

Bulevardikortteli

Asemakaavan muutos

JARDno-2025-922

Kaavatunnus 010112

Selostus



Vireilletulosta ilmoittaminen

Asemakaavaaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

kuulutus 28.5.2025

4. – 19.6.2025

pvm §

pvm

pvm §

SISÄLLYSLUETTELO

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

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Tunnistetiedot

BULEVARDIKORTTELI

Asemakaavan muutos

JARDno-2025-922

Kaavatunnus 010112

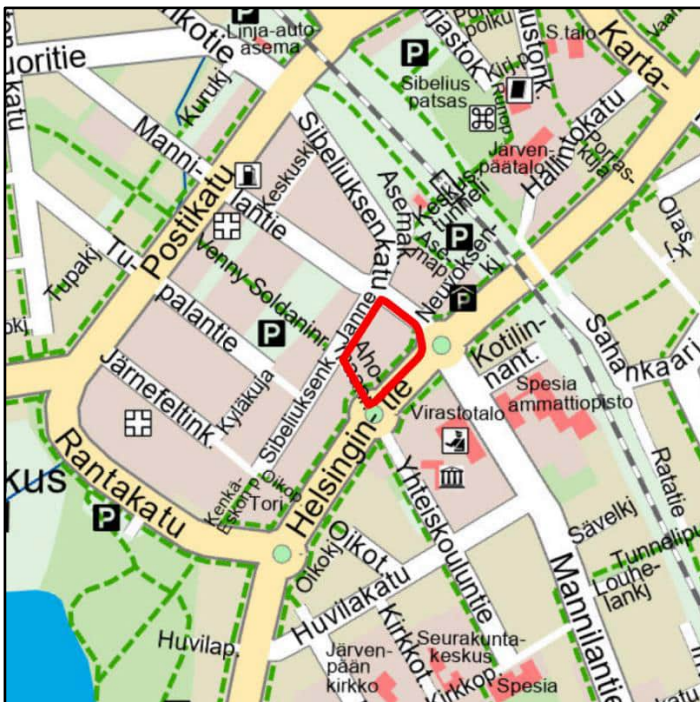
Asemakaavan muutos koskee: 1. kaupunginosan eli Keskus korttelia 131.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

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

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään keskustassa, Mannilantien varressa.



Kaava-alue opaskartalla punaisella rajattuna.

Kaavan nimi ja tarkoitus

Bulevardikortteli.

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

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavakartta ja –määräykset
2. Bulevardikortteli, varjoanalyysi. Arco Architecture Company 2025.
3. Havainnekuvat. Arco Architecture Company 2025.
4. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2. TIIVISTELMÄ

Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§

kuulutus 28.4.2025
4. – 19.6.2025

Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §

Asemakaava

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

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

Asemakaavan toteuttaminen

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

3. LÄHTÖKOHDAT

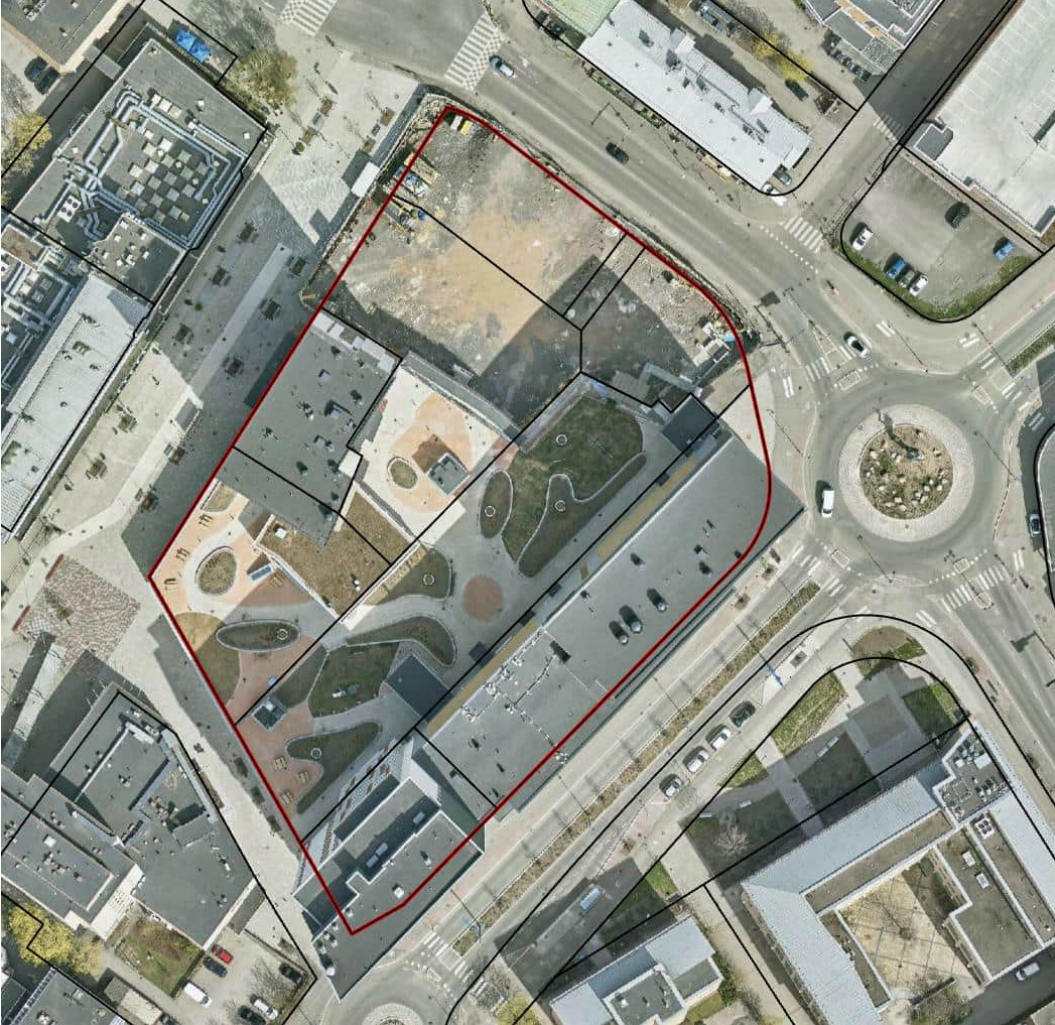
Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

Luonnonympäristö

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



Kortteli 131 ilmakuvassa vuonna 2024.

Rakennettu ympäristö

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

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

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

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Tekninen huolto

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

Hulevedet

Keskustan alueen hulevedet on ohjattu sadevesiviemäriin.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

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

Maanomistus

Korttelin 131 kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa kaupunki.

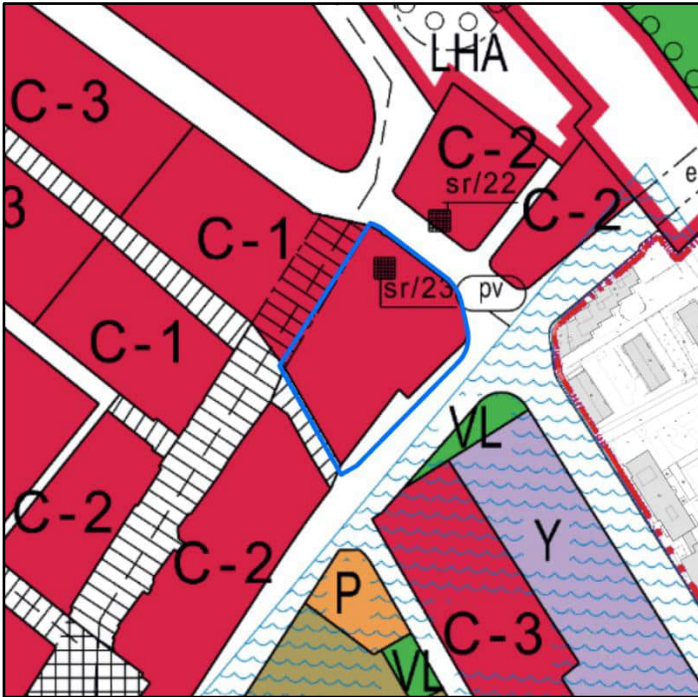


Rakentamattomat tontit Mannilantien varressa (2023).

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Keskustan osayleiskaava

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



Ote keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

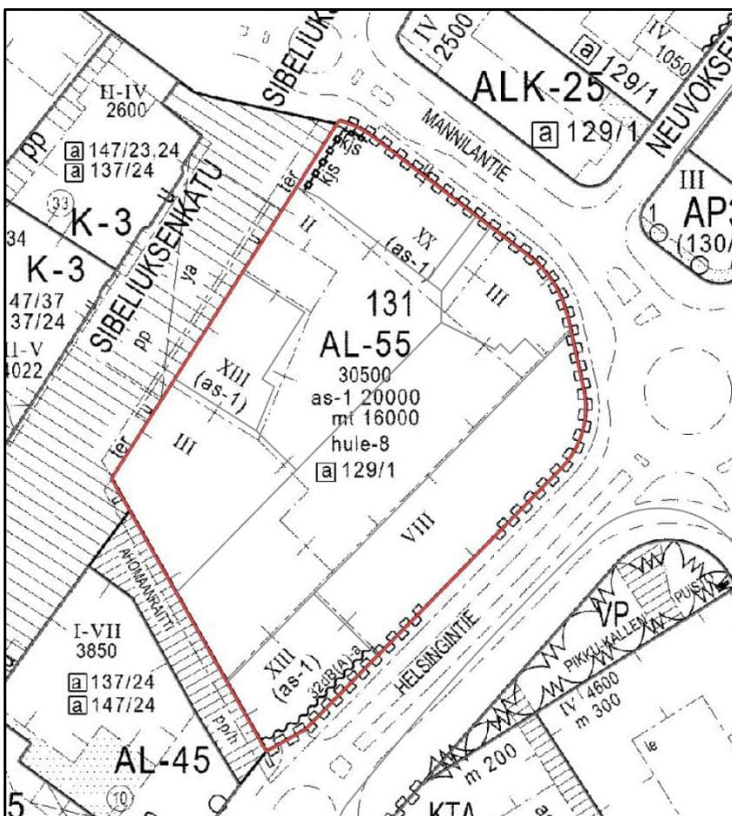
Asemakaava

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

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

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

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



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

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

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

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



Kaavoituksen käynnistämissopimus koskee Mannilantien puoleisia kiinteistöjä (rajattu sinisellä).

