

LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

MANNILANTIE 52 - ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.6.2024-11.7.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.6.2024-11.7.2024 välisen ajan. Lausunnot ja muistutukset pyydettiin kootusti toimittamaan nähtävilläolon loppuun mennessä. Cinia, Uudenmaan liitto ja Digita Oy ilmoittivat, ettei heillä ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Varsinaisia lausuntoja saapui kolme ja mielipiteitä kaksi kappaletta. Yhteenveto sekä kaavoituksen vastineet:

1. Lausunto: Caruna, 19.6.2024

Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Toivomme mahdollisuutta tarkentaa lausuntoa kaavoituksen seuraavissa vaiheissa.

Vastine:

Lausunto otetaan huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa ja annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

2. Lausunto: Järvenpään Vesi, 14.3.2024

Mahdollisesti tuleva tonttijako tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle.

Asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon (eikä hulevesiviemäröinnin) lisärakentamiselle.

Asemakaavan muutosalueella on nykyisten rakennusten tonttijohdot (vesijohto, jätevesi ja hulevesi), jotka tulevat mahdollisesti uudelleen sijoitettavaksi ja saneerattavaksi. Nämä kustannukset eivät kuulu Järvenpään Vedelle.

Vastine:

Lausunto otetaan huomioon asemakaavan jatkosuunnittelussa ja annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

3. Lausunto: Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 25.6.2024

Järvenpään kaupunki on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta lausuntoa Mannilantie 52 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Museo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristöjen vaalimisen näkökulmasta ja lausuu kantanaan seuraavaa.



Mannilantie 52 sijaitsee Järvenpään tiiviisti rakennetun keskustan alueella Loutin kaupunginosassa ja on luonteeltaan täydennysrakentamishanke. Tontilla on aiemmin sijainnut Loutin päiväkotikoti, jonka toiminta on loppunut vuonna 2022, jolloin myös entinen päiväkotirakennus on purettu. Ainutlaatuisen kohteesta tekee sen sijainti keskustan alueella hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien läheisyydessä sekä sen rajoittuminen suurelta osin Juhani Ahon puistoon.

Suunnittelualueelle tavoitellaan enintään 6 kerroksista rakentamista ja noin 4000–5000 k-m² rakennusoikeutta, joka tarkoittaa noin 70 asuntoa. Hankkeessa pilotoidaan vähähiilistä kerrostalorakentamista hyödyntäen uusia innovaatioita rakentamisessa sekä asumisessa.

Suunnittelualue sijaitsee ns. Loutin korttelin vieressä, jolla on kaupunkikuvallista merkitystä esimerkkinä jälleenrakennusajan yhtenäisestä asuinrakentamisesta.

Suunnittelualueen reunaehdoissa todetaan, että rakennusten massoittelu ja sijoittelu tulee tehdä niin, että rakennukset sopivat ympäröivään kaupunkitilaan ja Juhani Ahon puistoon.

Reunaehdoja tulee täsmentää niin, että huomioidaan Loutin korttelin ominaispiirteet; esim. ”Rakennusten massoittelu ja sijoittelu tulee tehdä niin, että rakennukset sopivat Loutin korttelin jälleenrakennusajan yhtenäiseen kaupunkitilaan ja Juhani Ahon puistoon”

Muilta osin Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole Mannilantie 52 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa

Vastine:

Suunnittelun reunaehdot-dokumentti oli suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun liitemateriaalia. Kilpailu päättyi 2.8.2024, joten kyseisiä reunaehdoja ei ole mahdollista enää täsmentää.

Loutin korttelin erityispiirteet ja Juhani Ahon puisto vaikuttavat kohteen suunnitteluun ja massoitteluun. Kilpailuohjelman keskeisenä kaupunkikuvallisena tavoitteena ja reunaehdona edellytettiin, että kohteen tulisi liittyä luontevasti Juhani Ahon puistoon ja kohteen suunnitteluratkaisussa tulisi näkyä tontin rajautuminen Loutin korttelin pien-alovaltaiseen paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön alueeseen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa määrätään, että rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Asuinkeuhkon rakennusala rajataan ja sijoitellaan siten, että asetetut tavoitteet on mahdollista saavuttaa.



