

# Tupalantie 7a, osa korttelista 147

## Asemakaavan muutos

### Selostus

**JARDno-2018-4198**

**Kaavatunnus 010106**



Vireilletulosta ilmoittaminen	26.8.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19.5.2020
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	9.9.-8.10.2020
Kaupunkikehityslautakunta	18.2.2021 §11
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	10.3. – 8.4.2021
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Tupalantie 7a, osa korttelista 147

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2018-4198

Kaavatunnus 010106

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 147 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (147-27), yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (147-1 ja 147-28), autosäilytyspaikkojen korttelialuetta (147-15) sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

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

Laatija: Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

Yhteyshenkilö Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, Torpantie 7A, 04430 Järvenpää,

Puhelin 040 5474984, sähköposti [olli.kumpulainen\(at\)pp.inet.fi](mailto:olli.kumpulainen(at)pp.inet.fi).

Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti [terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi](mailto:terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi)

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään ydinkeskustassa, kävelykeskustan ja kevytliikenne-raitin tuntumassa. Asemalle on matkaa n. 300m.



Suunnittelualueen sijainti Venny Soldaninraitin varrella.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Tupalantie 7a, osa korttelista 147. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa tontille 147-27 tehokkaampaa asuinrakentamista keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvät myös kerrostalotontit Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1). Näiden osalta kaavatilanne päivitetään, tonttien maankäyttö säilyy ennallaan ja kaavamerkinnot päivitetään, sekä pysäköintialue (147-15), jonka kaavamerkinnot päivitetään nykykäytännön mukaiseksi. Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi osa Tupalantien katualuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on 6335 m<sup>2</sup>. Tontille 147-27 suunnitellaan kahdeksankerroksista asuinkeuhkaloa, jonka kerrosala on noin 2500 m<sup>2</sup>. Viitesuunnitelmien mukaan tontille tulee noin 30 asuntoa, maantasokerrokseen on mahdollisuus sijoittaa myös toimisto- ja liiketiloja ja asukkaiden yhteistiloja. Tontille sijoitettuna sekä voimassa olevien sopimusten mukaisille paikoille ja Järvenpään kaupungin kanssa voimassa olevien autopaikoitus sopimusten mukaisille viereiselle pysäköintialueelle sijoitettuja autopaikkoja on yhteensä 27 kpl.

Tavoitteena on tarjota hyvää asumisympäristöä tulevaisuudessa tiivistyvän kaupunkikeskustan alueella.

Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus.

## Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
Tausta-aineistot.....	5
2. TIIVISTELMÄ .....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava .....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne .....	8
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	16
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	16

4.1.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	16
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.2.1	Osalliset .....	16
4.2.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.2.3	Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.3.1	Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	18
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	18
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	18
4.4.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	18
4.4.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	18
5.1	Kaavan rakenne .....	18
5.1.1	Mitoitus .....	19
5.1.2	Palvelut .....	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	19
5.3	Aluevaraukset .....	19
5.3.1	Korttelialueet .....	19
5.3.2	Muut alueet .....	21
5.4	Kaavan vaikutukset.....	21
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	21
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	21
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen .....	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	22
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
5.7	Nimistö.....	22
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	23
6.2	Toteuttamisen ajoitus .....	23
6.3	Toteutuksen seuranta .....	23

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Rakentamistapaohje

## Tausta-aineistot

- Voimassa oleva asemakaava, osat kaavoista: 1-27, 1-42 ja 1-50
- Helsingin seudun vaihemaakuntakaava (Uudenmaan maakuntahallitus 7.12.2020)
- Keskustan osayleiskaava 2030 (kv 21.9.2015 § 50)
- Keskustan alueen kaupunkikuvallinen selvitys (Arkkitehtiryhmä A6 Oy 9.2.2012)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kaupunkikehitys 15.9.2020)

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen / kuulutus	26.8.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	19.5.2020
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	9.9.-8.10.2020
Kaupunkikehityslautakunta	18.2.2921 §11
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	10.3.-8.4.2021
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen tontille 147-27. Tontin oleskelu- ja leikkihiha rakennetaan maatasoon, tämän ohella kattoterassi lisää olennaisesti mahdollisuuksia viihtyisään ja rauhalliseen oleskeluun. Kaikki autopaikat sijoitetaan tontille ja voimassa olevien sopimusten mukaisille pysäköintipaikoille. Nykyinen rakennus puretaan.

Kerrostalotonteilla Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1) asemakaava on pääosin toteava ja näiden tonttien maankäyttö säilyy ennallaan ja kaavamerkinnot päivitetään. Pysäköintialueen (147-15) kaavamerkinnot päivitetään nykykäytännön mukaisesti LPA-korttelialueeksi. Kaavamuutosalueeseen sisältyy osa Tupalantien katualuetta kaavateknisistä syistä.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on tarkoitus toteuttaa välittömästi asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaiseksi ja kun asemakaavamuutos on kuulutettu voimaan tulleeeksi.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijaitsee Järvenpään keskusta-alueella. Uudessa Keskustan osayleiskaavassa 2030 kortteli ja tontit on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C3); alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen ja tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään  $e=1,0$ .

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnitteluala ja sen lähialueet ovat kaupunkikeskustan rakennettua ympäristöä, eikä alueella ole luonnontilaista ympäristöä, merkittävää kasvillisuutta tai eläimistöä. Tonttia 147-27 sivuavan Venny Soldaninraitin varrella ja länsipuolisella tonttialueella on puuistutuksia.

Suunnitteluala on tasaista. Alueen maaperä on savea.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus, johon voidaan sijoittaa myös kiinteistön hoitohenkilökunnalle tarvittavan määrän asuntoja. Rakennus on tarkoitus purkaa ja korvata asuinkäyttöön rakennettavalla kerrostalolla.

Kuva. Tupalantie 7 itäsuuntaan.



Kuva. Tupalantie 7 länsisuuntaan.



Naapuritonteilla on IV- V kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontin lähialueelle, Tupalantien itäpäähän on valmistunut 18-kerroksinen asuinkerrostalo. Osa alueen rakennuksista tultaneen lähivuosina korvaamaan uusilla, mahdollisesti korkeimmilla rakennuksilla.

Pääosa alueen kerrostaloista on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla, joten asukkaiden ikärakenne vastanee Järvenpäässä keskimääräistä ikärakennetta. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Rautatieasemalle on matkaa noin 300 metriä. Tuusulanjärven rantapuistoon on matkaa vain noin 300 metriä.

Alueella on valmis kunnallistekniikka ja kaukolämpöverkosto sekä hulevesiviemäriverkosto, johon tontin hulevedet johdetaan erillisen suunnitelman mukaisesti.

### 3.1.4 Maanomistus

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Tupajumi. Viereiset kerrostalotontit ovat yksityisomistuksessa. Katualueet omistaa Järvenpään kaupunki.



Ote maanomistustilanteesta, violetit alueet kaupungin maanomistusta.

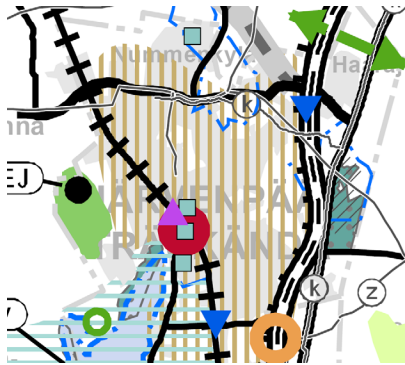
## 3.2 Suunnittelutilanne

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

#### Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Uudenmaan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 7.12.2020 (§ 128, § 129, § 130) määrätä maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 (§ 20, § 21, § 22) hyväksymien Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kuuluvien Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin ne ovat saaneet lainvoiman. Uusimaa-kaava 2050 on laitettu toistaiseksi toimeenpanokieltoon 25.1.2021.

Asemakaavamuutoksen alue on vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta.

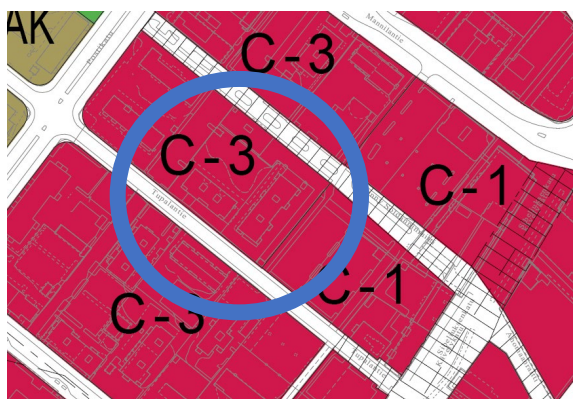


Ote vaihemaakuntakaavan kartasta. Kaava-alue sijaitsee punaisen keskustaympyrän sisäpuolella.

#### Keskustan osayleiskaava 2030

Alue on merkitty Järvenpään keskustan osayleiskaavassa 2030 (kv 21.9.2015 § 50) keskustatoimintojen alueeksi (C 3), jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen.

Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikkumismuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään  $e=1,0$ .



Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta 2030 (kv 21.9.2015 § 50). Kaava-alueen likimääräinen sijainti ympyröity.



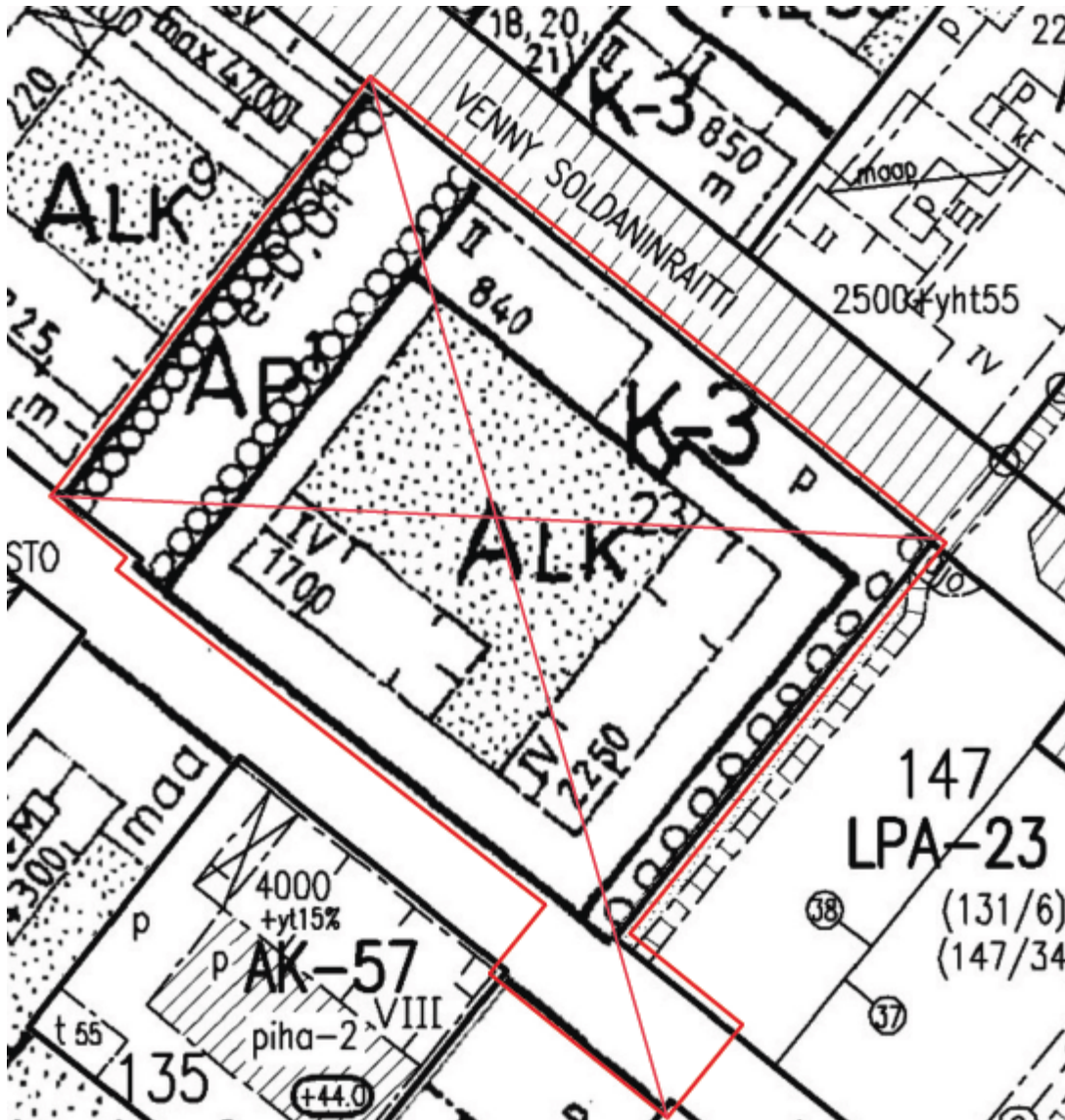
Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutoksen alueella on voimassa osat kaavoista:

Asemakaava 1-27 / hyväksytty 27.8.1971 / Pysäköintitontti.