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

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

Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 4. -19.6.2025 välisen ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheessa lähetettiin myös lausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään kaupunkikeskusta Sykettä ja Sinfoniaa ry
- Järvenpään yrittäjät ry

Asemakaavaluonnoksesta ei ole saatu pyydettyjä lausuntoja. Naapurikiinteistön omistaja esitti lausunnossaan (19.6.) vastustavansa kaavamuutosta, koska luonnoksen mukaista rakentamista voidaan pitää merkittävänä muutoksena, joka heikentää ympäristöolosuhteita. Rakentaminen varjostaisi Mannilantien suuntaa suurimman osan vuotta, katukerroksen liikehuoneistot eivät saisi auringonvaloa ja katuterassien käyttäminen liiketilojen edustalla vaikeutuisi. Asemakaava-aineistoon ei tehty muutoksia palautteen johdosta. Voimassaolevaan kaavaan tehtyä meluselvitystä (2020) päivitetään ehdotusvaiheessa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on ilmoitettu kuulutuksella Järvenpään verkkosivulla <https://www.jarvenpaa.fi/kuulutukset> ja lähettämällä kirje maanomistajille. Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm välisen ajan Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Ehdotuksesta on saatu x lausuntoa ja x kirjallista muistutusta... (täydennetään)

Luonnoksesta sekä ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 4 (täydennetään).

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

Viranomaisyhteistyö

AKL:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole ollut hankkeessa tarpeellinen.

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan tavoitteet

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

Kaavan rakenne

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

Mitoitus

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Aluevaraukset

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

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

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

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

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

- väestönsuojatiloja

- korttelin pihakannelle liiketiloja palvelevia katettuja terassirakenteita

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

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

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

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

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

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

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

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

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

Pysäköintilaitokseen tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

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

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

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja sisätiloissa tai katetuissa tiloissa vähintään

- 1 paikka / 30 k-m² asuintilaa,

- 1 paikka / 80 k-m² toimisto- ja työtilaa.

Tontille on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / 120 k-m² asuintilaa

- 1 autopaikka / 70 k-m² toimisto- ja työtilaa

- 1 autopaikka / 70 k-m² myymälä- ja liiketilaa

- 1 autopaikka / 200 k-m² hotellitilaa

- 1 autopaikka / 200 k-m² julkisten palvelujen tilaa

- 1 autopaikka / 200 k-m² palveluasumisen tilaa.

Jos korttelin pysäköintipaikat osoitetaan keskitetystä pysäköintilaitoksesta, jonka

pysäköintipaikat ovat nimeämättömiä, voidaan vuorottaiskäytön perusteella

kokonaispaikkamäärää vähentää 20 %. Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi

rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa

kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

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

- Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä (30.500 k-m²)
- Varsinaisesta kerrosalasta sallittu asuin- ja hotellitilojen sekä palveluasumisen enimmäiskerrosala (as-1 20.000)
- Varsinaisesta kerrosalasta sallittu myymälä-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalvelutilojen sekä ravintola- ja kahvilatilojen enimmäiskerrosala (mt 16000)
- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoituslajuuden tulee olla 0,5 - 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden (hule-8).
- Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta LPA-alueelta (129-1).

- Rakennusala, jonka maanpäällisen kerroksen yläpuolelle sallitaan asuinkerrosten rakentaminen. Kerroksiin saa sijoittaa myös hotellitiloja ja palveluasumista (as-1). Merkintä ulotetaan kiinteistölle 1-131-17.
- Rakennusalan rajan osa, jonka puoleiseen rakennukseen tulee osana korttelin uudisrakentamista toteuttaa 1950-luvun julkisivun historiallisesti arvokkaan ja kaupunkikuvan kannalta merkittävän luonteen mukainen katujulkisivu.
- Katualueen rajan osa, jonka kautta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Rakennusalan sivu, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A)

Mannilantien varteen suunniteltua 20-kerroksista rakennusta madalletaan ja kolmekerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeutta nostetaan. Suurin sallittu kerrosluku XX muutetaan luvuksi XII ja kerrosluku III luvuksi XV. Kaavamerkintä (as-1), joka mahdollistaa asuin- ja hotellitilojen sekä palveluasumisen toteuttamisen, ulotetaan koko Mannilantien varren rakennusalalle. Oleskeluportaikon rakennusalan sijainti tarkistetaan viitesuunnitelmien mukaisesti Mannilantien puoleisen rakennuksen seinustalle.

Kaavan vaikutukset

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

Asemakaavan toteutuksen varjostusvaikutuksista maaliskuun, kesäkuun ja lokakuun tilanteissa on laadittu selvitys, jonka mukaan suunnitellut rakennukset eivät varjosta Mannilantien koillispuoleista naapurikorttelia aamupäivisin, kun aurinko paistaa Mannilantien suuntaisesti. Kesäaikaan, kun aurinko paistaa korkealta, naapurirakennukset ovat osittain varjossa, joka siirtyy päivän aikana auringonpaisteen suunnan mukaan. Aurinko pääsee paistamaan viitesuunnitelman mukaisten 12- ja 15-kerroksisten rakennusten välistä. Voimassa olevan asemakaavan mukainen 20-kerroksinen rakennus heittäisi pitemmän varjon kuin samaan kohtaan suunniteltu 12-kerroksinen rakennus.

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

Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että asuinrakennusten julkisivuja rakennettaessa otetaan tie- ja raideliikenteen melu huomioon. Korttelin 131 liikennemelusta on tehty selvitys (A-Insinöörit 2020), jonka mukaan oleskelu- ja leikkialueille annetut ohjearvot alittuvat suurelta osin pihakannella. Sisäpihan oleskelualue voidaan sijoittaa alueelle, jolla ohjearvot alittuvat. Parvekkeisiin kohdistuu joillakin julkisivuilla ohjearvotasot ylittäviä keskiäänitasoja. Asemakaavaan sisällytetään parvekkeita koskeva kaavamääräys, jonka mukaan liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää päiväaikana (LA,eq,7-22) 55 dB eikä yöaikana (LA,eq,22-7) 50 dB. Tarkempi parvekkeita koskeva selvitys tulee laatia rakennuslupavaiheessa.

Hulevesien hallinta

Hulevesien viivytyksperiaatteista on tehty selvitys (Sitowise Oy 2020). Uuden korttelin rakentaminen ei aiheuta tarvetta kasvattaa nykyisen kunnallisen hulevesiverkoston kapasiteettia, koska Perhelän kortteli on ollut jo aikaisemmin lähes kokonaan läpäisemätöntä pinta-alaa. Selvityksessä esitetään hulevesien hallinnan tavoitteeksi 5 mm suuruisen sadetapahtuman aikaisen valunnan hallintaa. Se vastaa 0,5 m³ mitoitustilavuutta 100 m² rakennettua läpäisemätöntä pintaa kohden (mitoitusperiaate 0,5 m³/100 m²). Vastaava merkintä hulevesien viivytyksestä (mitoitusperiaate 0,5 – 1 m³/ 100 m²) osoitetaan asemakaavakartassa. Viivytystilavuus riittää varastoimaan keskimääräisen kesäisen vesisateen koko sadetapahtuman aikaisen sademäärän. Sateen rankkuudesta ja kestosta riippuen mitoitustilavuus voi riittää myös hyvin intensiivisten sateiden tilapäiseen varastointiin ja viivyttämiseen. Lisäksi varastotilavuus riittää varastoimaan ja viivyttämään osan tätä suurempien sadetapahtumien sademäärästä. Hulevesien hallinnasta tehdään erilliset suunnitelmat ja hulevedet kerätään ja johdetaan hallitusti hulevesiviemäriin. Selvityksen mukaan hulevesiä voidaan hallita mm. haihduttavilla ja viivyttävillä kattopinnoilla (kevytsorakatot, viherkatot), kattopihojen ja terassien istutusaltailla ja läpäisevillä kiveyksillä tai keskitetyllä maanalaisella rakenteella (ylisuuret putket, viivytyssäiliöt).

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite 1.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan on laadittu viitesuunnitelmat.