1. Mielipide, 3.7.2024

Tavoite

~4000–5000 km² (70 asuntoa), max 6 kerrosta

Kerrosneliömäärän ja asuntojen määrän perusteella asunnot ovat pieniä (esim. 5000 km²/70 = 71 m² josta tulee vähentää ulkoseinien paksuus). Lisäksi, mikäli rakennuksen korkeus on 6 kerrosta, asuntoja on pakko sijoittaa 5-6 kpl/kerros. Asuntojen keskikokoa tulee kasvattaa. Pieniä asuntoja on Järvenpäässä jo nyt tarjolla enemmän kuin niille on kysyntää. Lisäksi pienet asunnot eivät houkuta pysyviä asukkaita. Jatkuvaa muuttoliikettä aiheuttaa levottomuus, josta on jo selviä merkkejä näkyvissä Järvenpään keskustassa. Minimikoon pitäisi olla reilu kaksio (~60m²) ja pieni kolmio (~78 - 82 m²). Jako voisi olla esimerkiksi: 100m² asuntoja 5 kpl, 82m² asuntoja 31 kpl ja 62 m² asuntoja 32 kpl, yhteensä 68 asuntoa. Lisäksi, mikäli asumisviihtyvyyttä halutaan kasvattaa, on asunnoista oltava näkymät rauhallisiin suuntiin (ei Mannilantielle) ja vähintään kahteen suuntaan per asunto. Ei putkiasuntoja, jollaisia viime vuosina on rakennettu aivan liikaa, ei asuntoja, joista eteisestä astutaan suoraan keittiöön. Kylpyhuoneissa tai ainakin saunassa tulisi olla ikkuna ulos.

Korkeus

Verrattuna viereisiin rakennuksiin (okt, 3-kerroksiset kerrostalot), suunnitelmissa esitetty 6 -kerroksisuus poikkeaa huomattavasti naapuritalojen korkeuksista, eikä sulaudu luontevasti maisemaan, erityisesti, koska suunnittelualue ei sijaitse ydinkeskustassa, vaan lähempänä puistoja ja matalaa rakennuskantaa. Talot saisivat olla maksimissaan nelikerroksisia, tai edes niin, että yksi rakennus olisi neli- ja toinen viisikerroksinen.

Rakennuksen värit

Järvenpäässä on entuudestaan vaaleita rakennuksia uusia taloja lukuunottamatta. Resurssiviisauden kannalta vaalea talo on parempi vaihtoehto, sillä se ei kerää kuumuutta samalla tavalla kuin tumma, ja erityisesti, kun kyseessä on puutalo, sen ulkopinta ei kauhu tumman tavoin. Ulkopinnan osalta mallia voisi ottaa vaikkapa Hangon, Porvoon, Kristiinankaupungin tai Loviisan vanhoista puutaloista, jotka ovat hyvin viehättäviä verrattuna esimerkiksi Järvenpään keskustaan toteutetusta puukerrostalosta, jonka rakentaja päätyi konkurssiin. Uudisrakentamisessa olisi hyvä suosia asumisviihtyvyyttä lisääviä, rohkeitakin ratkaisuja myös ulkopinnan osalta, eli talo voisi olla vaikka vaaleansininen ja vaaleanpunainen ja ikkunanpuitteet valkoiset. Miksi pitäytyä tylsiin ratkaisuihin?

Kasvillisuus

Kasvillisuudella voitaisiin tukea talojen muotokieltä ja henkeä. Rakennukset rajautuvat osaltaan Juhani Ahon puistoon ja ympäröiviin taloihin. Puiden, jotka tonttia rajavat, tulisi olla matalia ja pensasmaisia. Itse tontilla voitaisiin suosia esimerkiksi ruusupensaita ja osa voisi olla jopa niittyä, kuitenkin siten, että liittymä Juhani Ahon puistoon olisi luonteva. Leikattavan nurmen sijaan suosittaisiin niittyä.

