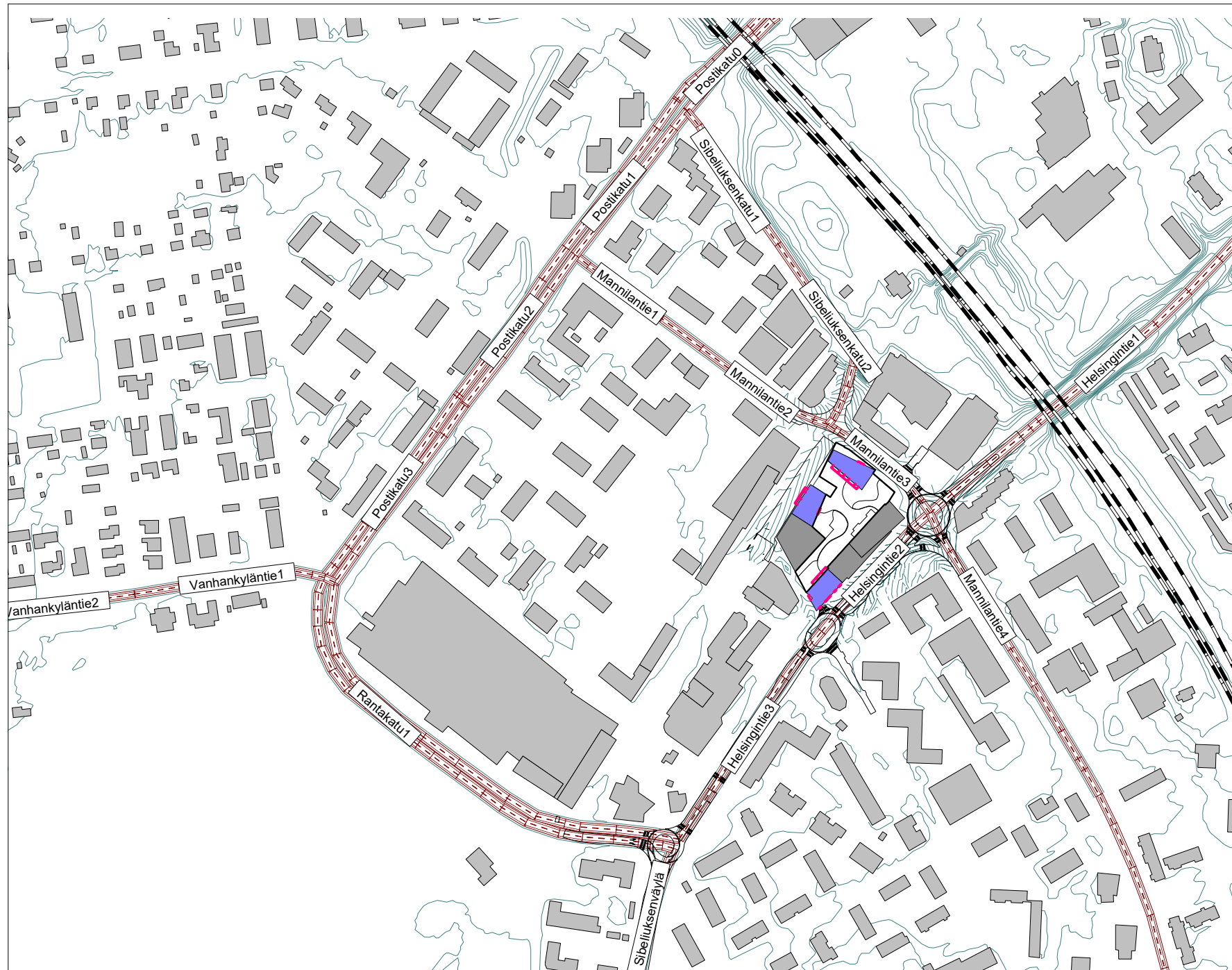
Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$



Perhelän kortteli
Mannilantie
04400 Järvenpää

LIIKENNEMÄÄRIEN
TUNNISTETIEDOT



Asemakaavan muutos, Bulevardikortteli

Yhteenveto palautteesta ja kaavoituksen vastineet

Asemakaavaluonnos, nähtävillä 4. – 19.6.2025

Järvenpään Kassatalo Oy 17.6.2025

Järvenpään Kassatalo Oy on oletanut tonttia 1-131-17 koskevan rakennushankkeen toteutuvan vuonna 2022 haetun rakennusluvan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Asemakaavan muutoslunnoksessa esitetyt muutokset muuttaisivat rakentamisen käyttötarkoitusta, sijoittumista, rakentamisen määrää ja rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua tontilla 1-131-17. Rakennusoikeus, kerrosluku ja rakennuksen korkeus kasvaisivat merkittävästi.