Toteuttamisen ajoitus

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

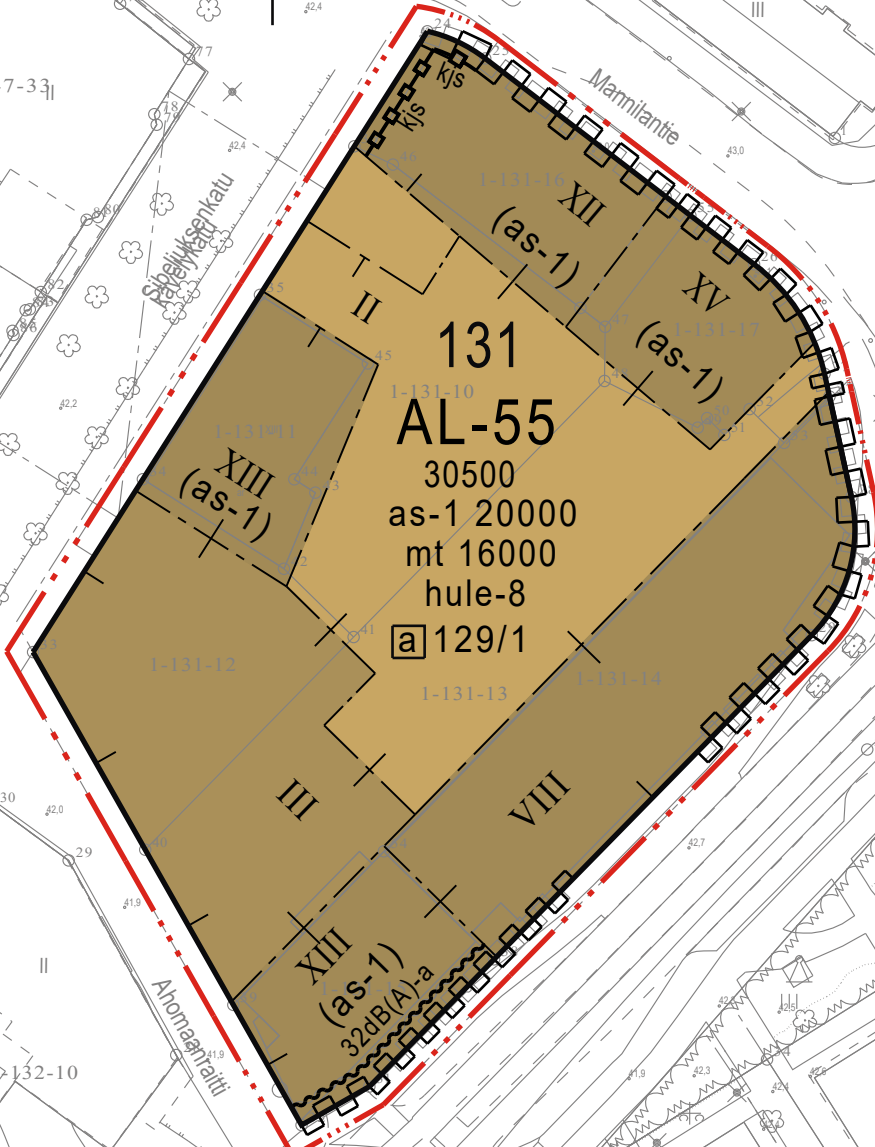
Toteutuksen seuranta

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

Järvenpäässä 4.6.2025

Hannele Selin
kaavoitusjohtaja

1 KESKUS



6706600
25505000

Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Järvenpäässä pv.kk.vvvv

Kartastoinsinööri

Asmo Leskinen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL-55

0105055

ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE

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

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

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

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

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

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

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

Liike- ja myymälätilojen julkisivut, jotka liittyvät viereiseen katuun tai jalankulkualueeseen, tulee rakentaa laajalta osin läpinäkyväksi näyteikkunafasadiksi.

Rakennusten julkisivuihin ja katoille saa sijoittaa aurinkopaneeleja tai vastaavia energiankeräimiä.

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

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

Korttelialueen ulkopuolelle saa rakentaa:

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

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

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

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

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

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

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja sisätiloissa tai katetuissa tiloissa vähintään

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

Tontille on rakennettava vähintään:

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

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



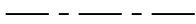
1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



1204100

Osa-alueen raja.

1
KES

1208000
Kaupunginosan numero.

131

1209000
Kaupunginosan nimi.

30500

1210000
Korttelin numero.

mt 16000

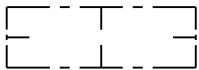
1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

as-1 2000

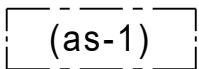
1213223
Merkintä osoittaa varsinaisesta kerrosalasta sallitun myymälä-, toimisto-, työ- ja julkisten lähipalvelutilojen sekä ravintola- ja kahvilatilojen kerrosalan enimmäismäärän.

VIII

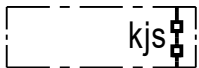
1215004
Merkintä osoittaa varsinaisesta kerrosalasta sallitun asuin- ja hotellitilojen sekä palveluasumisen kerrosalan enimmäismäärän.



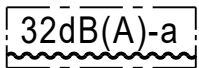
1217000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



1227000
Rakennusala.



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



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

a 129/1

1240905
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB(A).



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

hule-8

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

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

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

BULEVARDIKORTTELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan eli Keskus korttelia 131.

Alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

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

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Nähtävänä AKL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta § pvm

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 4.6.2025

Tarkistettu

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

JARDdno 2025-922

Kaavatunnus 010112

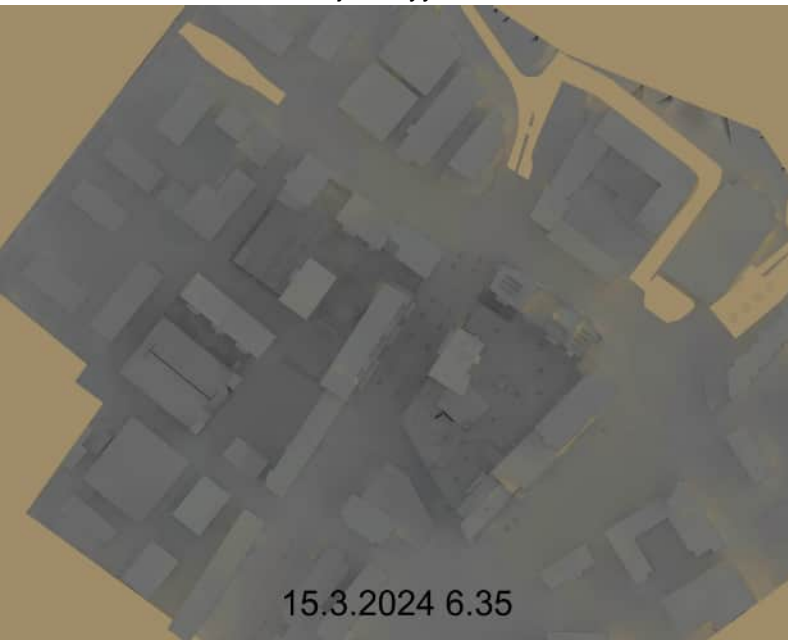
Suunnittelija tew

Piirtäjä tew

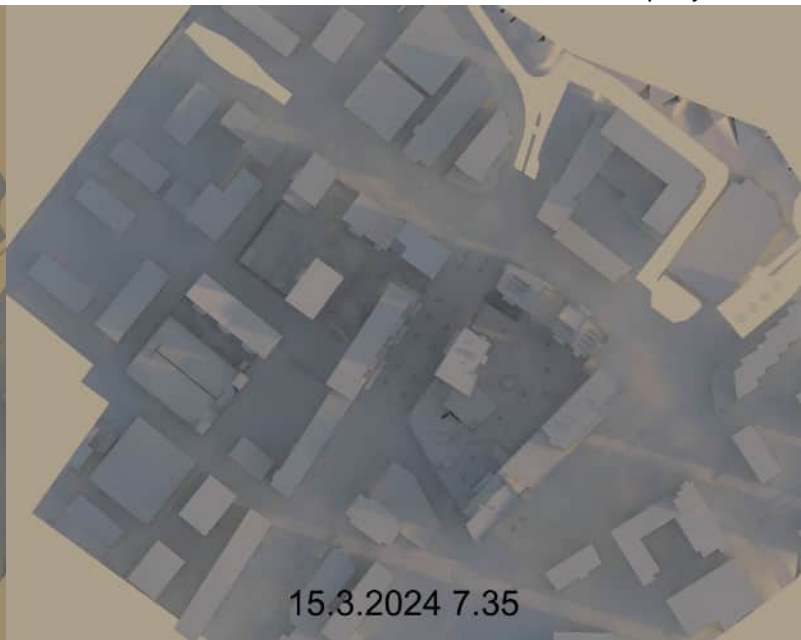
Tallennusnimi

Mittakaava 1:1000

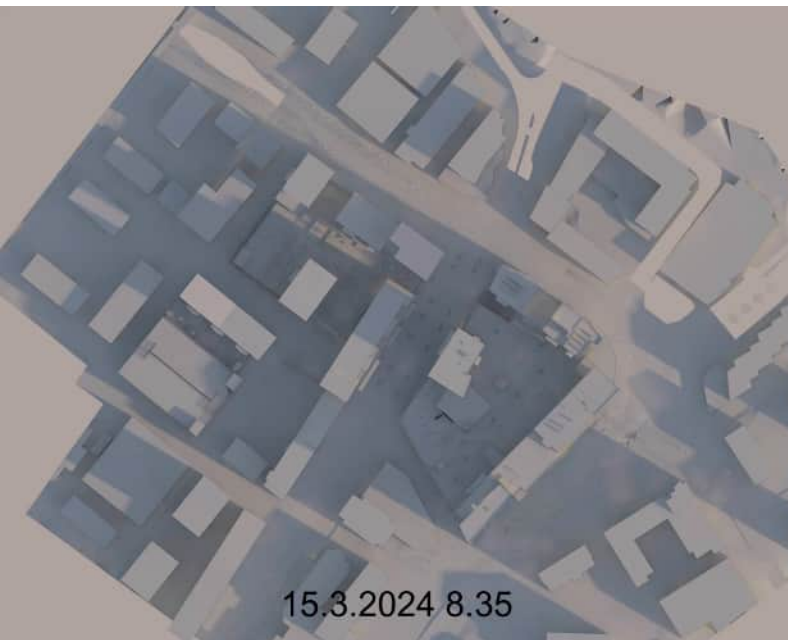
Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000