Asemakaava 1-42 / hyväksytty 19.4.1977 / Kerrostalotontit Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1)


Asemakaavaa 1-50 / hyväksytty 17.5.1983 / Tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, lisäksi osa Tupalantien katualueesta.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Tupalantie 7a (147-27), Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1) sekä pysäköintialueen (147-1) asemakaavan muutos, voimassa oleva asemakaava ja asemakaavamääräykset

### KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-50 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

<b>K-3</b>	<p>LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.</p> <p>RAKENNUKSEEN SAA SIJOITTAA LIIKE- JA TOIMISTOTILOJA SEKÄ TARVITTAVAN MÄÄRÄN ASUNTOJA KIINTEISTÖN HOITOHENKILÖKUNTAA VARTEN.</p> <p>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.</p>
<b>147</b>	KORTTELIN NUMERO.
<b>4</b>	TONTIN NUMERO.
TUPALANTIE	KADUN TAI PUISTON NIMI.
<b>1000</b>	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ
<b>II</b>	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTA AAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
<b>IV 1/2</b>	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTA AAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKEETTAVAKSI TILAKSI.
<b>147/23</b>	MERKINTÄ, JOKA OSOITTA A, ETTÄ TONTTIA VARTEN ON ASEMAKAAVASSA VARATTU AUTON SÄILYTYS- JA PYSÄKÖINTIPAIKKOJA MERKINNÄN OSOITTAHALTA AP-TONTILTA.
	RAKENNUSALA

### KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-27 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

<b>Ap<sup>1</sup></b>	<p>AUTOSÄILYTYSPAIKKOJEN KORTTELIALUE, JONKA KAUTTA SALLITTAAN HUOLTO- JA PAIKOITUSAJD SILLE RAJOITTUVILLE TONTEILLE.</p> <p>RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA KORTTELIALUEEN TOIMINTAAN LIITTYVIÄ HUOLTO- JA NIIHIN VERRATTAVIA TILOJA.</p>
-----------------------	--

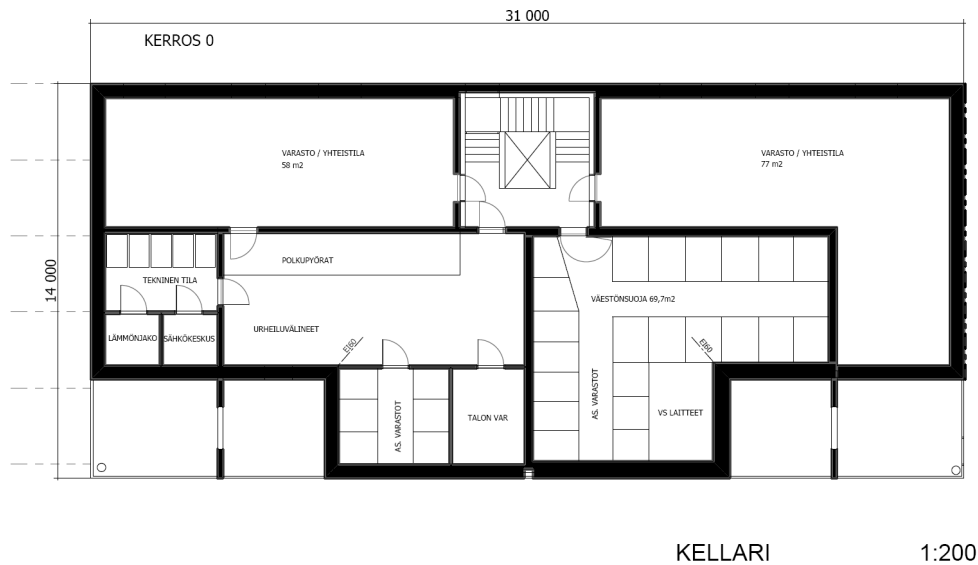
### KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-42 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

	ISTUTETTAVA TONTIN OSA.
	RAKENNUSALA.

<b>ALK<sup>23</sup></b>	<p>YHDISETTYJEN LIIKE- JA ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.</p> <p>TONTTEJA EI SAA AIDATA.</p> <p>ASUNTOA KOHTI ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 10 M<sup>2</sup> YHTENÄISTÄ JÄRJESTETTYÄ VAPAA-ALUETTA.</p> <p>TONTILLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN YKSI PUU JA PENSAS KUTAKIN TONTIN RAKENTAMATONTA 100 M<sup>2</sup> KOHTI.</p> <p>ASUINRAKENNUSTEN PÖRRASHUONEESTA TULEE OLLA VÄLITÖN YHTEYS ASUNTOPIHALLE AJOKATAA YLITTÄMÄTTÄ.</p> <p>II-KERROKSEISEN RAKENNUKSEN NAAPURIN (TONTIN 1) PUOLEISELLA RAJALLA OLEVAAN SEINÄÄN SAADAAN TEHDÄ IKKUNA-AUKKOJA.</p> <p>TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN LIIKEKERROSALAN 50 M<sup>2</sup> KOHTI JA TOIMISTO- JA ASUINKERROSALAN 80 M<sup>2</sup> KOHTI.</p>
-------------------------	--

## Alueelle laaditut asemakaava-alueuonnokset

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen on laatinut tontinkäyttösuunnitelmat asemakaavan muutoksen pohjaksi. Tontinkäyttösuunnitelmaan sisältyy rakennettavaksi kaavailun kerrostalon kaaviomaiset kerrospohjapiirustukset sekä rakennuksen ja pysäköinnin ja piha-alueiden sijoitusjärjestelyt tontilla.



ASUNNOT (7 X 4) + 2 = 30kpl  
 ALAKERROS LIIKETILAT 2kpl  
 VÄESTÖNSUOJA 58m<sup>2</sup>+5,5m<sup>2</sup>=63,5m<sup>2</sup>  
 AUTOPAIKAT 27 kpl

KERROSALA 8 x 312 = 2500 m<sup>2</sup> + MAANALAINEN KELLARI 312  
 KERROSALA LASKETTU 250mm ULKOSEINÄLLÄ  
 TONTIN PINTA-ALA 1179,1m<sup>2</sup> e= 2,1