Suurimman sallitun kerrosluvun nostaminen kerrosluvusta III kerroslukuun XV ja kerrosalan kasvattaminen noin 360 k-m²:stä noin 5237 k-m²:iin ovat naapurin kannalta merkittäviä. Rakennuksen korkeus nousisi noin 42 m korkeammaksi kuin voimassa olevan asemakaavan sallima korkeus, ja rakennuspinta-ala kasvaisi noin kymmenkertaiseksi. Mannilantien varressa olevassa Kassatalon kiinteistössä on kolme kerrosta. Kaavaluonnoksessa esitetty rakentaminen varjostaa iltapäivän auringonvalon täysin Mannilantien ja Kassatalon suuntaan suurimman osan vuotta. Katukerroksen liiketilojen aurin-gosta tuleva valaistus estyy, ja katuterassien rakentaminen ja käyttäminen liiketilojen edustalla vaikeutuu.

Järvenpään Kassatalo Oy esittää, että muutoslunnoksen mukainen rakentaminen on voimassa olevaan asemakaavaan ja rakentamistapaohjeeseen nähden merkittävä muutos ja ympäristöolosuhteen heikennys, jota ei voida pitää vähäisenä. Muutokset ovat merkittäviä ja kaupunkikuvan heikennyksiä kerroslukumäärän, rakennuksen korkeuden ja rakennusvolyymien muuttuvan sijoituksen vuoksi. Korkean rakentamisen aiheuttama pysyvä haitta ei ole Kassatalon kiinteistön suhteen hyväksyttävissä. Järvenpään Kassatalo Oy vastustaa kaavamuutoksen hyväksymistä. Muutokset tulisi tehdä alueeltaan laajemman arviointimenettelyn perusteella ja tarkastella vaikutuksia kaupungin keskeisellä kortteli-alueella myös suhteessa naapurikortteleihin.

Järvenpään Kassatalo Oy:llä ei ole huomauttamista tontille 1-131-16 suunniteltuun toteutukseen edellyttäen, ettei kerrosalan ja kerrosluvun vähentäminen johda niiden kasvattamiseen tontilla 1-131-17. Alueidenkäyttölakiin nojaten Järvenpään Kassatalo Oy esittää, että asemakaavamuutoksessa tulee turvata naapurikiinteistön elinympäristön olosuhteet niitä heikentämättä (AKL 54 §, 58 §) ja turvata osallistumismahdollisuudet valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen.

Järvenpään Kassatalo Oy esittää, että yhtiö otetaan osalliseksi asemakaavamuutoksen valmisteluun.

Vastine: Korttelin 131 rakentamishankkeet on toteutettu vaiheittain. Rakentamisen toimialaympäristön ja rakennushankkeiden toteuttamisperiaatteiden muuttuessa on kaavamuutoksen hakijan mukaan kuitenkin osoittautunut, että rakennushankkeita ei voida toteuttaa loppuun niiden viitesuunnitelmien pohjalta, jotka ovat olleet voimassaolevan asemakaavan lähtökohtana vuosina 2019–20. Hankkeeseen on laadittu tarkistettu viitesuunnitelma, joka on asemakaavaluonnoksen pohjana. Suunnitelmasta on tehty havainnekuvat ja varjoanalyysi, jotka on liitetty luonnosaineistoon.