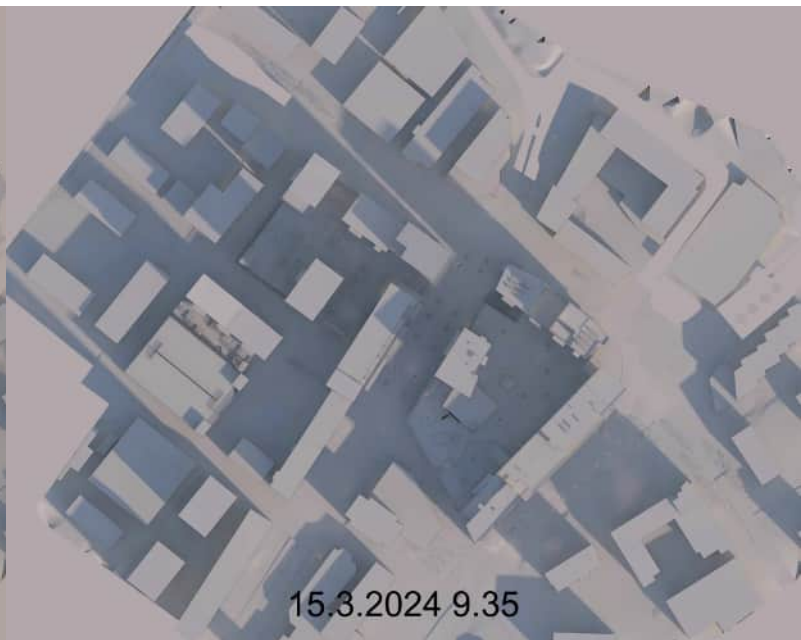
15.3.2024 6.35



15.3.2024 7.35



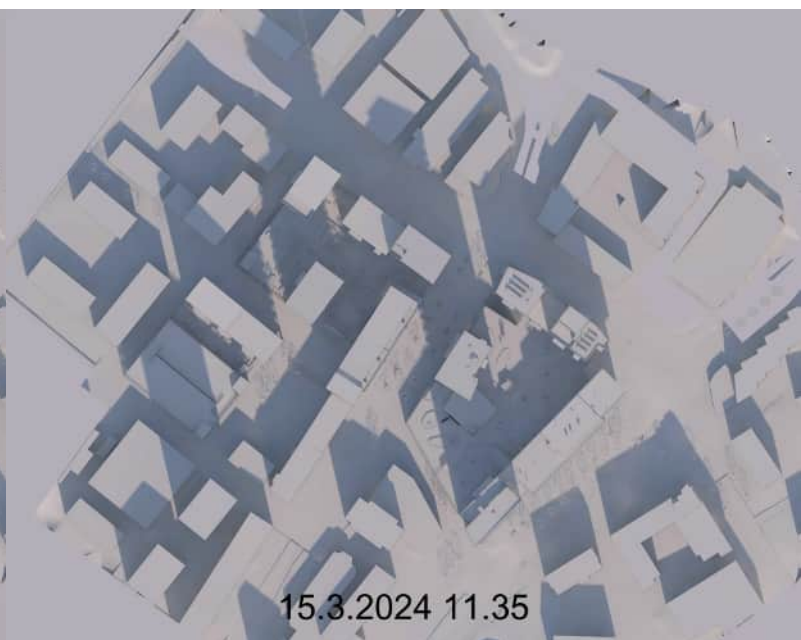
15.3.2024 8.35



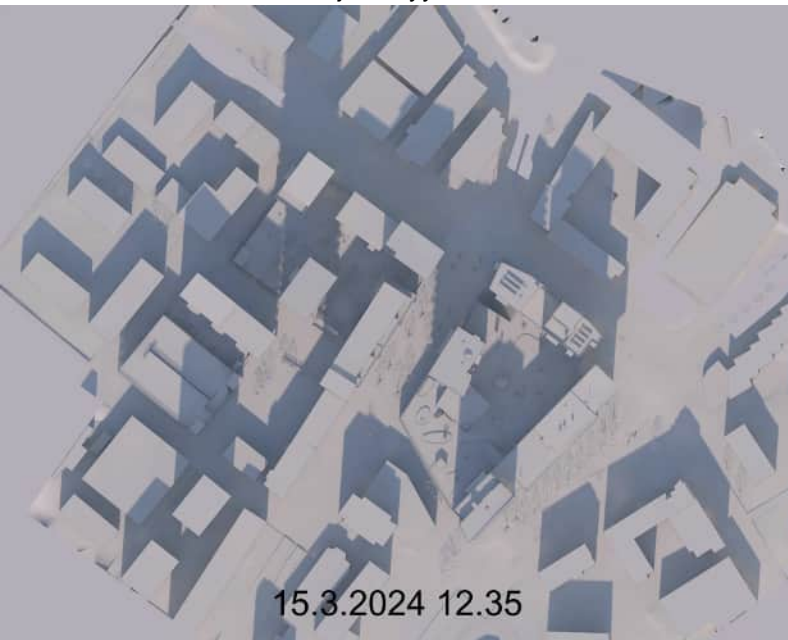
15.3.2024 9.35



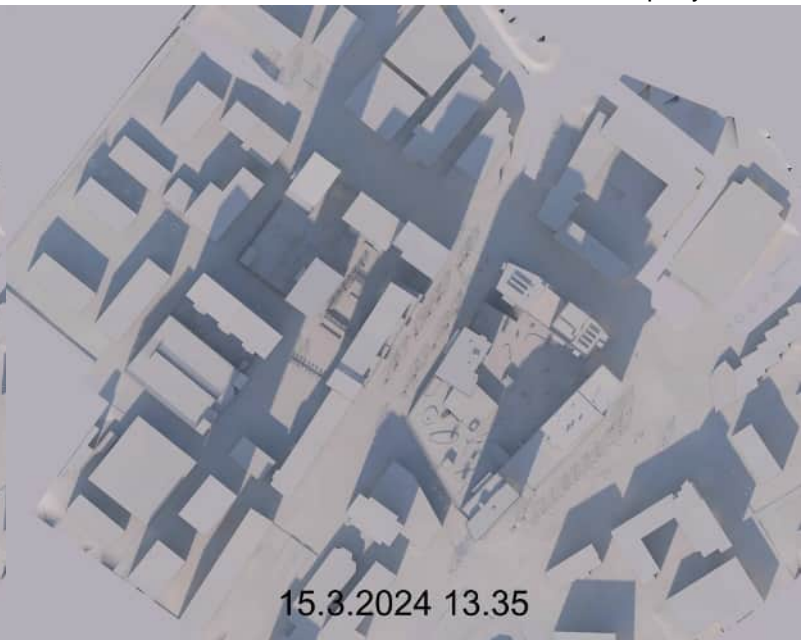
15.3.2024 10.35



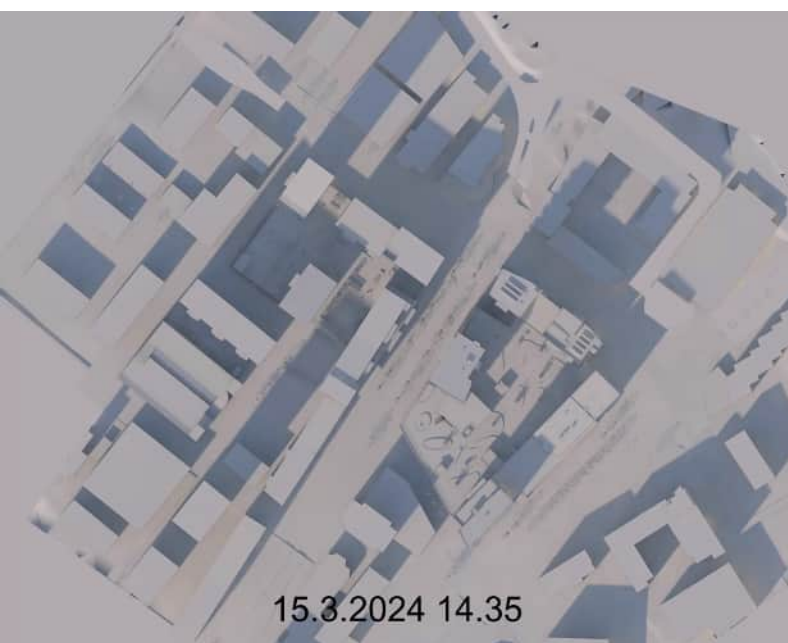
15.3.2024 11.35



15.3.2024 12.35



15.3.2024 13.35



15.3.2024 14.35



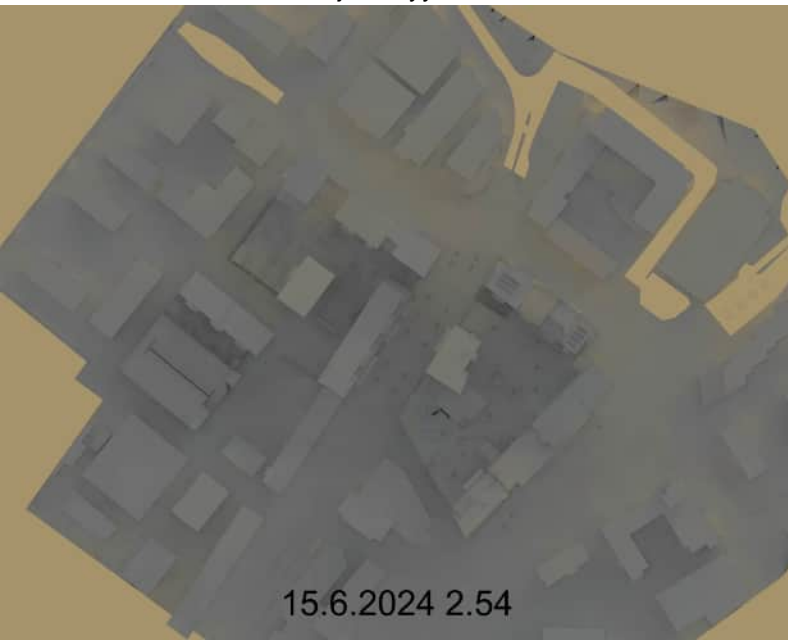