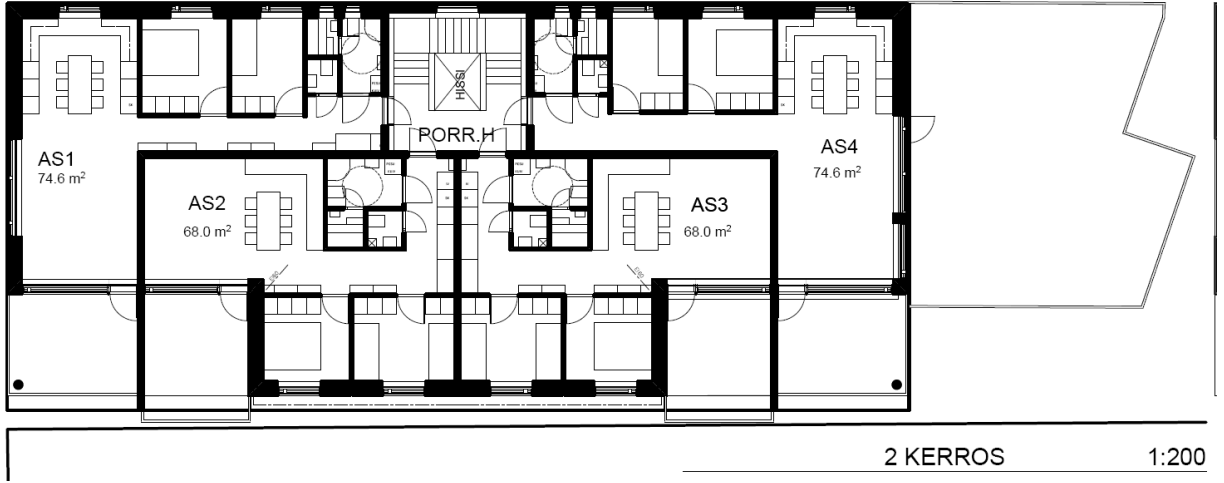


312.2 m<sup>2</sup>

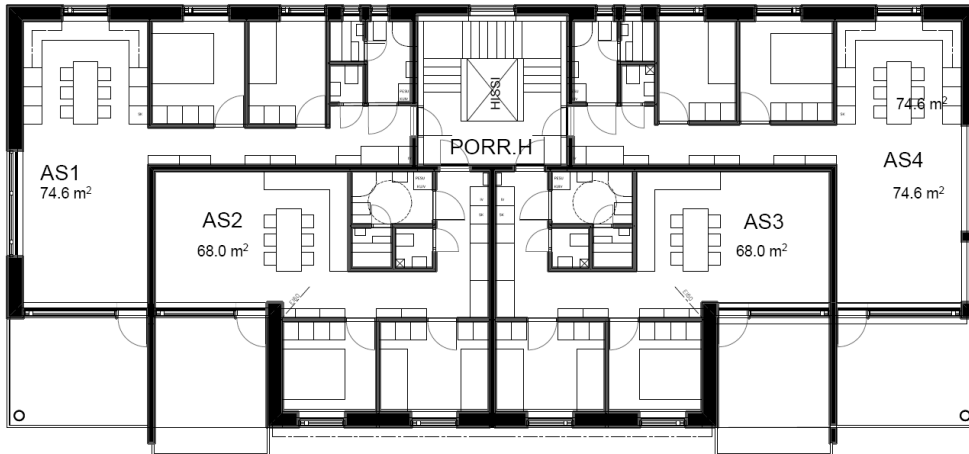
312.2 m<sup>2</sup>

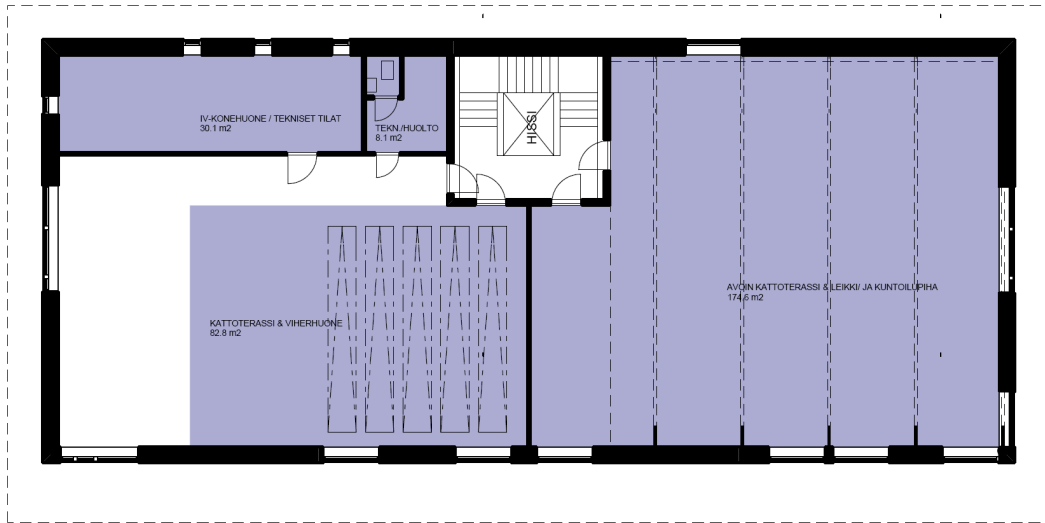
J111

Jku11



312.2 m<sup>2</sup>



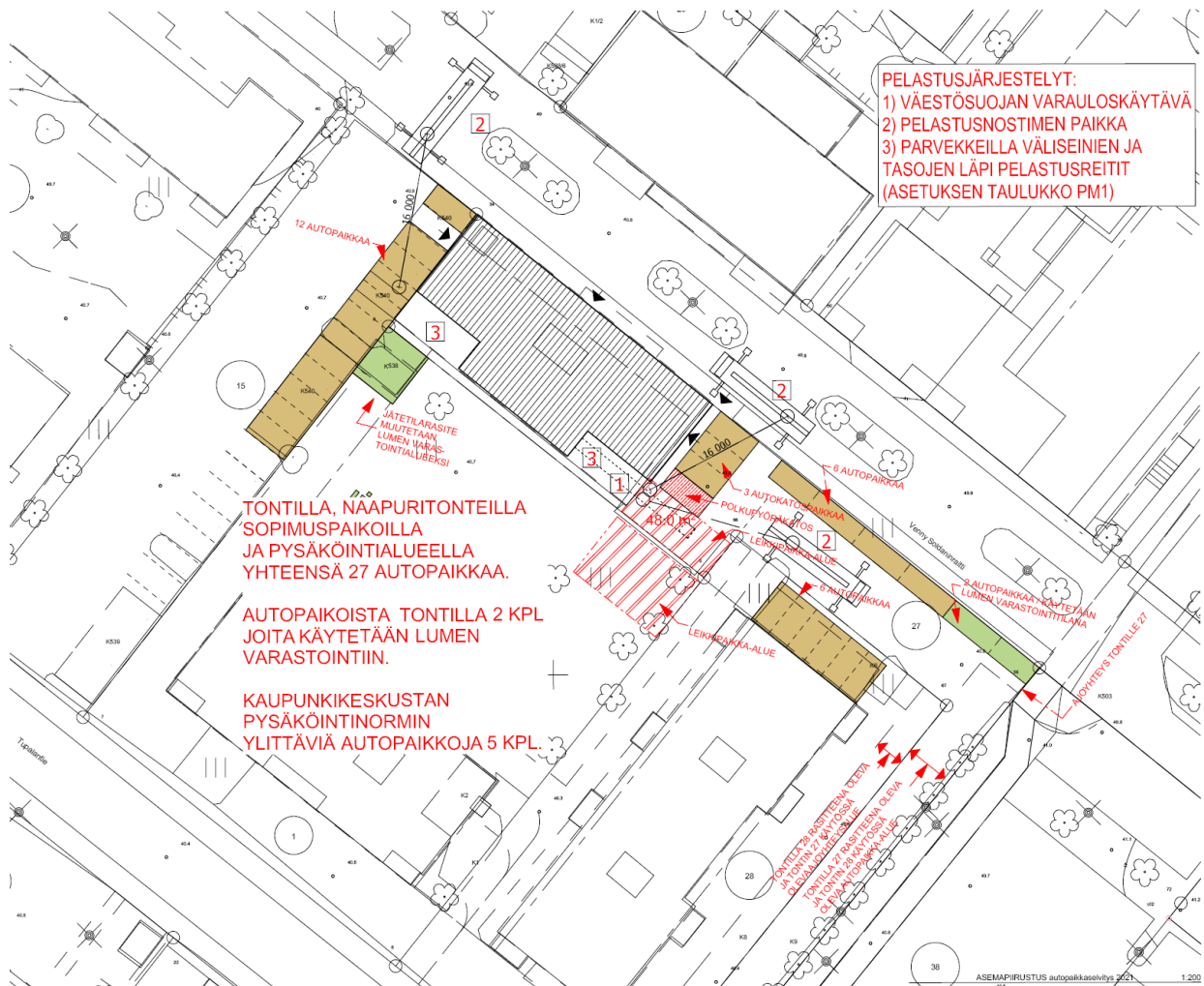


ULLAKKOKERROS / KATTOTERASSI 1:200





Kerrostalon viitesuunnitelmat



### Autopaikkaselvitys / asemapiirustus

### Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

### Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

### Pohjakartta

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

### Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja tai suojelupäätöksiä.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan esityksestä ja Järvenpään kaupungin toimesta. Kiinteistö OY Tupajumi on 3.12.2018 kirjelmällään Järvenpään kaupunginhallitukselle pyytänyt asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutos sisältyy Järvenpään vuoden 2020 kaavoitussuunnitelmaan (kh 20.1.2020 § 9). Puitesopimus Kiinteistö OY Tupajumin ja Järvenpään kaupungin välillä on solmittu 3.6.2019. Kaavamuutoksen laatiminen aloitettiin välittömästi puitesopimuksen solmimisen jälkeen.

Kaavamuutostyön tavoitteena oli ottaa se vuoden 2019 kaavoitusohjelmaan, kaavoitustöiden ruuhkautumisen vuoksi hanke on siirtynyt vuodelle 2020. Laatimistyön edistämiseksi on Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen laatinut kaavamuutoshankkeeseen viitesuunnitelmat asuinkerrostalohankkeesta sekä luonnokset asemakaavan muuttamisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavamuutoshankkeen etenemisen mukaan ja siihen voi tutustua Järvenpään kaupungin palvelupisteessä ja kaupungin www-sivuilla. Kaupungin yhteistyötahoille sekä verkonrakentajille ilmoitettiin sähköpostitse.

#### 4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### 4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
  - Järvenpää, rakennusvalvonta
  - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
  - Järvenpään Vesi
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy /Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaFinland Oyj



- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

#### 4.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

#### Aloitus- ja valmisteluvaihe

Kaavamuutoksen laatiminen on aloitettu 3.6.2019. Asemakaava on merkitty vuoden 2020 kaavoitusohjelmaan (kh 20.1.2020 § 9). Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.8.2020.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 9.9.-8.10.2020 välisen ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy /Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Telia Oyj
- Järvenpää-Seura ry.
- Elisa Oyj, maakaapelit ja tukiasemat

Lausunto saatiin nähtävilläoloaikana Telia Finland Oyj:tä. Telia Finland Oyj ilmoitti lausunnossaan kiinnostuksen rakentaa valmiusputkitusta Tupalantielle, kun kaavahanke ja sen toteutuminen etenee. Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy toimitti myös lausunnon, jossa todetaan, että alueella kulkee Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy:n kaukolämpöjohtoja ja alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaukolämpöjohtojen sijainti.

Kirjallisia mielipiteitä kaavamuutosluonnoksesta saatiin 5 kappaletta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 4.

#### Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 10.3.-8.4.2021 teknisessä palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto ja yksi kirjallinen muistutus. Lausunnonantaja Caruna Oy toteaa ettei sillä ole lisättävää luonnosvaiheessa antamaansa lausuntoon ja pyytää saada ilmoituksen, kun kaavan on hyväksytty. Muistutuksessa todetaan tontilla olevaan taloon tulevan liikaa rakennusoikeutta ja korkeutta.

#### 4.2.3 Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukaista viranomaisneuvottelu ei ole tarpeellinen, koska hankkeeseen ei sisälly maakunnallisesti merkittäviä asioita.

Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken.

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on tiivistää ja eheyttää ydinkeskustan kaupunkirakennetta rakentamalla laadukas kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo vanhan kaksikerroksisen toimisto- ja liiketalon tilalle. Keskustan yleiskaavan 2030 mukaan tontti on keskustatoimintojen aluetta (C 3), jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen ja tonttitehokkuus vähintään  $e= 1,0$ . Kaupunginhallitus on iltakoulussaan 19.6.2017 linjannut, että rakentamisessa alueen kerrosluku tulisi olla pääsääntöisesti alle yhdeksän.

Tontille suunniteltuun kerrostaloon on tarkoitettu sijoittaa asuntoja ja pohjakerrokseen myös liike- ja toimistotiloja sekä niihin liittyviä tiloja. Kaikki autopaikat sijoitetaan maatasoon tontille ja voimassa olevien sopimusten mukaisille paikoille sekä viereisen autopaikoituskorttelin alueelle. Tontille laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka liitetään asemakaavaselostukseen.

## 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Valmisteluvaiheessa laadittiin luonnos myös korkeamman asuinkerrostalon rakentamisesta. Osayleiskaavan perusteella päädyttiin esittämään kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa.

### 4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaava-alue kuuluu kaupungin ydinkeskustaan ja asemakaavan liikenteellisiä, sosiaaliasia, ympäristöllisiä ja yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia on arvioitu Järvenpään keskustan kaupunkikuvallisessa selvityksessä. Asemakaavan muutos uudistaa keskustaa. Lähialueelle ei ole tiedossa erillistä pysäköintirakennusta lähivuosina, joten tämän kaavan muutoksessa pysäköintimitoitukseen on varattu tontille sijoittuvat ja voimassa olevien sopimusten mukaiset paikat.

### 4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Osayleiskaavan 2030 linjauksen mukaisesti asemakaavamuutos on laadittu niin, että se mahdollistaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Tupalantie 7a tontille.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Tupalantie 7a kaavan muutos muodostaa asuinkerrostalojen korttelialueen osana olevan tontin 186-1-147--27. Tontin muoto ja rakenne noudattaa ympäröivien tonttien asuinkerrostalo-periaatetta. Tontit rajautuvat katuihin ja osin pysäköintialueisiin.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvät myös kerrostalotontit Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1), näiden osalta kaavatilanne päivitetään, tonttien maankäyttö ja kaavamerkintöjen

periaatteet säilyvät ennallaan ja pysäköintialue (147-15), jonka kaavamerkinnyt päivitetään nykykäytännön mukaiseksi. Kaavamuutosalueeseen sisältyy kaavateknisistä syistä osa Tupalantien katualueesta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 6335 m<sup>2</sup>. Tontille 147-27 suunnitellaan kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa, jonka kerrosala on n. 2500 m<sup>2</sup>. Viitesuunnitelmien mukaan tontille tulee noin 30 asuntoa, maantasokerrokseen on mahdollisuus sijoittaa myös toimisto- ja liiketiloja. Tontille sijoitettuna sekä voimassa olevien sopimusten mukaisille paikoille ja Järvenpään kaupungin kanssa voimassa olevien autopaikoitussopimusten mukaisille viereiselle pysäköintialueelle sijoitettuja autopaikkoja on yhteensä 27 kpl. Järvenpään kaupungin asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen mukainen autopaikkatarve tontille on 22 autopaikkaa.

#### 5.1.2 Palvelut

Lähialueella ovat kaikki keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut. Sekä ylä- että alakoulu ovat alle kilometrin etäisyydellä. Järvenpään rautatieasemalle on matkaa noin 300 metriä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisu noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, nojautuen nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Uuden laadukkaan asuinkerrostalon rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua kaupungin ydinkeskustassa.

Tontin hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon ja tontin korkeusasema määritellään Tupalantien ja Venny Soldaninraitin korkeustason mukaan.

Tontille laaditaan rakentamistapaohje varmistamaan rakentamisen laatua. Ohjeessa on määräyksiä rakennuksen julkisivumateriaalille, pihajärjestelyille ja hulevesien käsittelylle. Rakentamistapaohje liitetään asemakaavaselostukseen ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

## 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-56)**

Nykyiselle tontille 147-27 sijoittuu kerrostalo asuinkäyttöön. Kaavamerkintä mahdollistaa kaupallisten palvelujen sijoittumisen lähinnä maantasokerrokseen. Tontille voidaan rakentaa laaditun tontinkäyttösuunnitelman mukaisesti asuinkerrostalo. Tontille on merkitty tonttikohtaisesti rakennusoikeus kerrosneliömetreinä. Tontilla muodostuvat hulevedet pyritään ensisijaisesti imeyttää maaperään. Asfaltoiduilta piha-alueilta hulevedet johdetaan sadevesiviemäriin. Vettä läpäisevien materiaalien käyttö piha-alueilla on suositeltavaa. Tontin kaikki autopaikat sijoitetaan maatasolle tonttialueelle ja voimassa olevien sopimusten mukaisesti viereiselle pysäköintialueelle. Autopaikkojen sijoittamisesta LPA-alueelle ja viereisen kerrostalotontin 147-28 rasitealueelle on lisätty kaavakarttaan merkinnät.

Piha-alueelle ja tämän ohella rakennuksen kattoterassille sijoittuu tarpeen mukainen leikki- ja oleskelu-alue. Rakennuksen kattoterassi tarjoaa viihtyisän ja pinta-alaltaan merkittävän lisätilan erilaisille vapaa-ajan toimille.

Kaavamerkinnot käyvät ilmi asemakaavakartasta.

**Kaavamääräys:**

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sekä julkisten lähipalvelujen tiloja. Asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta tulee kaduntasokerroksessa rakentaa 80 m<sup>2</sup> myymälä-, liike- tai toimistotiloja tai julkisten lähipalveluiden ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja näyteikkunallisia tiloja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan, hissikuilut sekä teknisiä tiloja ja varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 10% varsinaisesta kerrosalasta. Korttelialueelle saa rakentaa yhden kellarikerroksen.

Kaavassa annetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtohuoneita ja asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettua kattoterassin, joka voidaan kattaa. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Rakennuksen tontin rajaa vasten oleville seinille voidaan sijoittaa ikkunoita ja kulkuaukkoja.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita, vähintään 1 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa kohti. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa piha-alueen ohella korttelin kattoterassille siten, että porrashuoneesta on sinne esteetön yhteys. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Ensimmäisen kerroksen julkisivuratkaisujen tulee olla sellaisia, että sinne on voidaan sijoittaa näyteikkunallisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa tiiltä tai vaaleaa rappausta. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee sisällyttää luontevasti talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Tontilla tulee olla yksi puu tontin vapaata 100m<sup>2</sup> kohden. Autopaikat on rajattava matalin aidoin tai istutusten avulla katu- ja muusta piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 4 metriä lähemmäksi pihatiasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille, sopimuspaikoille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, mutta aina kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa 1 asuntoa kohti
- 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> myymälä-, liike- työ- tai toimistotilaa
- 1 polkupyöräpaikka rakennuksen sisätiloihin sijoitettuna / 30 k-m<sup>2</sup> asuintilaa

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoittamiseen.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia sadevesiä tulee viivyttaa tontilla tai korttelissa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mittatilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Alueiden ja rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen hulevesien ja pohjaveden hallintasuunnitelma.

### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL-57)**

Tonteilla 147-1 ja 147-28 on asuinkerrostalot, joiden käyttötarkoituksmerkintöjen ja kaavamääräystekstien sisältö säilyvät ennallaan, kaavamerkinnot päivitetään nykykäytännön mukaisiksi. Molempien tonttien autopaikkojen sijoittumisesta LPA-tontille sekä tontin 147-28 autopaikoituksesta viereisen tontin 147-27 rasitealueelle on lisätty kaavakarttaan merkinnät.

## Kaavamääräys:

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Tontteja ei saa aidata. Asuntoa kohti on varattava vähintään 10 m<sup>2</sup> yhtenäistä järjestettyä vapaa-aluetta. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu ja pensas kutakin tontin rakentamatonta 100 m<sup>2</sup> kohti. Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys asuntopihalle ajorataa ylittämättä.