Kaavamuutoksen pohjana oleva viitesuunnitelma noudattaa julkisivumateriaalien ja väriyksen osalta voimassa olevan asemakaavan yhteydessä hyväksytyn rakentamistapaohjeen periaatteita. Varjoanalyysissä esitetään lähiympäristön auringonvalon varjostus maaliskuun, kesäkuun ja lokakuun 15. päivän tilanteissa. Korttelin 131 rakennukset eivät varjosta Kassatalon rakennusta aamupäivällä, kun aurinko paistaa Mannilantien suuntaisesti. Kesäkuussa rakennusten varjo ulottuu puolenpäivän jälkeen Kassatalon julkisivulle. Iltapäivällä, kun varjo kääntyy ja pitenee, 12- ja 15- kerroksisten rakennusten väliin suunniteltu matalampi (7-kerroksinen) osa kuitenkin päästää auringonvalon edelleen Kassatalon julkisivulle. Myöhemmin, kun aurinko kääntyy luoteeseen ja paistaa matalalta, kaikki ympäristön rakennukset ovat varjossa. Suunniteltujen rakennusten ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää varjostushaittaa naapurirakennuksille tai mahdollisten katuterassien käytölle, eikä suoraa auringonpaistetta voida pitää liikehuoneistoissa välttämättömänä. Näyteikkunoihin kohdistuvan auringonvalon voidaan katsoa jopa haittaavan liiketoimintaa, kun ikkunaan sijoitetut tavarat haalistuvat. Kuumina kesäpäivinä myös terassien asiakkaat saattavat mieluiten tavoitella varjoisia oleskelupaikkoja.

Koko korttelia 131 koskeneiden aiempien kaavamuutosten yhteydessä on tehty selvitykset mm. liikennemelusta, hulevesien viivytysperiaatteista ja korttelin rakentamisen ekotehokkuudesta. Vireillä olevassa kaavamuutoksessa aikaisempi varjoanalyysi ja havainneaineisto on päivitetty tarkistetun viitesuunnitelman mukaisesti. Laajempia uusia selvityksiä ja arviointimenettelyjä ei voida pitää tarpeellisena, koska asemakaavamuutoksen toteutuksen vaikutukset eivät poikkea merkittävästi voimassa olevan asemakaavan toteutuksen vaikutuksista. Asemakaavan mukaista rakennusoikeutta, korttelin käyttötarkoitusta ja koko korttelia koskevia kaavamääräyksiä ei muuteta. Myös voimassa olevan asemakaavan määräykset Vanhan Perhelän 1950-luvun mukaisen julkisivun luonteen palauttamisesta säilytetään. Kaupunkikehityslautakunta on antanut 19.9.2024 § 54 kaavamuutosalueelle, osoitteeseen Mannilantie 30 a ja 30 b sijoittuvasta kerrostalokohteesta lausunnon, jonka mukaan suunnitelmista ei ole kaupunkikuvallista huomautettavaa.

Naapurikiinteistöjen omistajat, kuten Järvenpään Kassatalo Oy, ovat kaavamuutoksessa aina osallisia. Kaikista asemakaavan kuulemisvaiheista tiedotetaan kirjeellä osallisille, joilla on siten mahdollisuus vuorovaikutukseen kaavan valmistelussa. Kun otetaan huomioon tehdyt selvitykset, havainneaineistot ja viitesuunnitelmat, asemakaavaluonnoksen voidaan katsoa vastaavan alueidenkäyttölain mukaisia alueiden käytön suunnittelun tavoitteita ja asemakaavan sisältövaatimuksia. Myös vuorovaikutus asemakaavaa laadittaessa on järjestetty säädösten edellyttämällä tavalla. Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavan luonnosaineistoa.

Asemakaavaehdotus, nähtävillä 10. – 23.9.2025

Järvenpään Kassatalo Oy 23.9.2025

Järvenpään Kassatalo Oy esittää edelleen kantanaan asemakaavaluonnoksesta antamansa kannanoton. Muistuttaja haluaa korostaa, että voimassa oleva asemakaava ja rakentamistapaohjeet ovat edelleen perustellut, laajasti ja hyvin tutkitut ja toteuttamiskelpoiset. Rakentamisesta on tehty Järvenpään kaupungin ja rakennusyhtiön kesken sopimus, jossa velvoitetaan toteuttamaan kortteli asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukaisesti, eikä asemakaavasta poikkeamisesta ole sovittu.