15.3.2024 15.35



15.3.2024 16.35



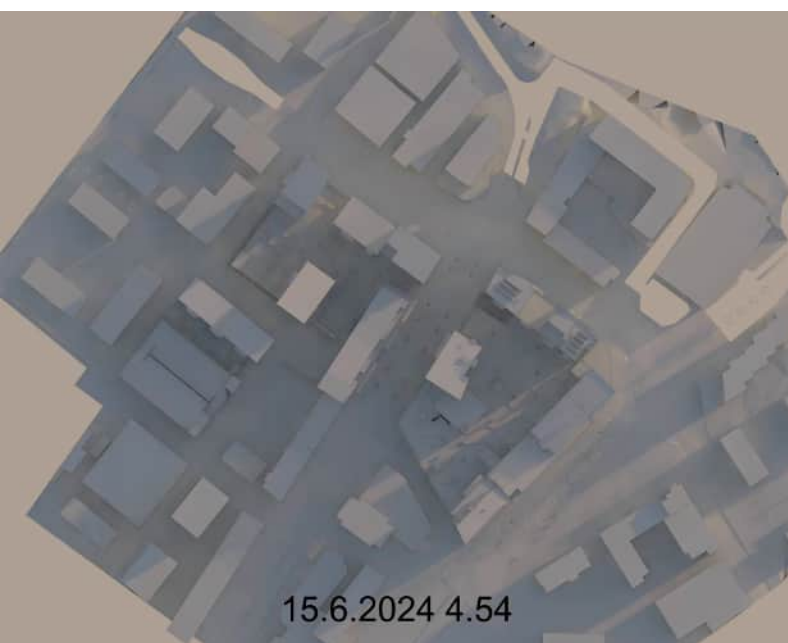
15.3.2024 17.35



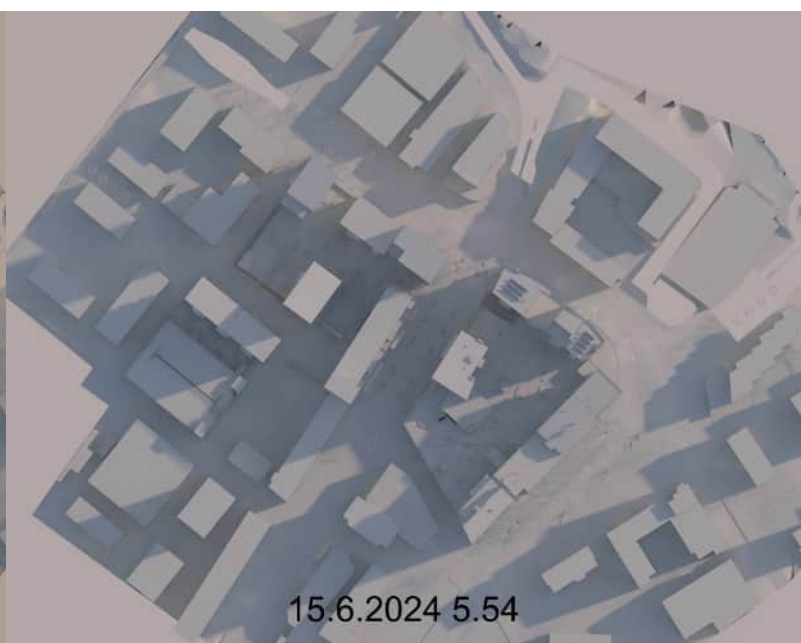
15.6.2024 2.54



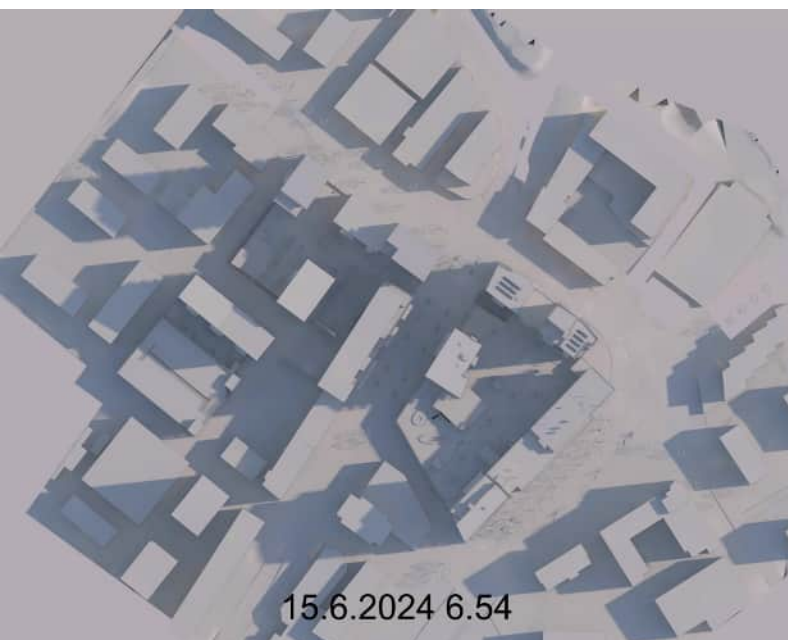
15.6.2024 3.54



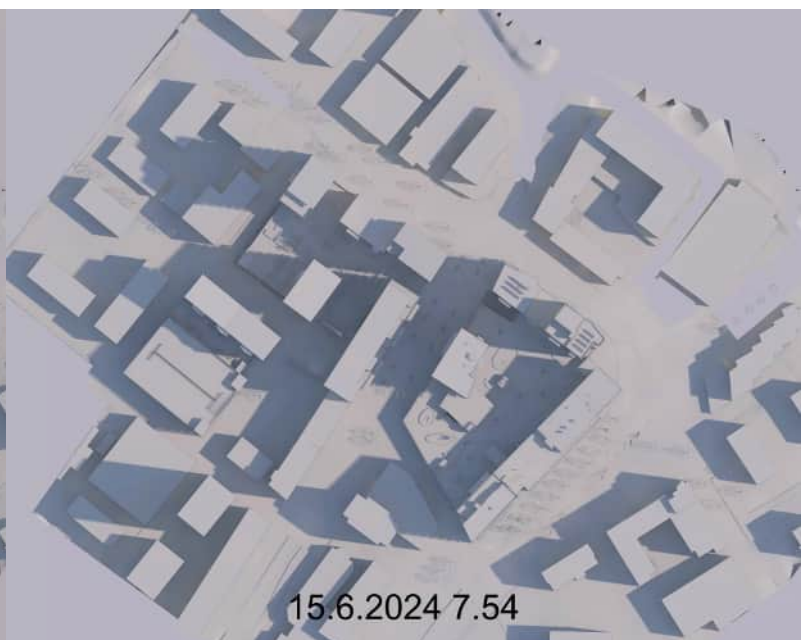
15.6.2024 4.54



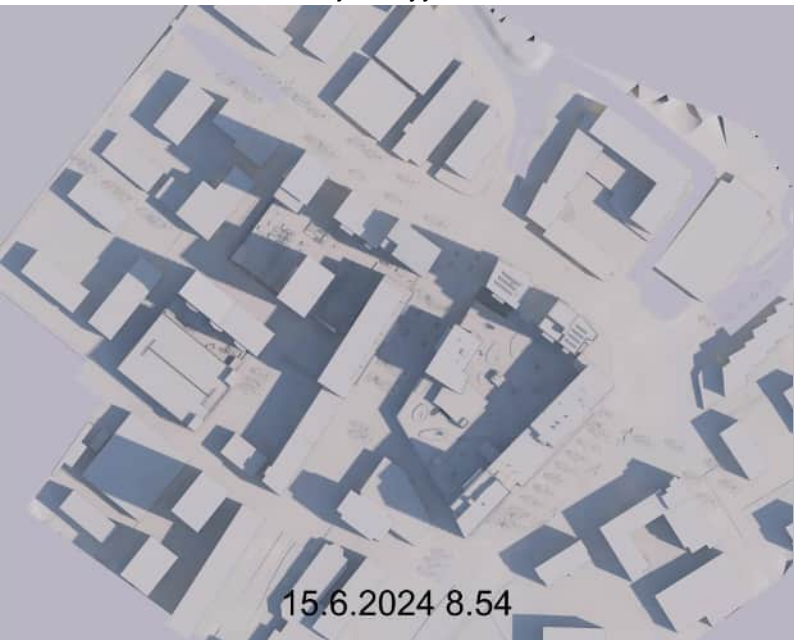
15.6.2024 5.54



15.6.2024 6.54



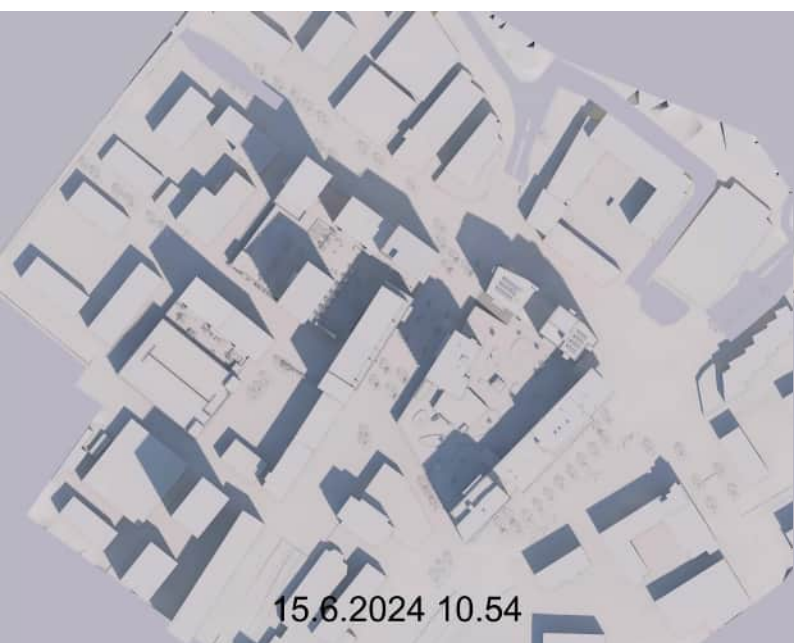