Viereisen naapuritontilla 147/27 sijaitsevan rakennuksen rajalla olevaan seinään saadaan tehdä ikkuna- ja kulkuaukkoja.

Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin liikekerrosalan 70 m<sup>2</sup> kohti ja toimisto- ja asuinkerrosalan 120 m<sup>2</sup> kohti.

## Kortteleita koskeva yleismääräys:

Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin.

### 5.3.2 Muut alueet

Venny Soldaninraitin kevytliikenneväylä sivuaa tonttia. Raitin puustoistutukset voidaan säilyttää. Tonttialueelle pysäköinnistä vapaille alueilla pyritään säilyttämään oleva puusto, piha-alueelle voidaan sijoittaa pensasistutuksia.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tupalantien varren asuinkorttelin tehokkaampi rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ydinkeskustassa ja tuo keskustaan lisää asukkaita ja liiketilaa keskustapalveluiden ääreen. Asemakaavan tueksi laaditaan rakentamishojeet, joiden avulla edistetään korkealaatuista, ympäristöön soveltuvaa uudisrakentamista.

Kaavaillun uuden kerrostalon luoteispuolella on pysäköintialue ja koillispuolella leveä Venny Soldaninraitin katualue. Talon varjostava vaikutus rajoittuu pääosin näille yleiskäyttöisille alueille, merkittävää varjostushaittaa ei aiheudu läheisille asuinrakennuksille.

### 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisella on vaikutuksia maisemakuvaan. Keskustan alueella korkeimpia on Tupalantien päähän rakennettu 18. kerroksinen asuin- ja liikerakennus sekä Prismakeskuksen 7–8 -kerroksiset asuinkerrostalot ja kävelykadun eteläpuolen 7-kerroksiset tornit. Rakennukset näkyvät kauas Tuusulanjärvelle ja korostavat keskustan merkitystä kaupunkikuvassa.

Alue tulee täydentymään, kun keskustan muut uudistamishankkeet etenevät. Tiiviisti rakennetun ydinkeskustan täydennysrakentamisella ei ole vaikutuksia alueen luonnonympäristöön. Perhelän korttelin suunnittelun yhteydessä on tehty tuulisuusselvitys (Ilmatieteen laitos 2012), jonka tuloksia voidaan hyödyntää keskustan kehittämisessä. Tontille laaditaan rakennuslupavaiheessa hulevesisuunnitelma ja pohjavesisuunnitelma, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poisjohtaminen. Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon.

Kerrostalon piha-alueelle tai eteläsivun katoksen päälle voidaan sijoittaa oleskelu- ja leikkialue. Myös kerrostalon kattoterassille voidaan sijoittaa yhteisiä oleskelutiloja ja istutuksia.

#### 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Tontin 147-27 käyttötarkoituksen muuttuessa asuinkäyttöön, vähenee liikenne liike- ja toimistotilojen vähentymistä vastaavasti. Tontille tulevat uudet asunnot eivät merkittävästi lisää liikennettä Tupalantielle, tontille on ajoyhteys suoraan kadulta ja myös lounaispuolisten LPA-alueiden kautta kulkevalta ajoväylältä. Lisäksi tontin käytössä on autopaikkoja LPA-43 korttelialueella, johon on suora yhteys Tupalantieltä. Alueen katuverkko toimii nykyisellään lähialueen liikenteelle. Tupalantielle on tehty katusuunnitelma. Pyöräilyä edistetään varaamalla pyörien pysäköintipaikkoja ja säilytystiloja tontille ja varastoon. Hyvät bussi- ja erityisesti junayhteydet ja juna-aseman läheisyys mahdollistavat autopaikkainormin 1 ap/ 120 k-m<sup>2</sup> asuintilaa. Kannustamalla kestävään liikkumiseen pyöräillen jalan ja julkisia kulkuneuvoja käyttämällä, voidaan vähentää autoliikenteen aiheuttamia haittoja.

Rakennuksen ympärille voidaan helposti toteuttaa tarvittavat pelastustiet julkisille katu- ja pysäköintialueille. Kaavamuuotosalue on rakennetun kunnallistekniikan piirissä, tarvittavat sähkö-, kaukolämpö-, vesijohto- ja viemäriverkostot ovat olemassa.

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille lisäkustannuksia.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaupungin keskustassa kantautuu liikennemelua ympäröiviltä katualueilta katualueen läheisille tonteille. Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee näihin väyliin nähden etäällä, joten merkittävää häiriötä ei arvioida tulevan liikenteen melusta.

Ilmatieteen laitos on vuonna 2012 tutkinut Järvenpään tuuliolosuhteita ja tuulen vaikutusta korkeaan rakentamiseen keskustan Perhelän korttelissa. Korkean ja tiiviin rakentamisen vaikutusta korttelin tuuliolosuhteisiin on kiinnitettävä huomiota ja selvitettävä rakennussuunnittelussa. Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

## 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa liitteessä 2.

## 5.7 Nimistö

Katunimistöön ei tule muutoksia ja nimistö säilyy ennallaan.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Asemakaavan pohjaksi on laadittu rakennuksen viitesuunnitelmat. Ratkaisujen tueksi on laadittu havainnekuvia massoittelusta ja näkymäkuvia lähiympäristöstä. Rakennustapaohjeet laaditaan tontin toteutuksen tueksi. Rakennustapaohjeet hyväksytään ohjeellisina asemakaavan yhteydessä.

### **6.2 Toteuttamisen ajoitus**

Tontille rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2022-2023 aikana.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Seurattavia asioita ovat toteutuksen aikataulun ohella asukasmäärän kehittyminen, palvelujen ja työpaikkojen toteutuminen, parkkipaikkojen riittävyys ja asukkaiden palaute.

Järvenpäässä 8.1.2021, tarkistettu 8.2.2021 ja 10.5.2021

Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA

Juhana Hiironen, vs. kaavoitusjohtaja



Tupalantie 7a, tontti 1-147-27

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavan muutos  
Dnro: JARDno-2018-4198  
Kaavatunnus: 010106

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä kaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten kaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka kaavaa valmistelee ja mistä saa lisää tietoa

### Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä? .....	3
2.	Mitä on suunnitteilla? .....	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot .....	4
4.	Osalliset .....	8
5.	Miten ja milloin voi osallistua? .....	8
6.	Kaavan vaikutusten arviointi .....	10
7.	Aikatauluarvio .....	10
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa .....	10
9.	Yhteystiedot .....	11



## 1. Mitä tapahtuu ja missä?

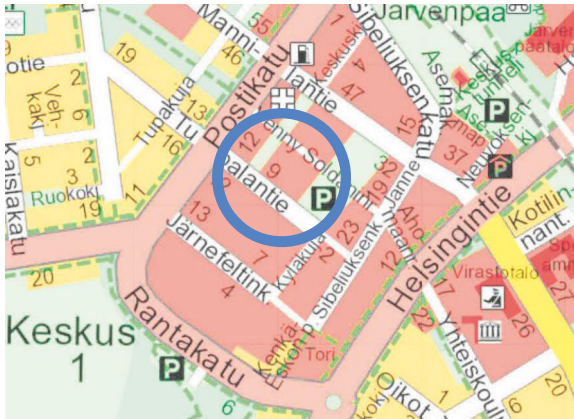
Keskus, 1. kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Tupalantie 7a, tontti 1-147-27. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä yhteistyössä kaavoitushankkeen aloitteentekijän konsulttina toimivan Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulaisen kanssa.

Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoilla osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavan valmisteluvaiheen aikana tarpeen mukaan.

### 1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 147 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (147-27), yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (147-1 ja 147-28), autosäilytyspaikkojen korttelialuetta (147-15) sekä katualuetta.

Suunnittelualan pinta-ala on 6335 m<sup>2</sup>. Suunnitteluala voi tarkentua kaavasuunnitteluprosessin edetessä.



*Suunnittelualan likimääräinen sijainti sinisellä ympyröitynä.*

### 1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty yksityisen maanomistajan esityksestä ja Järvenpään kaupungin toimesta. Kiinteistö OY Tupajumi on 3.12.2018 kirjelmällään Järvenpään kaupunginhallitukselle pyytänyt asemakaavan muutosta. Kaava-aloite on esitelty vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 20.1.2020 § 9).

## 2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet osoittaa Tupalantie 7a, tontille 186-1-147-27, tehokkaampaa asuinrakentamista Keskustan osayleiskaavan 2030 reunaehtojen mukaisesti.

Kaavamuutosalueeseen sisältyvät myös kerrostalotontit Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1), näiden osalta kaavatilanne päivitetään, tonttien maankäyttö ja kaavamerkinnot säilyvät ennallaan ja pysäköintialue (147-15), jonka kaavamerkinnot päivitetään nykykäytännön mukaiseksi. Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi osa Tupalantien katualuetta, jonka kaavatilanne päivitetään nykykäytännön mukaiseksi.

Tavoitteena on tarjota hyvää asumisympäristöä tulevaisuudessa tiivistyvän kaupunkikeskustan alueella. Kaupungin ja maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus.

## 3. Suunnittelun lähtötiedot

### 3.1 Maanomistus

Tontin 147-27 omistaa Kiinteistö Oy Tupajumi. Viereiset kerrostalotontit ovat yksityisomistuksessa. Katualueet omistaa Järvenpään kaupunki.



*Ote maanomistuskartasta, Järvenpään kaupungin maanomistus violetilla.*

### 3.2 Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) taajamatoimintojen aluetta.

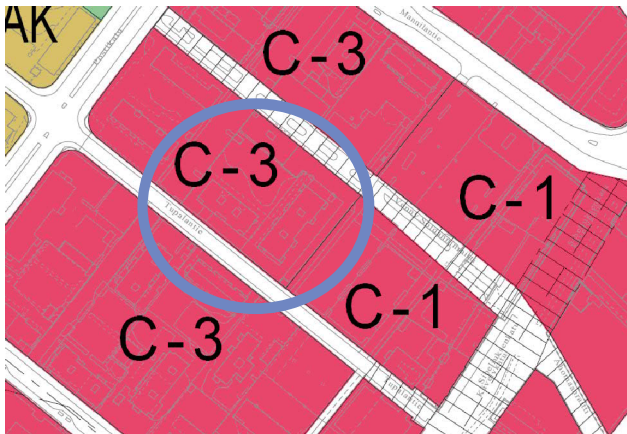


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2019 (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualue sijaitsee punaisen keskushelion sisällä.

### 3.3 Yleiskaava

Keskustan Osayleiskaavassa 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C 3), jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen.

Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikkumismuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tontitehokkuudeksi suositellaan vähintään  $e=1,0$ .



Ote Järvenpään Keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen liikimääräinen sijainti ympyröitynä.

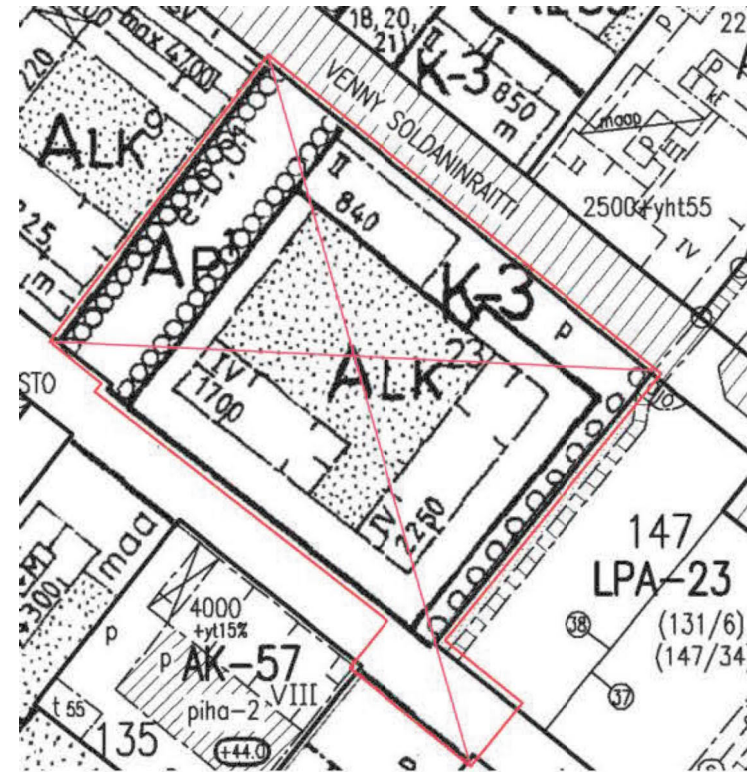
### 3.4 Asemakaava

Kaavam muutoksen alueella on voimassa osat kaavoista:

Asemakaava 1-27 / hyväks. 27.8.1971 / Pysäköintontti, AP<sup>1</sup>-alue.

Asemakaava 1-42 / hyväks. 19.4.1977 / Kerrostalotontit Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1), ALK<sup>23</sup>-alue.