Kumppanuus

Kun rakentajaa valitaan, kaupungin tulisi tehdä selvitykset ja sopimukset siten, että rakennus ei jää keskeneräiseksi.



Vastine:

Asemakaavamuutoksella halutaan luoda nykyistä tilannetta tehokkaampaa kaupunkirakennetta ja osaltaan mahdollistaa keskeisellä sijainnilla olevan alueen tehokas maankäyttö. Kaavamuutoksen mahdollistama kuusikerroksinen rakennus tulisi erottumaan naapurikortteleista, mutta toisaalta istuisi keskusta-alueen kaupunkikuvaan. Esimerkiksi suunnittelualueesta noin sadan metrin päässä Mannilantien ja Postikadun risteyskohdassa sijaitsee seitsemänkerroksisia kerrostalorakennuksia. Suunnittelussa ja massoituksessa sekä Loutin korttelin paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristön kokonaisuus että Juhani Ahon puisto ovat merkittävässä asemassa.

Kaavamuutoksen oikeuttama rakennusoikeus on 4000 k-m². Kaupunginhallituksen hyväksymä ohje asuntojen keskikooksi on 47,5 m² (kh 8.4.2019 § 90). Keskipinta-alan lisäksi asuntojakauman tulee noudattaa kaupungin asuntojen koosta asettamaa sääntelyä. Yksiöitä voi olla korkeintaan 35 % ja kolmioita tai isompia asuntoja tulee olla vähintään 30 % (ka. min 60 m²). Kyseessä on ainoa kaupungilla käytössä oleva, ja siten myös hankkeen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa, käytetty sitova ohjeistus koskien asuntojen keskikokoa ja -jakaumaa.

Kaavamuutoksella tavoitellaan vähähiilistä kerrostalorakentamista, ja kaavan määrää käyttämään pääosin vähähiilisiä rakennusmateriaaleja rakentamisessa. Kaavamuutoksella on myös ympäristöön liittyviä tavoitteita, joiden myötä kaavassa määrätään niin olemassa olevan puuston säilyttämisestä kuin rakentamattomien alueen osien istuttamisesta. Korttelialueen tulee myös täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.

Suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailussa valittu kumppani sitoutuu sopimuksin kilpailuohjelmassa esitettyihin vaatimuksiin ja on osoittanut taloudelliset edellytykset hankkeen toteuttamiseksi.

2. Mielipide, 9.7.2024

Suunniteltu muutos vaikuttaisi oleellisesti asumiseemme kerrostalon vieressä. Piha-alueemme on ollut suojainen ja rauhallinen rajoittuen muuhun yksikerroksiseen naapurustoon. Mistään alkuperäisestä naapurirakennuksesta ei ole ollut suoraa näköyhteyttä piha-alueillemme ja korkeimmat nelikerroksiset talot ovat etäämmällä puistojen toisella puolella.

Entisen päiväkodin tontin (Mannilantie 52) muuttaminen asumisalueeksi ei sinällään ole huono ratkaisu. Mutta jos kerroslukumäärä on noinkin suuri, pitäisi asemakaavan muutos ulottaa myös tonteille 54 ja 56 alueen yhtenäisyyden vuoksi. Tonteillamme on rakennusoikeutta nykyisenäänkin, mutta kuusi kerroksisen talon viereen ei ole mielekästä rakentaa yksikerroksista pienasutusta enempää.

Tonttimme ovat viime vuosina kuuluneet rakennustyyliinsä vuoksi suojeluohjelman piiriin, jossa halutaan säilyttää perinteisiksi katsottuja asuinalueita alkuperäisessä julkisivumuodossa. Kuusikerroksisen kerrostaloalueen vieressä suojelu menettää merkityksensä. Matalle lisärakentamiselle tonteillemme on annettu 'vihreää valoa', mutta alueellisen yhtenäisyyden vuoksi haluamme tähän muutoksen.



Mielellämme keskustelisimme asiasta ja odotamme mielenkiinnolla havainnekuvia / suunnitelmia tarjouskilpailuun osallistuvista ratkaisuista Mannilantie 52 tontille.