15.6.2024 7.54



15.6.2024 8.54



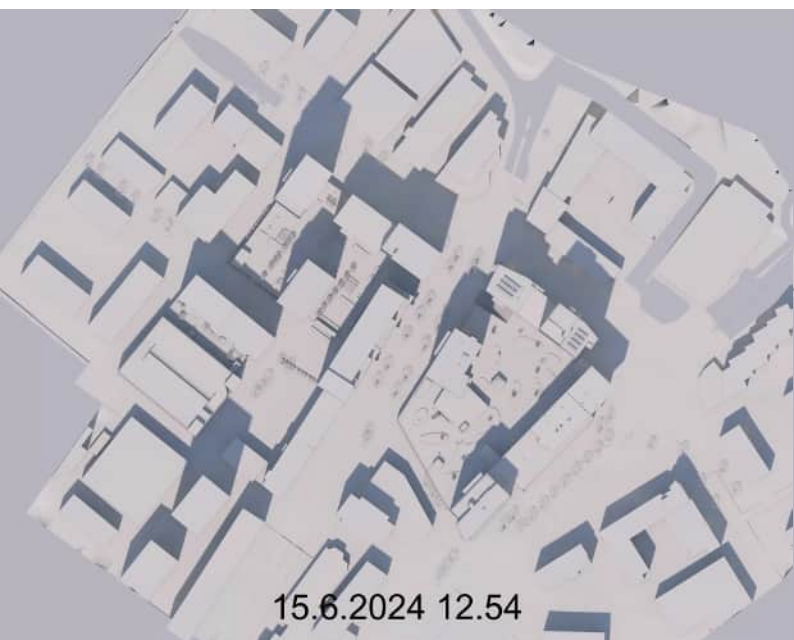
15.6.2024 9.54



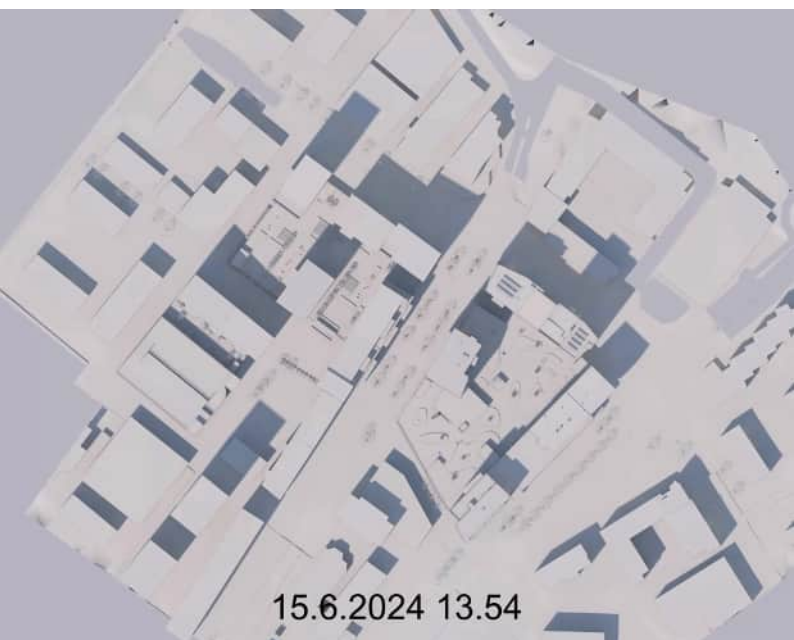
15.6.2024 10.54



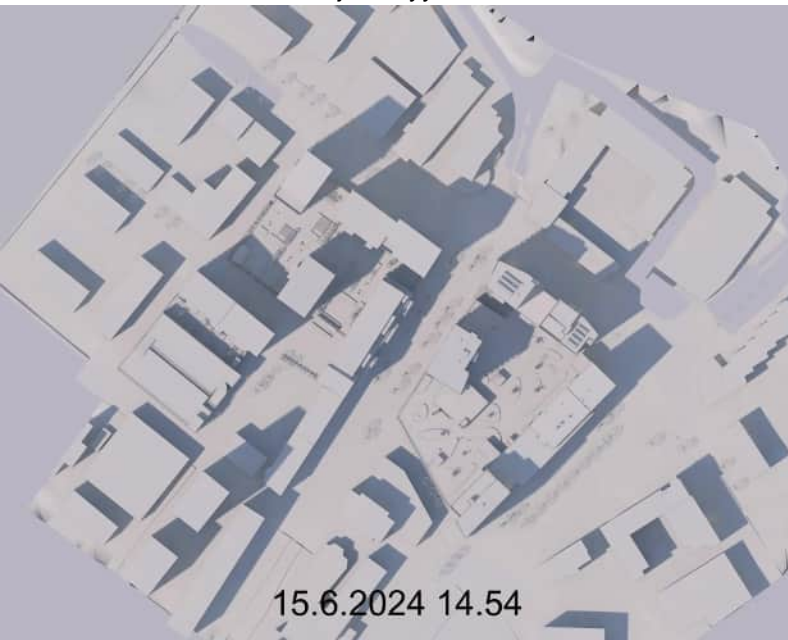
15.6.2024 11.54



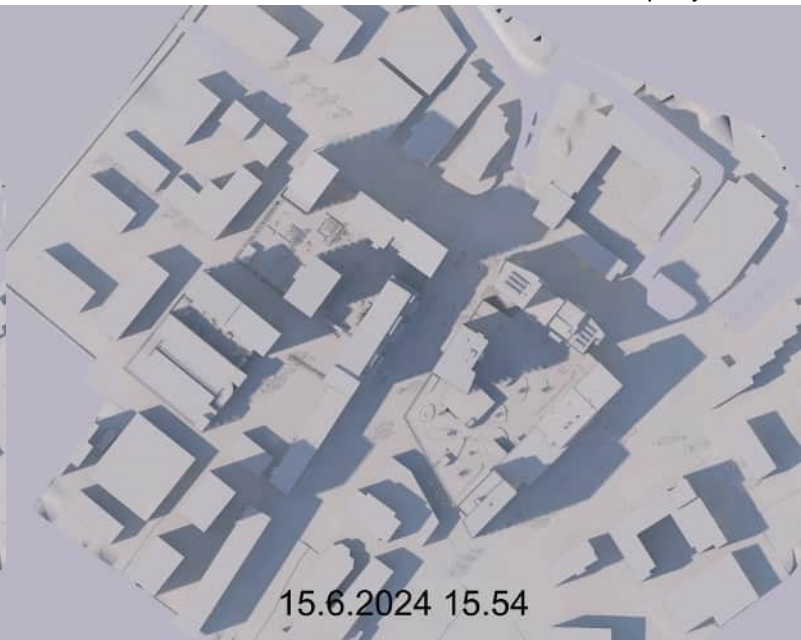
15.6.2024 12.54



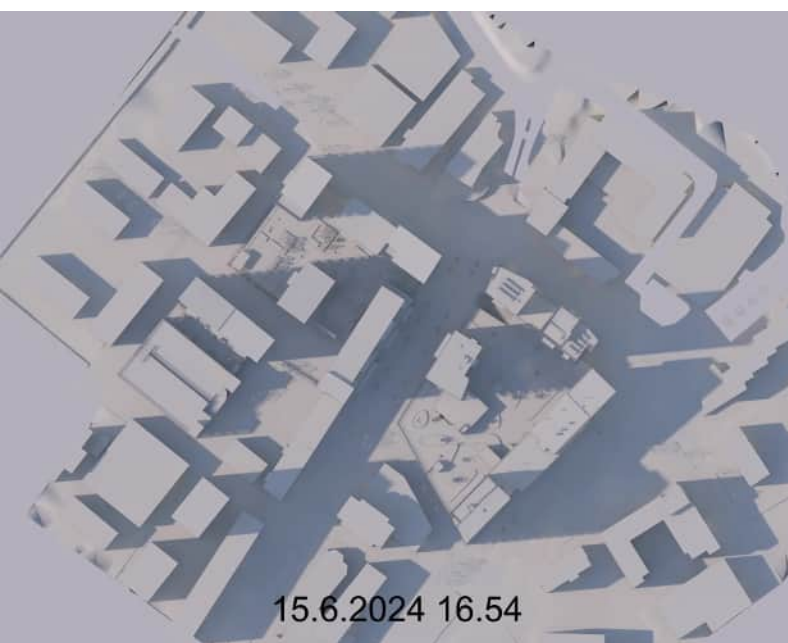
15.6.2024 13.54



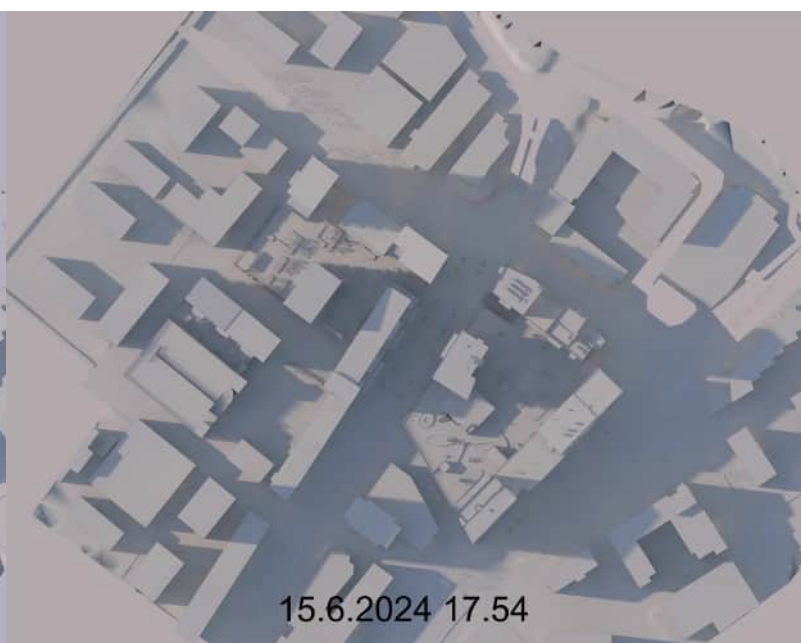
15.6.2024 14.54