Rakentamisen väliaikainen suhdannetilanne ei ole pätevä peruste pitkälle tulevaisuuteen suunnatun kaupungin keskeisen korttelin asemakaavan muutokseen. Kaavamuutos aiheuttaa merkittävää varjostus- ja näkymähaittaa muistuttajan tontille ja rakennuksissa oleville liike- ja asuinhuoneistoille, joten kaavamuutoksessa esitettyä ratkaisua ei tule hyväksyä. Kerrosluvun nostaminen ei ole vähäinen muutos, vaan merkittävä ja naapurin oikeutta viihtyisään ympäristöön loukkaava toimenpide. Voimassa olevan asemakaavan mukainen kaupunkikeskustan korkea maamerkki korttelin pohjoiskulmassa tontilla 1-131-16 jää kaavaehdotuksen mukaan toteutumatta, mutta muistuttajalla ei ole tähän huomauttamista, jos kerrosluvun ja kerrosalan muutokset eivät tarkoita niiden kasvattamista tontilla 1-131-17. Muistuttaja haluaa painottaa AKL 54§ ja 58§:iin viitaten, että asemakaavassa tulee turvata naapurikiinteistön elinympäristön olosuhteet niitä heikentämättä.

Vastine: Alueidenkäyttölain mukaan kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta ja maapolitiikan harjoittamisesta alueellaan. Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi. Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Kunta voi tehdä kaavoitukseen ja kaavojen toteuttamiseen liittyviä sopimuksia (*maankäyttösopimus*), joissa ei kuitenkaan voida sitovasti sopia kaavojen sisällöstä.

Korttelin 131 rakennukset ja pihakansi on toteutettu lukuunottamatta Mannilantien puoleisia kiinteistöjä 1-131-16 ja 17 sekä osaa kiinteistöistä 1-131-10 ja 13, jotka on aidattu työmaa-alueeksi. Asuinkerrostalojen lisäksi korttelissa on toimisto- ja liikerakennus, johon on keskitetty useita julkisia palveluja kaupunkilaisille. Korttelin yhteisen kansipihan itäpää ja kävelykatuun liittyvä oleskeluportaikko ovat rakentamatta. Pitkäaikaisen, rakentamattoman työmaa-alueen voidaan katsoa ratkaisevasti haittaavan korttelin 131 nykyisiä toimintoja ja kaupallisten palvelujen toteuttamista sekä heikentävän keskustan kaupunkikuvaa ja ympäristön viihtyisyyttä.

Kiinteistönomistaja on pyytänyt asemakaavan muuttamista, koska rakennushanketta ei voida toteuttaa niiden suunnitelmien pohjalta, jotka ovat olleet voimassa olevan asemakaavan lähtökohtana. Asiasta on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus. Asemakaavan muutos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä, koska voimassa olevan asemakaavan mukaista alueen käyttötarkoitusta ei muuteta eikä rakennusoikeutta nosteta, ja koska kaavan aikaansaamat vaikutukset ovat alueellisesti ja kaupunkikuvallisesti vähäisiä ja vaikuttavat pääasiassa vain yksittäiseen tonttiin ja sen lähiympäristöön. Kaavasunnittelun pohjaksi on laadittu viitesuunnitelmat, varjoanalyysi ja liikennemeluselvitys.

Viitesuunnitelmien ja varjoanalyysin pohjalta voidaan osoittaa, etteivät suunnitellut rakennukset aiheuta merkittävää varjostushaittaa naapurirakennuksille tai mahdollisten katuterassien käytölle. Korttelin 131 rakennukset eivät varjosta Kassatalon rakennusta aamupäivällä, kun aurinko paistaa Mannilantien suuntaisesti. Kesäkuun tilanteessa rakennusten varjo ulottuu puolenpäivän jälkeen Kassatalon julkisivulle, mutta iltapäivällä, kun varjo kääntyy ja pitenee, 12- ja 15- kerroksisten rakennusten väliin suunniteltu matalampi (7-kerroksinen) osa kuitenkin päästää auringonvalon edelleen Kassatalon julkisivulle. Myöhemmin, kun aurinko kääntyy luoteeseen ja paistaa matalalta, kaikki rakennukset ovat varjossa. Varjoanalyysi ja liikennemeluselvitys ovat asemakaavaselvityksen liitteenä. Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaehdotusta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	Täyttämispvm	5.6.2025
Kaavan nimi	Bulevardikortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	4.6.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	010112
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8826	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8826

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,8826	100,00	30500	3,46	0,0000	0
A yhteensä	0,8826	100,0	30500	3,46	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,8826	100,00	30500	3,46	0,0000	0
A yhteensä	0,8826	100,0	30500	3,46	0,0000	0
AL-55	0,8826	100,0	30500	3,46	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						