Vastine:

Asemakaavamuutos toteutetaan Järvenpään yleiskaava 2040 tavoitteiden mukaisesti ja kaava-aloite on esitelty vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh.15.1.2024 § 3). Mannilantie 52 kaavamuutos on rajautunut koskemaan vain vanhaa Loutin päiväkodin korttelin 214 tonttia 2.

Järvenpään yleiskaava 2040:ssä merkitty Loutin korttelin paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön suojelu ratkaistaan erillisen asemakaavan laatimisen yhteydessä. Laadittaessa asemakaavaa ja suunniteltaessa toimenpiteitä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa suojelumerkinnän alaiselle alueelle tehtävistä mahdollisista muutoksista. Määräys ei koske Mannilantie 52 asemakaavan muutosaluetta.

Mannilantie 52 asemakaavamuutoksen suunnittelussa ja massoituksessa huomioidaan Loutin korttelin paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristön alue. Tämä tehdään kaavaratkaisussa määräyksiin sekä rakennusalan sijoittelulla ja rajauksella. Asemakaavan muutos ehdotus valmistellaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen kumppanin kilpailuehdotuksen viitesuunnitelmaan perustuen. Suunnittelun keskeisenä kaupunkikuvallisena tavoitteena on, että kohteen suunnitteluratkaisussa tulisi näkyä tontin rajautuminen Loutin korttelin pientalovaltaiseen paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristön alueeseen.

Asemakaavamuutoksen ehdotus 4.12.2024-8.1.2025

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 4.12.2024-8.1.2025 välisen ajan. Lausunnot ja muistutukset pyydettiin kootusti toimittamaan nähtävilläolon loppuun mennessä. Lausuntoja saapui neljä kappaletta ja muistutuksia yksi kappale. Yhteenveto sekä kaavoituksen vastineet:

1. Järvenpään vesi, 18.12.2024

Tuleva asemakaavamuutos tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle.

Asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon eikä hulevesiviemäroinnin lisärakentamiselle.

Tontin alueella olevien tonttijohtojen siirrot ja siihen liittyvät kustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

2. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 19.12.2024

OAS-lausunnoissaan museo esitti, että kaavahankkeessa huomioidaan viereisen Loutin korttelin ominaispiirteet.



Annetussa vastineessa ja asemakaavan muutosehdotuksessa määrätään, että rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukseen. Asuinkerrostalon rakennusala rajataan ja sijoitellaan siten, että asetetut tavoitteet on mahdollista saavuttaa. Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole Mannilantie 52 asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

3. Caruna, 8.1.2025Nykyinen sähköverkko 20 kV ja 0,4 kV

Kaava-alueella ja sen läheisyydessä sijaitsee Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. 20 kV maakaapelit ovat sinisellä ja 0,4 kV maakaapelit vihreällä ja värillä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Asemakaavan muutoksen myötä alueen sähkönkulutus kasvaa aiheuttaen tarpeen vahvistaa katualueilla sijaitsevia sähköverkon kaapelointeja.

Siirtokustannusten jako

Mahdollisesti tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirron edellytys on, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Muuta huomautettavaa

Pyydämme tiedoksisaantia, kun asemakaava saa lainvoiman.

Vastine:

Tieto asemakaavan voimaantulosta toimitetaan sähköpostitse.

4. Uudenmaan ELY-keskus, 8.1.2025

Järvenpään kaupunki pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Mannilantie 52 -asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten kortteli-alue muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Asemakaavan muutos Järvenpään yleiskaava 2040:n mukainen.

Meluvaikutukset

Selostuksessa esitettyssä, Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelmaa varten tehdyssä meluselvityksessä ei ole huomioitu lainkaan Mannilantien, eikä kovin monen muunkaan lähikadun liikennettä. Tämän vuoksi meluselvityksessä esitetty melutaso ei ole täysin paikkaansa pitävä. Kaavaselostuksessa esitetyllä liikennemäärällä ja arvioidulla nopeudella 40 km/h Mannilantien aiheuttama keskiäänitaso jää alhaiseksi, n. 56 dB tasoon talon julkisivulla.