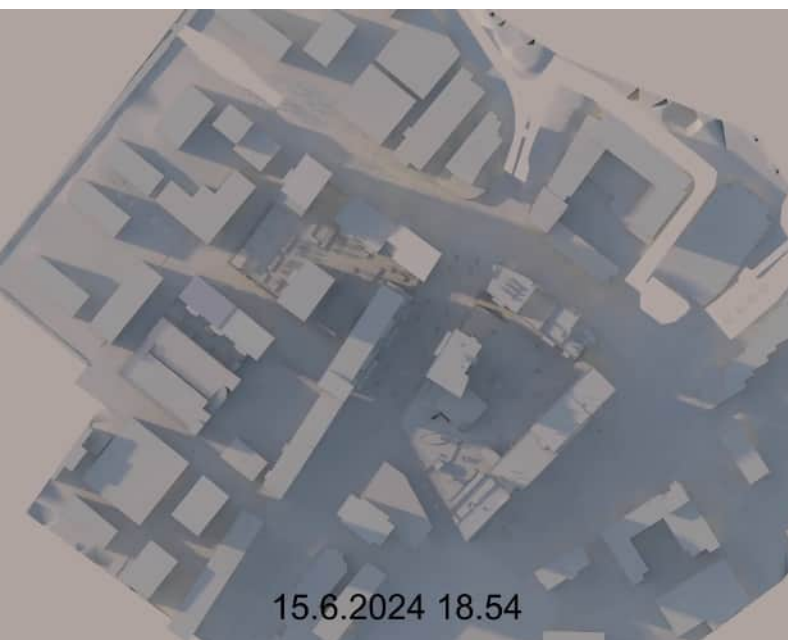
15.6.2024 15.54



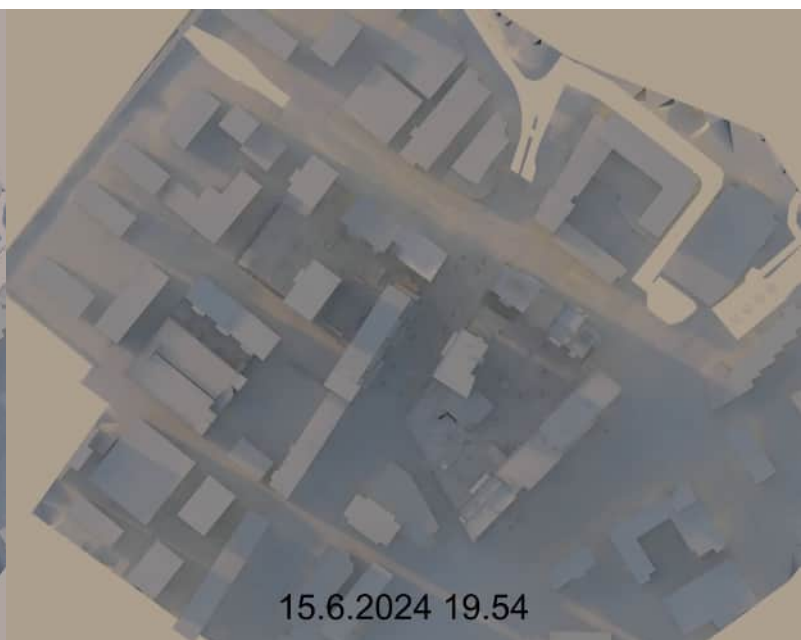
15.6.2024 16.54



15.6.2024 17.54



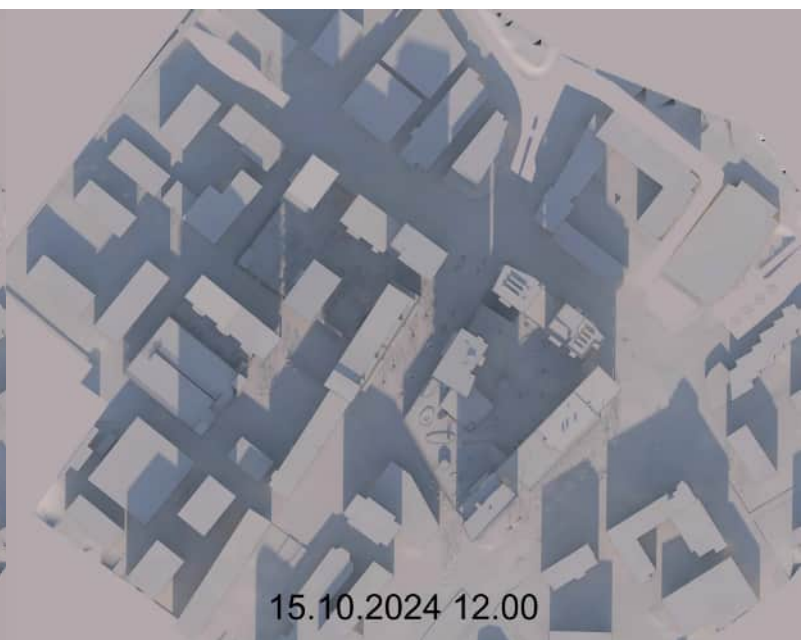
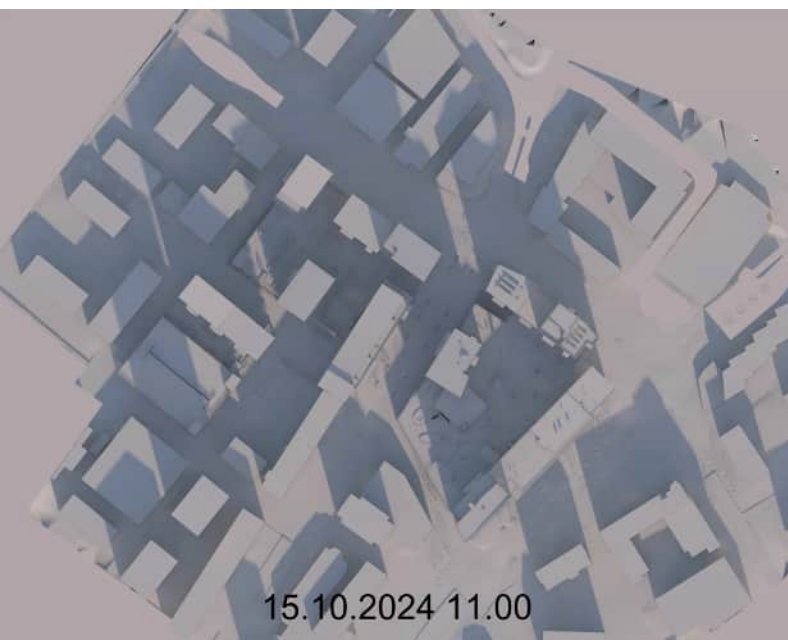
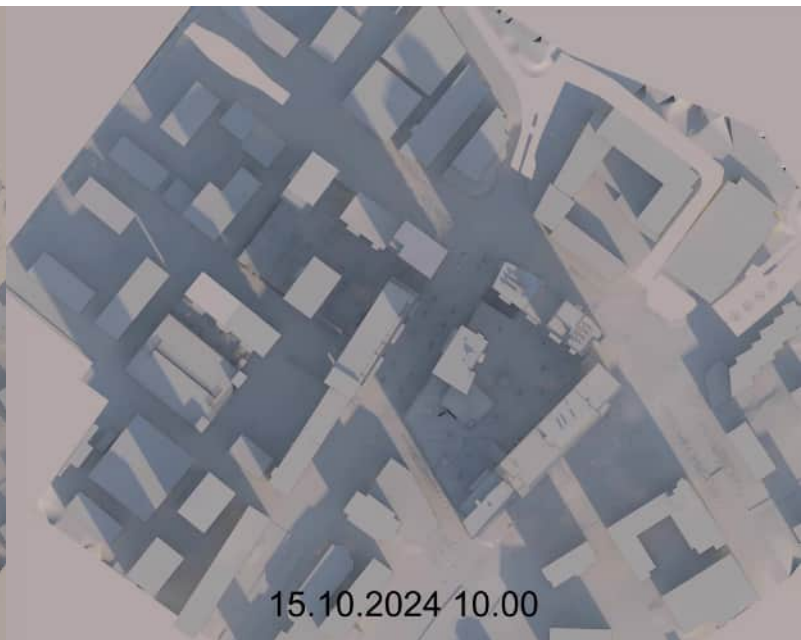
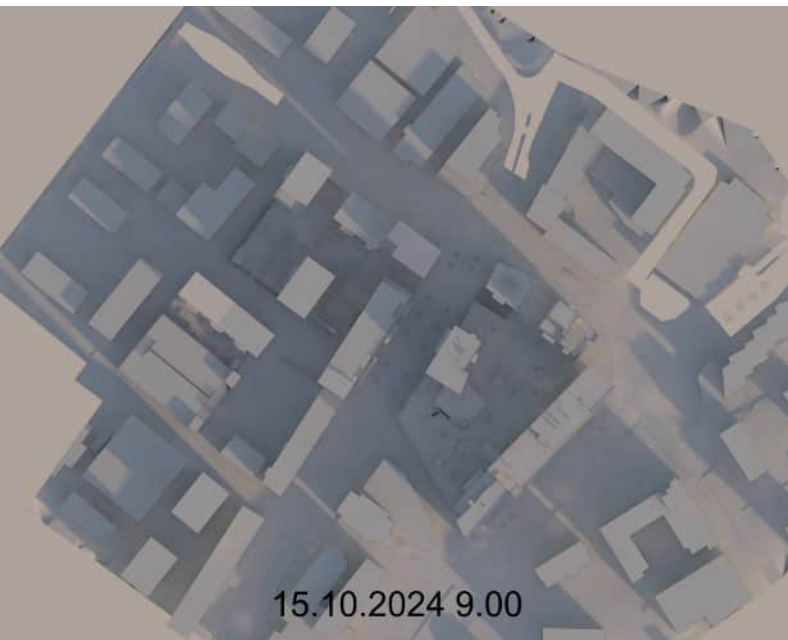
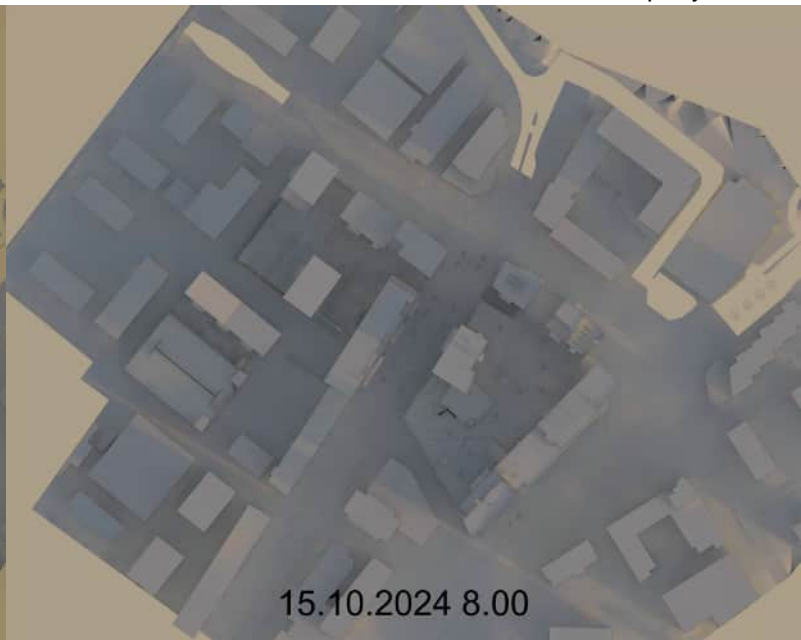
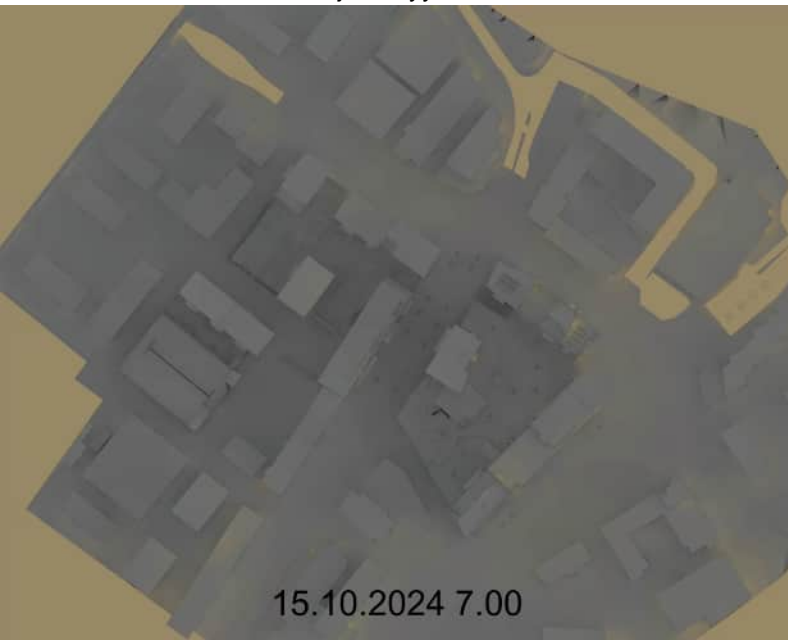
15.6.2024 18.54