Asemakaava 1-50 / hyväks. 17.5.1983 / Tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, K-3-alue ja lisäksi osa Tupalantien katualueesta.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

Tupalantie 7a (147-27), Tupalantie 7 (147-28) ja Tupalantie 9 (147-1) sekä pysäköintialueen (147-1) asemakaavan muutos, voimassa oleva asemakaava ja asemakaavamääräykset

### KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-50 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

<b>K-3</b>	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE. RAKENNUKSEEN SAA SIJAITTAA LIIKE- JA TOIMISTOTILOJA SEKÄ TARVITTAVAN MÄÄRÄN ASUNTOJA KIINTEISTÖN HOITOHENKILÖKUNTAA VARTEN. TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN 1 AUTOPAIKKA KUTAKIN LIIKKESUUNNITTELU-ALUEEN 50 K <sup>2</sup> KOHTI JA 1 AUTOPAIKKA TOIMISTO- JA ASUINHUONEISTOALAN 85 K <sup>2</sup> KOHTI.
<b>147</b>	KORTTELIN NUMERO.
<b>4</b>	TONTIN NUMERO.
<b>TUPALANTIE</b>	KADUN TAI PUUSTON NIMI.
<b>1000</b>	RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ
<b>II</b>	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
<b>IV 1/2</b>	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAA OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKU- MÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKEETTAVAKSI TILAKSI.
<b>147/23D</b>	MERKINTÄ, JOKA OSOITTAA, ETTÄ TONTTIA VARTEN ON ASEMAKAAVASSA VARATTU AUTON SÄILYTYKSEN- JA PYSÄKÖINTIPAIKKOKA MERKINNÄN OSOITTAMALTA AP-TONTTILTA.
	RAKENNUSALA

### KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-27 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

<b>Ap<sup>1</sup></b>	AUTOSÄILYTYSPAIKKOJEN KORTTELIALUE, JONKA KAUTTA SALLITTAAN HUOLTO- JA PAIKOITUSAVO SILLE RAJOITTEUILLE TONTEILLE. RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA KORTTELIALUEEN TOIMINTAAN LIITTYVIÄ HUOLTO- JA NIINIIN YERRETTÄVIÄ TILOJA.
-----------------------	--

### KAAVAMUUTOSALUEEN ASEMAKAAVAN 1-42 POISTUVAT MÄÄRÄYKSET

	ISTUTETTAVA TONTIN OSA.
	RAKENNUSALA.
<b>ALk<sup>23</sup></b>	YHDISTETTYJEN LIIKE- JA ASUTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE. TONTTEJA EI SAA AIDATA. ASUNOJA KOHTI ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN 10 M <sup>2</sup> YHTENÄISTÄ JÄRJESTETTYÄ VAPAA-ALUETTA. TONTILLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN YKSI PUU JA PENSAS KUTAKIN TONTIN RAKENTAMATONTTA 100 M <sup>2</sup> KOHTI. ASUINRAKENNUSTEN PORRASUONEESTA TULEE OLLA VÄLITÖN YHTEYS ADUNTOPIHALLE AJOHATAA YLITTÄMÄTTÄ. II-KERROKSEISEN RAKENNUKSEN NAAPURIN (TONTIN 1) PUOLEISILLA RAJALLA OLEVAAN SEINÄÄN SAADAAN TEHDÄ IKKUNA-AUKKOJA. TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN LIIKKESUUNNITTELU-ALUEEN 50 K <sup>2</sup> KOHTI JA TOIMISTO- JA ASUINKERROSALAN 80 M <sup>2</sup> KOHTI.

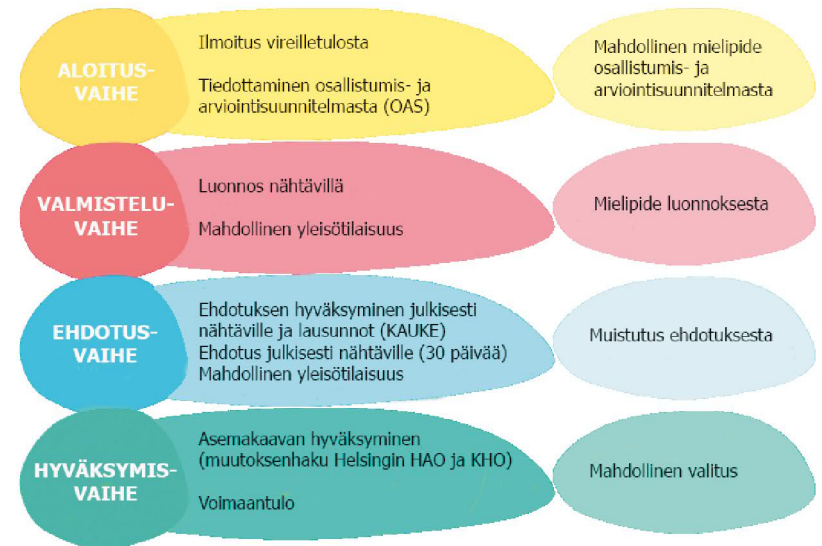
## 4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonnttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- 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

## 5. Miten ja milloin voi osallistua?

### 5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

#### Asemakaavaprosessi



## 5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uudenmaan Viikkouutisissa sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

## 5.3 Aloitusvaihe

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

## 5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalon palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuuoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Järvenpää-Seura ry

## 5.5 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantalon palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuuoksesta annettuihin 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.

## 5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. 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 ja verkkosivuilla sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

## 6. Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen, tekniseen huoltoon, yhdyskuntalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

## 7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy elokuussa 2020
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta syys-lokakuussa 2020 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta vuodenvaihteessa 2020 -2021 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH ja KV) keväällä 2021

## 8. Mielipiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

## 9. Yhteystiedot

### Seutulantalons palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880

Sähköposti: tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi

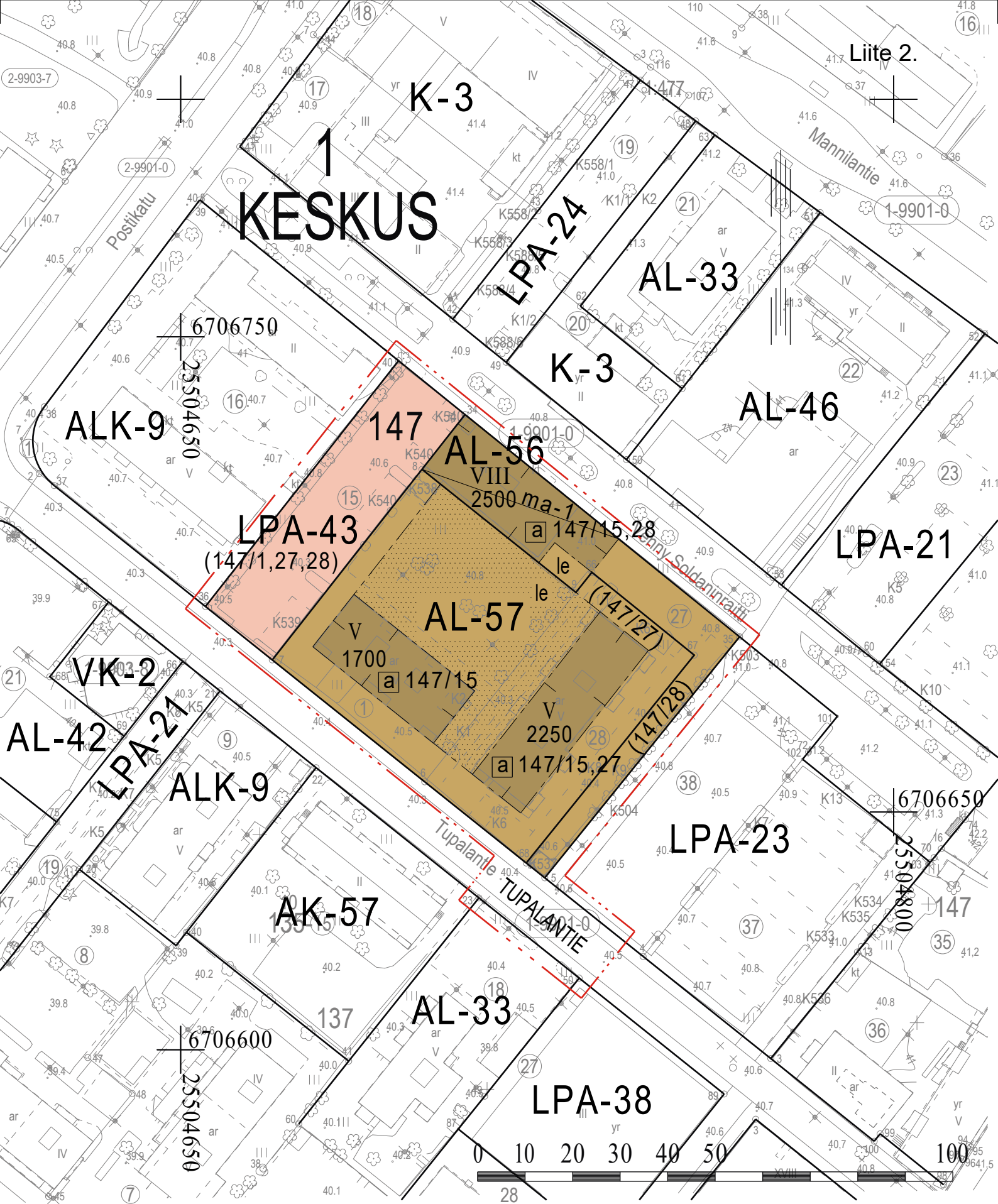
Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi), ellei toisin mainita.

### Kaavoitus

Terttu-Elina Wainio, asemakaava-arkkitehti, puh. 040 315 2353

Juho Mattila, projektipäällikkö, puh. 040 315 2224



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

Järvenpäässä 13.2.2019, tark. 4.2.2021

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen

# ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**AL-56**

0105056  
ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa sijoittaa asuin-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja sekä julkisten lähipalvelujen tiloja. Asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta tulee kaduntasokerroksessa rakentaa 80 m<sup>2</sup> myymälä-, liike- tai toimistotiloja tai julkisten lähipalveluiden ja asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja näyteikkunallisia tiloja.

Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan, hissikuilut sekä teknisiä tiloja ja varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 10% varsinaisesta kerrosalasta. Korttelialueelle saa rakentaa yhden kellarikerroksen.

Kaavassa annetun kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtohuoneita ja asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettua kattoterassin, joka voidaan kattaa. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Rakennuksen tontin rajaa vasten oleville seinille voidaan sijoittaa ikkunoita ja kulkuaukkoja.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita, vähintään 1 m<sup>2</sup> / 50 m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa kohti. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa piha-alueen ohella korttelin kattoterassille siten, että porrashuoneesta on sinne esteetön yhteys. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Ensimmäisen kerroksen julkisivuratkaisujen tulee olla sellaisia, että sinne on voidaan sijoittaa näyteikkunallisia liike-, toimisto- ja palvelutiloja. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa tiiltä tai vaaleaa rappausta. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee sisällyttää luontevasti talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Tontilla tulee olla yksi puu tontin vapaata 100 m<sup>2</sup> kohden. Autopaikat on rajattava matalin aidoin tai istutusten avulla katu- ja muusta piha-alueesta. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 4 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille, sopimuspaikoille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, mutta aina kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa 1 asuntoa kohti
- 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> myymälä-, liike- työ- tai toimistotilaa
- 1 polkupyöräpaikka rakennuksen sisätiloihin sijoitettuna / 30 k-m<sup>2</sup> asuintilaa

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia väestönsuojia, asukkaiden yhteis- ja varastotiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia sadevesiä tulee viivyttää tontilla tai korttelissa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mittatilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Alueiden ja rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien ja pohjaveden hallintasuunnitelma.

**AL-57**

0105057  
ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Tontteja ei saa aidata. Asuntoa kohti on varattava vähintään 10 m<sup>2</sup> yhtenäistä järjestettyä vapaa-alueita. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu ja pensas kutakin tontin rakentamatonta 100 m<sup>2</sup> kohti. Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys asuntopihalle ajorataa ylittämättä.

Viereisen naapuritontilla 147/27 sijaitsevan rakennuksen rajalla olevaan seinään saadaan tehdä ikkuna- ja kulkuaukkoja.

Tontille on järjestettävä vähintään yksi autopaikka kutakin liikekerrosalan 70 m<sup>2</sup> kohti ja toimisto- ja asuinkerrosalan 120 m<sup>2</sup> kohti.

**LPA-43**

0713043  
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE

Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta sallitaan huolto- ja paikoitusajo siihen rajoitettuille tonteille. Rakennuslalle saa rakentaa korttelialueen toimintaan liittyviä huolto- ja niihin verrattavia tiloja.

---

1201100  
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

1203000  
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

---

1204100  
Osa-alueen raja.

1

1208000  
Kaupunginosan numero.

KES

1209000  
Kaupunginosan nimi.

147

1210000  
Korttelin numero.

TUPALANTI

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

2250

1213000  
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

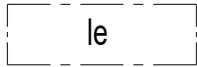
1217000  
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

---

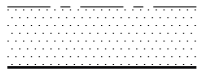
1227000  
Rakennusala.

ma-1

1233004  
Rakennusala, jolle voidaan rakentaa maanalainen tila.



1241000  
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



1242000  
Istutettava alueen osa.



1244000  
Katu.

147/15,

1255001  
Merkintä osoittaa, että korttelin tontteja varten on asemakaavassa varattu auton säilytys- ja pysäköimistöjä merkinnän osoittamalla korttelin tontilla.