ELY-keskus huomauttaa, että kaavan valmistelun yhteydessä tulee selvittää Mannilantien liikenteestä kaava-alueelle kohdistuvat melun keskiäänitasot, jotta voidaan



varmistua siitä, että kaikilla asunnoilla on melutason ohjearvot täyttävä aukeamis-suunta. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa tulee perustella yksityiskohtai-semmin, miksi kaavamuutoksen yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia melu-selvitystä.

Vastine:

Asemakaavamuutoksen selostusta on täydennetty ympäristöhäiriöitä koskevan kap-paleen osalta.

1. Muistutus, 2.1.2025

As Oy Tupalantie 17, joka sijaitsee Juhani Ahon puiston toisella puolella viistosti vas-tapäätä suunnitelman alaista Mannilantie 52 -tonttia, haluaa tuoda esiin merkittävät huolensa kaavamuutoksen ja mahdollisen rakentamisen vaikutuksista alueen raken-teisiin ja ympäristöön.

Taloyhtiömme on rakennettu vuonna 1961 sen aikaisen rakennustavan mukaisesti il-man paalutuksia, ja rakennukset lepäävät savipitoisella maaperällä betonilaatan va-rassa. Tästä johtuen rakennukset ovat vuosien saatossa painuneet ja osittain kallistu-neet. Lähiympäristössä tapahtuva raskaiden työkoneiden liikkuminen, etenkin paalu-tukset sekä muut maaperää tärisyttävät toimenpiteet muodostavat merkittävän riskin rakennustemme rakenteiden kestävyys. Jo Loutin päiväkotirakennusten purkutoi-mien ja tontin tasaustöiden aikana havaitsimme voimakasta tärinää, joka oli verratta-vissa jo pieneen maanjäristykseen ja häiritsi etenkin lähimpien asuntojen asukkaita – mm. astioiden kilinä kaapeissa oli selvästi havaittavissa. Tällaiset vaikutukset tulee huomioida tarkasti rakentamista suunniteltaessa, jotta voidaan minimoida haitat ja ehkäistä rakenteiden vauriot asianmukaisin toimenpitein.

Toinen vakava huolenaiheemme liittyy hulevesien hallintaan. Alueen maaperä vettyy jo nykyisellään sateisina kausina herkästi, ja seisova vesi voi olla ongelmana pitkään. Mannilantie 52:n kaavamuutoksen myötä mahdollisesti kasvava hulevesikuormitus li-sää riskiä, että vesi tulvii myös taloyhtiömme rakennuksiin, mikä puolestaan altistaa rakenteet kosteusvaurioille. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja varmistaa, ettei alueelle aiheudu lisää ongelmia.

Vastine:

Mannilantie 52 kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä on tehty rakennettavuusselvi-tys alueelle Rambollin toimesta alkusyksystä 2024. Selvityksessä on tutkittu asema-kaavan vaatimalla tarkkuudella tiedot alueen rakennettavuudesta, maaperästä, poh-javeden pintatasosta sekä määritetty perustamistapasuositus asuntorakentamista varten. Selvityksen tulokset on analysoitu ja esitelty kaavaselostuksessa, ja selvitys on toimitettu hankkeen toteuttajaosapuolelle.

Asemakaavaan on muistutuksen myötä lisätty yleismääräys, joka velvoittaa, että ra-kentamista suunniteltaessa on selvítettävä ja otettava huomioon rakentamisen



haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin. Asia tulee huomioida rakentamisluvan liitteeksi laadittavalla selvityksellä.

Hulevesien hallinta on huomioitu kaavamuutoksessa. Kaavamuutoksessa määrätään tontilla muodostuvien hulevesien käsittelystä ja johtamisesta siten, että korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelma tulee sisällyttää rakennuslupahakemukseen. Kaavassa on lisäksi pyritty pitämään läpäisemättömien pintojen ala mahdollisimman vähäisenä muun muassa määräämällä, että korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku. Asia on myös huomioitu kohteen yhteissuunnittelussa.