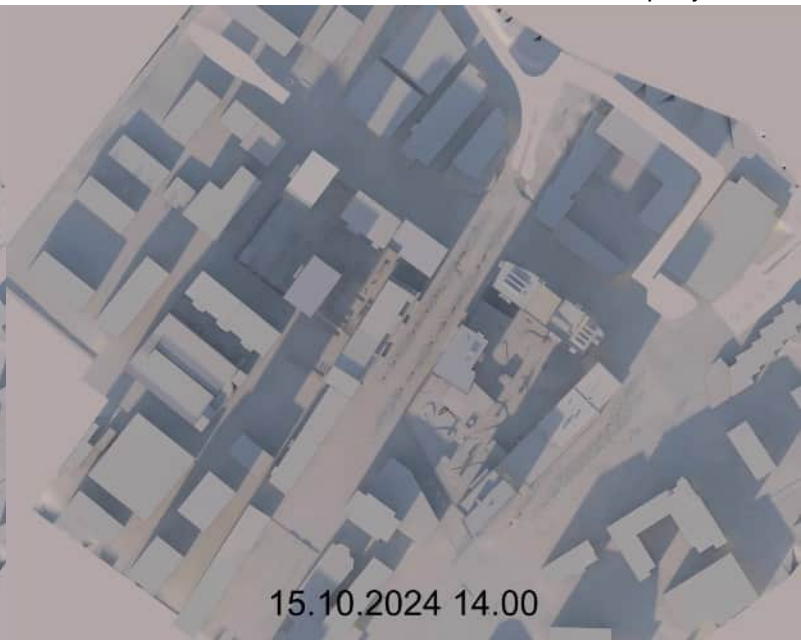
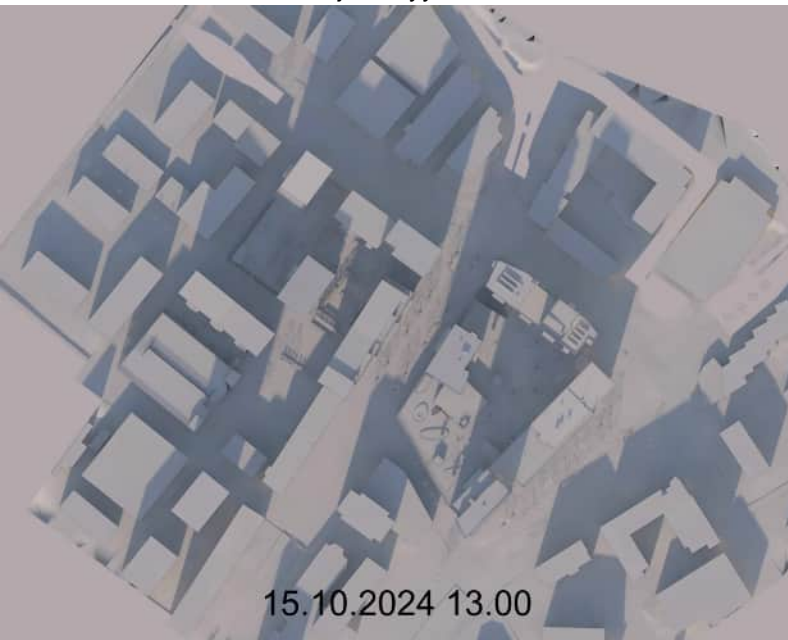


15.6.2024 19.54



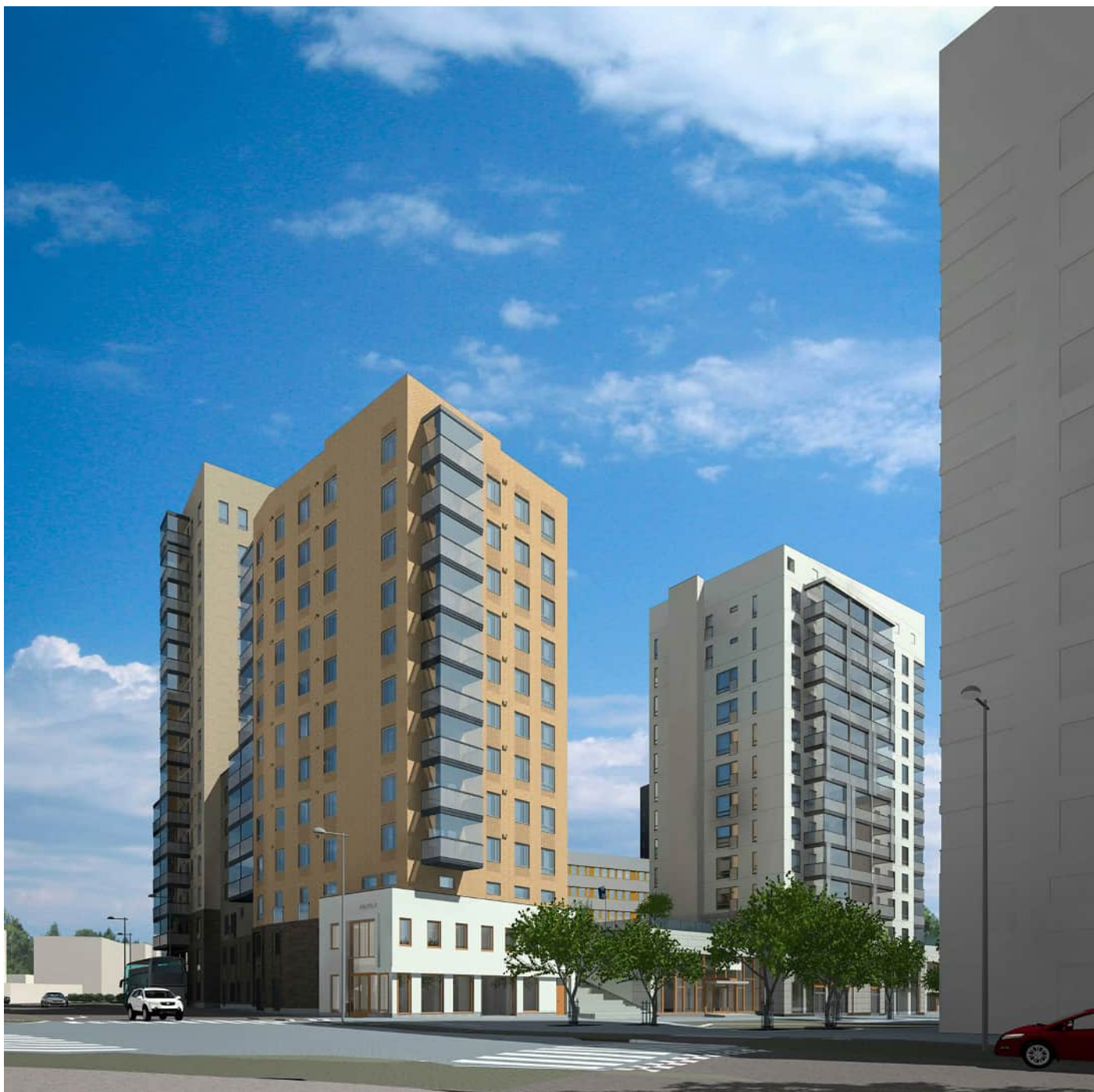
15.6.2024 20.54







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



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



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



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



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

Asemakaavan muutos, Bulevardikortteli

Yhteenveto palautteesta ja kaavoituksen vastineet

Asemakaavaluonnos, nähtävillä 4. – 19.6.2025

Järvenpään Kassatalo Oy 17.6.2025

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

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

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

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

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

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

Kaavamuutoksen pohjana oleva viitesuunnitelma noudattaa julkisivumateriaalien ja värityksen osalta voimassa olevan asemakaavan yhteydessä hyväksytyt rakentamistapaohjeen periaatteita. Varjoanalyysissä esitetään lähiympäristön

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

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

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

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

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

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

Alamääräykset tai -merkinnät

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