(147/1,27

1267001  
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

1800008  
KAAVA-ALUETTA KOSKEVIA YLEISMÄÄRÄYKSIÄ:

Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin.

# JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Tupalantie 7a, osa korttelista 147

ASEMAKAAVAN MUUTOS.

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 147 liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (147-27), yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (147-1 ja 147-28), autosäilytyspaikkojen korttelialuetta (147-15) sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

1. kaupunginosan eli Keskus kortteliin 147 asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (147-27), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (147-1 ja 147-28), autopaikkojen korttelialuetta (147-15) sekä katualuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako. Kaava-alueella on noudatettava selostuksen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti  
9.9.-8.10.2020

Kaupunkikehityslautakunta 18.2.2021 § 11  
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti  
10.3.-8.4.2021

Kaupunkikehityslautakunta pvm §  
Kaupunginhallitus pvm §  
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



## JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 8.1.2021

Tarkistettu 20.4.2021

JARDdno 2018-4198

Kaavatunnus 010106

Suunnittelija Olli Kumpulainen, Arkk.tsto O.Kumpulainen

Piirtäjä Järvenpään kaupunki, L.Valtonen

Tallennusnimi

Mittakaava 1:1000

Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Juhana Hiironen  
Vs. kaavoitusjohtaja

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen  
arkkitehti SAFA



Asemakaavan muutos, Tupalantie 7a

## Yhteenveto saadusta palautteesta ja kaavoituksen vastineet

Asemakaavan muutosluonnos, nähtävillä 9.9.-8.10.2020

### Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy 8.9.2020

Alueella kulkee Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy:n kaukolämpöjohtoja. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon niiden sijainti (Tupalantien katualue, pysäköintialue tontilla 186-1-147-15).

Vastine: Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

### Elisa Oyj 9.9.2020

Asemakaavan muutosluonnokseen ei ole huomauttamista. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden riittävästä suojauksesta ja tukemisesta tulee huolehtia. Jos kaapeleita joudutaan siirtämään, siirto on tilattava hyvissä ajoin.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa.

### Telia Finland Oyj 10.9.2020

Teliällä ei ole kaavan alueella verkkoa. Kun hanke etenee, niin on kiinnostusta rakentaa valmiusputkitusta Tupalantielle joko Postikadun suunnalta tai Sibeliuksenkadulta.

Vastine: Uudet asuinrakennukset tarvitsevat tulevaisuudessa hyvät tietoliikenneyhteydet mm. kodeissa tehtäviä etätöitä varten. Kaavaluonnoksessa on alustavasti ennakoitu etätöiden lisääntyvän ja tilantarpeiden asunnoissa kasvavan. Telia Finland Oy:n toivotaan kehittävän kaavaluonnosalueen tietoliikenneyhteyksiä. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

### Caruna Oy 28.9.2020

Kaavamuuotosalueella sijaitsee nykyistä sähkönjakeluverkkoa liitekartan mukaisesti. Alueelle tarvitaan mahdollisesti myös pienjännitekaapelointeja. Mahdolliset muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Caruna toivoo mahdollisuutta antaa lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

### As.Oy Tupalantie 7

Kaavasunnitelma aiheuttaa merkittäviä muutoksia naapurikiinteistöjen käyttöön ja vakiintuneisiin olosuhteisiin. Suunniteltu rakennus on liian suuri tontille, koska oleskelupiha leikkipaikkoineen ja pääosa autopaikoista on sijoitettava oman tontin ulkopuolelle. Kulkuyhteydet ja ajoneuvoliikenne katuverkosta tontille ja sieltä pois ovat ongelmalliset ja kaavaluonnoksessa ratkaisematta. Kiinteistörajat tulisi selkeyttää niin että kukin kiinteistö voisi toimia itsenäisesti. Yhtenä mahdollisuutena esitetään kiinteistöjärjestelyjä niin, että katuyhteys Tupalantielle tulisi nykyisen pysäköintitontin puolelta.

Vastine: Voimassa olevassa asemakaavassa ja asemakaavan muutosluonnoksessa kerrostalojen välinen alue on osoitettu istutettavaksi tontinosaksi, joka muodostaa yhteisen sisäpihan. Piha-alueelle on mahdollista muodostaa yhteinen leikki- ja oleskelupaikka, mutta yhteisjärjestelyt edellyttävät sopimuksia kiinteistönomistajien kesken.

Ajoyhteys tontille 147-27 on voimassa olevan asemakaavassa osoitettu Venny Soldaninraitin ja viereisten pysäköintialueiden kautta Tupalantielle ja Mannilantielle. Kiinteistöjärjestelyjen toteuttaminen ei ole tässä tilanteessa mahdollista. Suunnitellun hankkeen autopaikkajärjestelyt perustuvat nykyisiin tonttien välisiin autopaikkarasitteisiin, joita ei voida muuttaa ilman uutta sopimusta. Ajoneuvoliikenne tontille ei tule lisääntymään nykytilanteesta merkittävästi, koska osa autopaikoista sijaitsee rasitesopimuksen mukaisesti autopaikkatontilla 147-15, ja tontilla olevat autopaikat ovat olleet tähän saakka liiketoiminnan käytössä. Mieliipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

#### Terijoen sos.dem. työväenyhdistys ry 23.9.2020

Yhdistys omistaa huoneistoja kiinteistöyhtiössä As Oy Tupalantie 7. Suunniteltu asuinrakennus, joka sisältää liikehuoneistoja, lisää tontille suuntautuvaa liikennettä ja huoltoajoa. Kulkuyhteydet ja pysäköinnit on sovittu rasitesopimuksin tonttien kesken. Yhdistys esittää, että kulkuyhteydserasite tontin 147-28 kapean piha-alueen läpi ja rasite tontin 147-28 autopaikkojen sijoittamiseksi tontin 147-27 tiepohjalle tulisi poistaa. Kun keskustan kaavoitusta on aikaisemmin käsitelty mm. kävelykadun ja Tupalantien paikoitustalon osalta, As.Oy Tupalantie 7 on 4.10.1999 esittänyt tontille 27 liittymää vieressä olevan paikoitusalueen läpi kulkevalle ajoväylälle ja että Tupalantie 7 olisi ostanut paikoitusalueenaan olevan tiepohjan, joka on tontilla 27 rasitteena. Kaupunki on tuolloin ilmoittanut vastineessaan, että valmisteltavana ollut kaavamuutos tekee mahdolliseksi ajon viereisen pysäköintialueen kautta, ja että tonttien järjestelyjä varten voidaan anottaessa laatia oma kaavamuutos myöhemmin. Tontin 147-27 omistajan näkemys on ollut ettei toimenpide ole aiheellinen. Yhdistys katsoo, että liittymäasiat tulee hoitaa kuntoon tätä asemakaavaa laadittaessa, mutta asiaa ei voida ratkaista kaavaluonnoksessa esitetyllä tavalla, eikä tonttia voida rakentaa nykyistä tehokkaammin.

Vastine: Korttelin 147 tontit 1, 27 ja 28 ovat lähtökohtana muodostaneet yhden tilan. Asuntoyhtiöt Tupalantie 7 ja Tupalantie 9 ovat yhteistyössä kaupungin kanssa jakaneet tilan kolmeen osaan ja laatineet kaavan sekä tonttien väliset rasitesopimukset Sato Oy:n avustamana. Tontti 1-147-27 on siirtynyt kaupungille, joka on myöhemmin myynyt tontin nykyisille omistajille. Tontin 1-147-27 ostajat ovat hyväksyneet edellä mainittujen osapuolten tonttijaot ja rasitesopimusjärjestelyt.

Maa-alueiden jako tontteihin on perinteisesti tehty niin, että jokainen tontti liittyy katualueeseen, jonka rakentamisesta ja ylläpidosta vastaa kiinteistöveron saaja. Yksityisillä maapohjilla olevien kulkuväylien yhteiskäytöstä vastaavat niiden käyttäjät.

Kaavamuutosalueen kaakkoispuolella on voimassaoleva kaava, joka sallii tontilta 1-147-27 ajon läheiselle paikoitusalueiden läpi kulkevalle huoltotielle. Tätä yhteyttä on käytetty jo tähän mennessä ja sen käyttö samalla tavoin myös tulevaisuudessa on järkevää. Tonttien pinta-alojen muuttaminen ja irrottaminen katuverkosta ei tuo tässä tapauksessa lisäarvoa.

Tontin 1-147-27 tavoitteena on muuttaa rakennuspaikka asuinkäyttöön, ilman alakerroksen liiketiloja, jotka huomautuksessa on otettu esille. Kaupungin toivomuksesta kaavaluonnokseen on merkitty mahdollisuus sijoittaa alakertaan liiketiloja. Ajoneuvoliikenne tontille ei tule lisääntymään nykytilanteesta merkittävästi, koska osa autopaikoista sijaitsee rasitesopimuksen mukaisesti autopaikkatontilla 147-15. Mieliipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

### As Oy Järnefeltinpuisto 22.9.2020

Itse rakennukseen ei ole kommentoitavaa, mutta huomiota kiinnitetään tekstiin, jossa mainitaan muutosalueen koskevan tontin 147-15 katualuetta (po. pysäköintialuetta). Yhtiö esittää, että pysäköintialue säilytetään nykyisellä tavalla vapaana, ja että Postikatu 12 puoleista aluetta ei osoiteta Tupalantie 7a autopaikoiksi vaan säilytetään nykyisellä tavalla vapaana.

Vastine: As.Oy Järnefeltinpuiston ja KOY Tupajumin välissä oleva paikoitusalue 1-147-15 säilyy nykyisten autopaikkojen osalta entisellään eli As Oy Järnefeltinpuiston puoleiseen autopaikkariviin ei olla esittämässä mitään muutoksia. Pysäköintijärjestelyt osoitetaan liikennemerkeillä. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaluonnosta.

### Mielipide, 17.9.2020

Mielipiteen esittäjä vastustaa 8-kerroksisen talon rakentamista ja toteaa, että talo on epäsopiva maisemaan ja vie näköalat naapureilta. Rakennusten tulisi olla korkeintaan viisikerroksisia.

Vastine: Asemakaavan muutos perustuu keskustan osayleiskaavaan, jonka mukaisesti kaupungin keskustaa pyritään tiivistämään yhteistyössä kiinteistönomistajien kanssa. Keskustan alue tulee uudistumaan lähivuosina vähitellen hanke kerrallaan. Tupalantorni, pysäköintitalo ja Tupalantie 8 hankkeet on jo toteutettu. Seuraavana toteutusvaiheeseen tulee Perhelän kortteli ja kaavoitusvaiheeseen OP-kortteli. Kaavamuutoksia on suunnitteilla myös Postikadun varren Tupalantie 16 ja 13 hankkeissa. Uusien rakennusten suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota mm. rakennusten varjostukseen ja muihin ympäristövaikutuksiin, ja ratkaisuista pyritään tekemään myös julkisivuiltaan korkealaatuisia. Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

## Asemakaavan muutosehdotus, nähtävillä 10.3.-8.4.2021

### Caruna Oy 7.4.2021

Ei lisättävää luonnosvaiheen lausuntoon. Caruna haluaa saada tiedon asemakaavan hyväksymisestä.

### Muistutus, 15.3.2021

Muistuttaja pitää voimassa luonnosvaiheessa esittämänsä mielipiteen. Talossa on tonttiin nähden liikaa korkeutta ja rakennusoikeutta. Kahdeksan kerrosta on valheellinen väittämä, tosiasiansa rakennuksessa on yhdeksän kerrosta maantasokerros mukaan lukien. Muutama kerros pois niin on ok.

Vastine: Asemakaavan muutos on keskustan osayleiskaavan ja kaupungin kehittämistavoitteiden mukainen. Suunnittelussa rakennuksessa on kahdeksan kerrosta, joissa on kerrosalaan laskettavaa tilaa. Ylimpänä on katon ja seinämien suojaama oleskeluterassi, joka saattaa antaa vaikutelman lisäkerroksesta. Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaehdotusta.

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää Täyttämispvm	08.02.2021
Kaavan nimi	Tupalantie 7a, osa korttelista 147	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	26.08.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	010106
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6335	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6335

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6335</b>	<b>100,0</b>	<b>5610</b>	<b>0,89</b>	<b>0,0000</b>	<b>1660</b>
A yhteensä	0,4832	76,3	6450	1,33	0,1178	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		-840		-0,1178	-840
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1503	23,7	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6335</b>	<b>100,0</b>	<b>5610</b>	<b>0,89</b>	<b>0,0000</b>	<b>1660</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4832	76,3	6450	1,33	0,1178	2500
AL	0,4832	100,0	6450	1,33	0,4832	6450
ALK	0,0000				-0,3654	-3950
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,0000		-840		-0,1178	-840
KL	0,0000		-840		-0,1178	-840
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,1503	23,7	0		0,0000	0
Kadut	0,0321	21,4	0		0,0000	0
LPA	0,1182	78,6	0		0,0000	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

## Yleistä

Rakentamistapaohjeistuksen tarkoituksena on täydentää 1. kaupunginosan korttelin 147 tontin 27 asemakaavan muutosta ja sen selostusta liitteineen. Ohjeistuksella ohjataan rakennusten, pihamaiden sekä niiden lähiympäristön suunnittelua ja toteuttamista ilmeen, viihtyisyyden sekä laadun takaamiseksi.

## Yleisilme ja kaupunkikuva

Tupalantie 7a täydentää keskuksen tehokasta rakentamista. Kansikuvassa näkyy viitesuunnitelma Tupalantie 7a :sta eteläsuunnasta katsottuna. Alla on hankenäkymä lintuperspektiivistä.



Rakennus sijoittuu Venny Soldanin raitin varteen, porrashuoneen sisäänkäynti on raitin puolella. Rakennuksen länsisivulla ovat asuntojen parvekkeet.

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

## Liittyminen naapurirakennuksiin

Kuva. Tupalantie 7 itäsuuntaan.

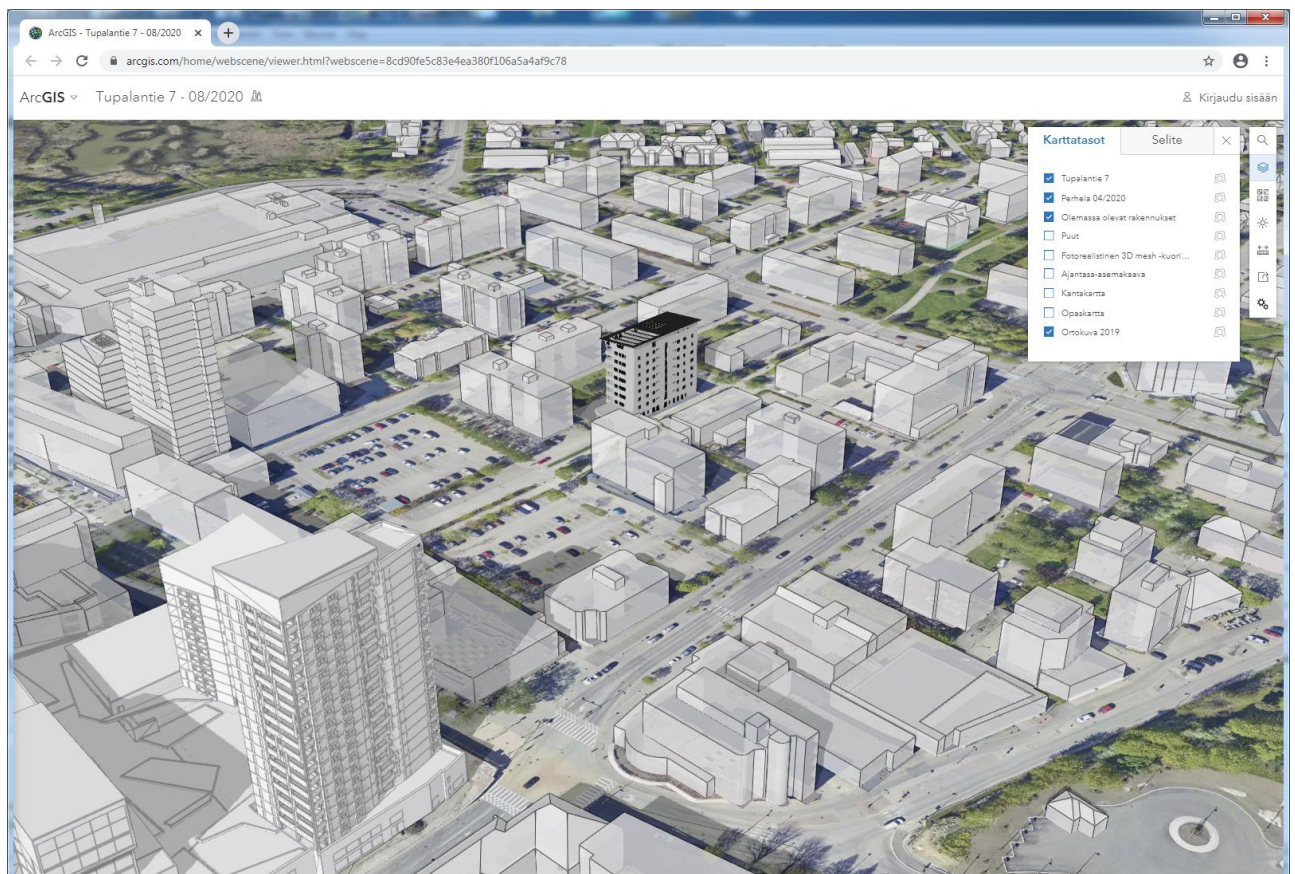


Kuva. Tupalantie 7 länsisuuntaan.



Tonttia 147-27 sivuavan Venny Soldaninraitin varrella ja länsipuolisella tonttialueella on puuistutuksia .

Suunnittelualue on tasaista. Alueen maaperä on savea. Alla sovituskuva Järvenpään kaupunkimallista





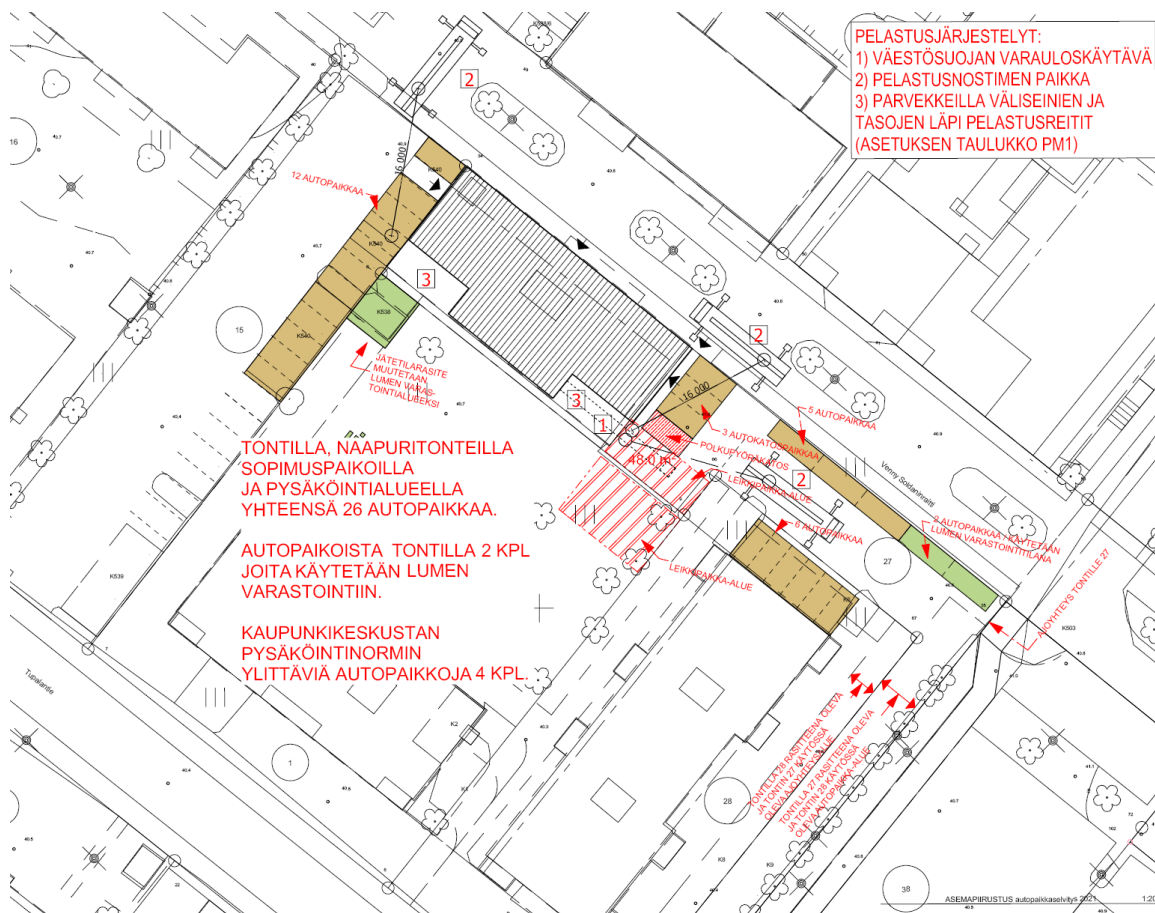
Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

## Piha-alueet ja autopaikoitus

Naapuritonteilla on IV- V kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontin lähialueelle, Tupalantien itäpäähän on valmistunut 18-kerroksinen asuinkerrostalo. Osa alueen rakennuksista tultaneen lähivuosina korvaamaan uusilla, mahdollisesti korkeimmilla rakennuksilla.

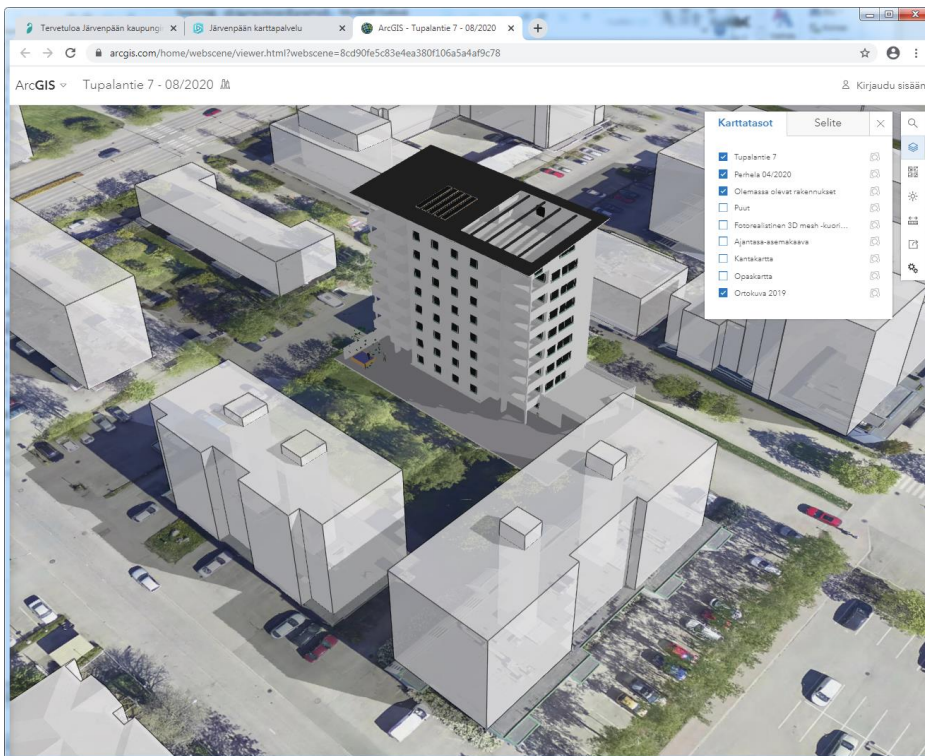
Pääosa alueen kerrostaloista on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Rautatieasemalle on matkaa noin 300 metriä. Tuusulanjärven rantapuistoon on matkaa vain noin 300 metriä.

Alueella on valmis kunnallistekniikka ja kaukolämpöverkosto sekä hulevesiviemäriverkosto, johon tontin hulevedet johdetaan erillisen suunnitelman mukaisesti.



Rakennus sovitetaan olevaan katu ympäristöön. Tontille tulevat pinnoitteet tehdään parantamaan ympäristön laatutasoa. Piharakenteet tehdään painumattomiksi ja rakennuksen ympärille ja aidan viereen ladotaan 0,5 m:n levyinen alue Louhikivillä. Kiveyksen yläpinta ulottuu viereisen asfalttipinnan tasoon. Tontilla oleva puusto säilytetään ja täydennetään täyttämään kaavamääräyksessä asetettu ehto yksi puu tontin vapaata 100 m<sup>2</sup> kohti.

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen



Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

**Julkisivut****Katujulkisivu**

Katujulkisivu on suunniteltava ja rakennettava laadukkaasti. Erityistä huomiota on kiinnitettävä 1.kerroksen materiaaleihin ja aukotuksiin. Graniittilaatta ja liikerakennuksen tyyppiset aukotukset lasilankusta kätkevät taakseen rakennuksen aputilat.

**Ulkoseinäelementti**

- tavoitteena ulkoseinissä on yhtenäiset vaaleat tiili- tai rappauspinnat, huomiota on kiinnitettävä siihen, että elementtisaumojen häiritsevä näkyminen on vältetään julkisivurakenteissa

**Julkisivulasi**

- kaiteissa törmäyskuormat kestävä opaalilasi

**Graniittilaatta**

- 1.kerroksen seinät päällystetään mustalla graniittilaatalla

**Rst-pelti**

- pilarit päällystetään osittain rst-pellillä

**Ikkunapuitteet, ikkunaovet ja ulko-ovet**

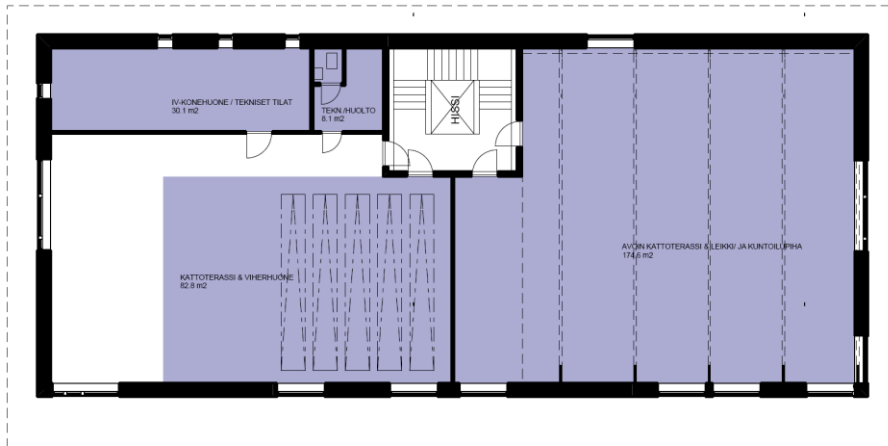
- ovet mustia

**Julkisivun metalliosat**

- voimakkaalla tehostevärillä

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

## Yhteiskäyttöön tulevat oleskelutilat

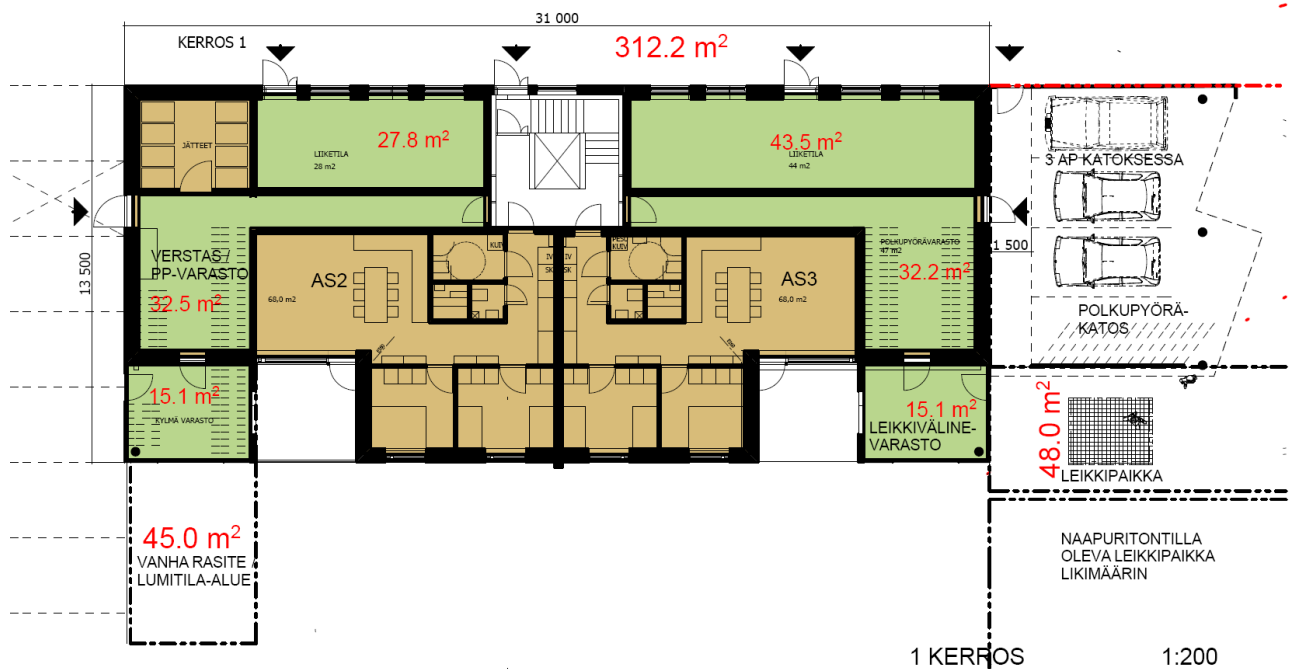


ULLAKKOKERROS / KATTOTERASSI 1:200

Liikennemelulta ja muilta häiriöiltä suojatut asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitetut oleskelutilat ovat rakennuksen kattoterassilla.

ASUNNOT (7 X 4) + 2 = 30kpl  
ALAKERROS LIIKETILAT 2kpl  
VÄESTÖNSUOJA 58m<sup>2</sup>+5,5m<sup>2</sup>=63,5m<sup>2</sup>  
AUTOPAIKAT 27 kpl

KERROSALA 8 x 312 = 2500 m<sup>2</sup> + MAANALAINEN KELLARI 312  
KERROSALA LASKETTU 250mm ULKOSEINÄLLÄ  
TONTIN PINTA-ALA 1179,1m<sup>2</sup> e = 2,1



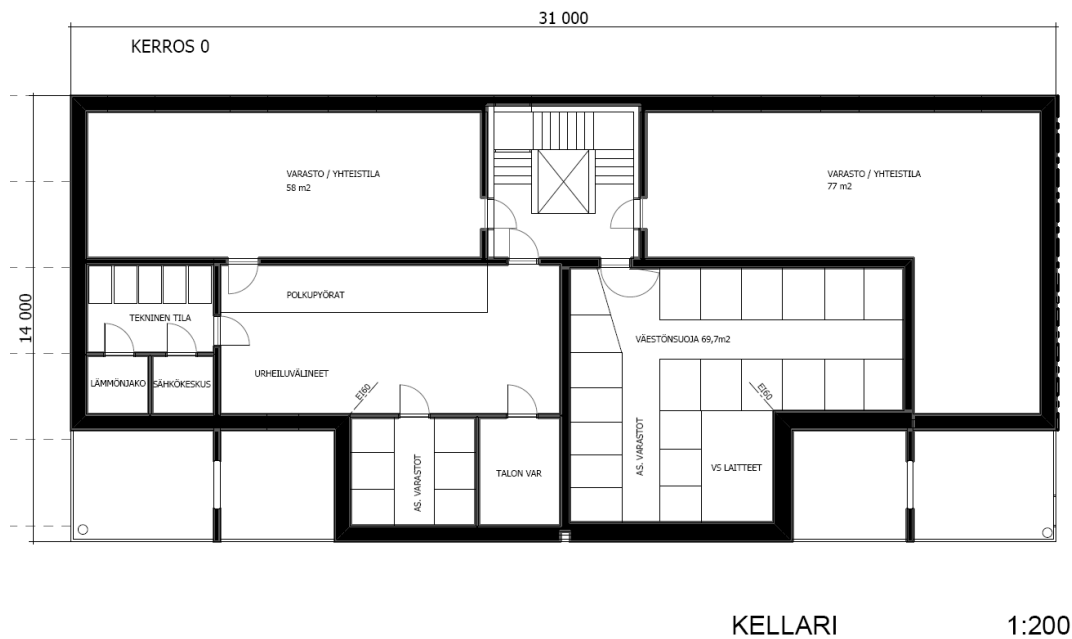
1 KERROS 1:200

Leikkialueet ovat rakennuksen eteläpuolella, mutta niitä voidaan tämän ohella sijoittaa myös kattoterassille. Kattoterassi päällystetään laatoilla ja tekonurmella. Kasvit istutetaan istutuslaatikoihin.

Polkupyörille varataan ulkokatokseen päivittäiskäyttöä varten paikat. Sisätiloihin polkupyörille tehdään turvalliset varastointi- ja kunnostustilat.

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

Piha-alueiden kalusteiden, varusteiden ja valaisimien metalliosat ovat tummanharmaaksi (RAL 7021) maalattuja tai alumiiniharmaita. Leikki- ja oleskelualueet sijoitetaan aurinkoiseen ja suojaisaan paikkaan. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä yksityiskohtaiset pihasuunnitelmat.



#### Varastot:

- asukkaiden varastotilat kellarikerroksessa
- lastenvaunuvarasto maatasokerroksessa
- polkupyörä- ja jätevarastotilat maatasokerroksessa

#### Tekniset tilat:

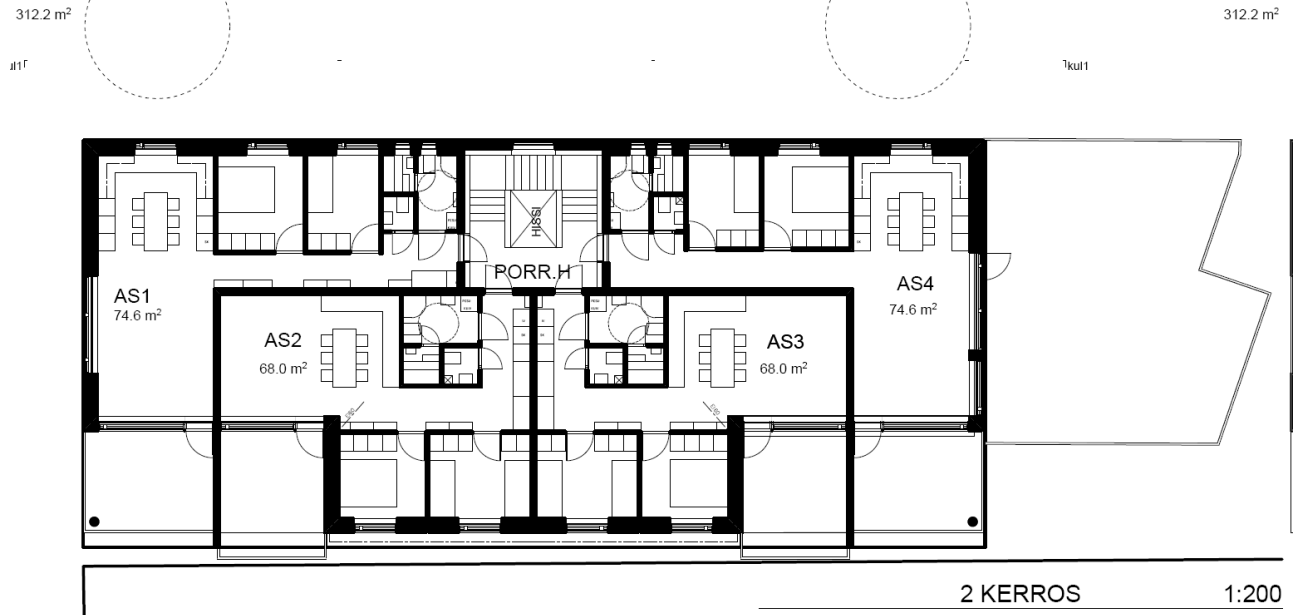
- lämmönjako- ja sähkökeskus kellarikerroksessa
- ilmanvaihtokonehuone ullakkokerroksessa

#### Väestösuoja:

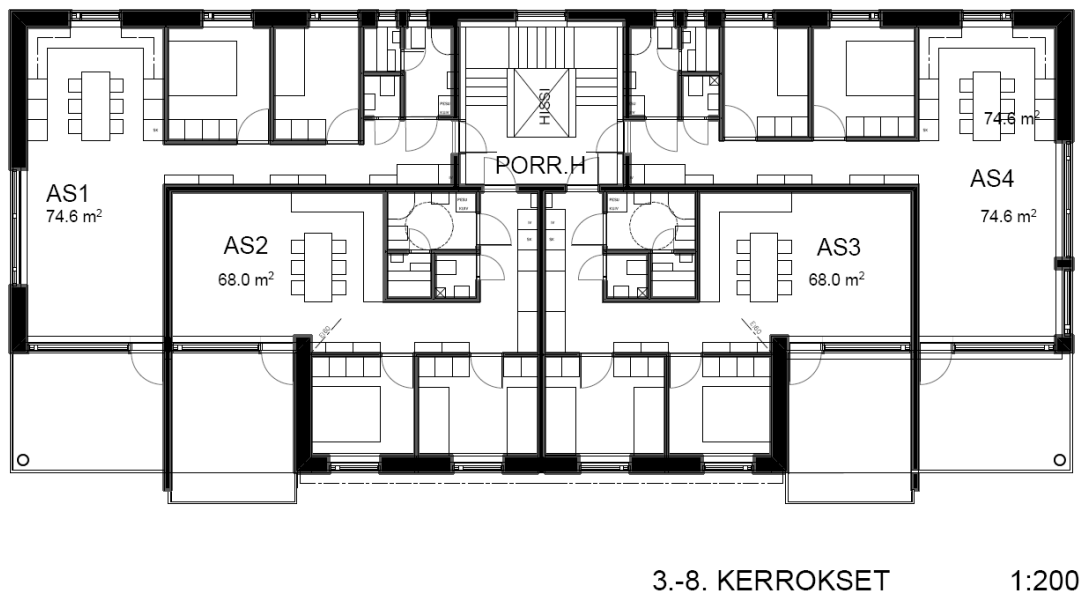
- kellarikerroksessa, käytetään asukkaiden varastotiloina

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

### Asutokäyttöön tulevat tilat



312.2 m<sup>2</sup>



### Esteettömyys

Rakennus on suunniteltava esteettömäksi. Kaikkiin yhteisiin tiloihin tulee päästä vaivattomasti pyörätuolilla. Asunnoissa on määräysten mukaiset ovet, pyörähdysympyrät ja kynnykset.

Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen

### **Hulevesien käsittely**

Hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttävillä rakenteilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Liikennealueiden ja pysäköintipaikkojen sekä katto- ja terassivedet tulee johtaa tonteilla sijaisevien hulevesien viivytyrakenteiden kautta hulevesiverkkoon.

**Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen**

Olli Kumpulainen