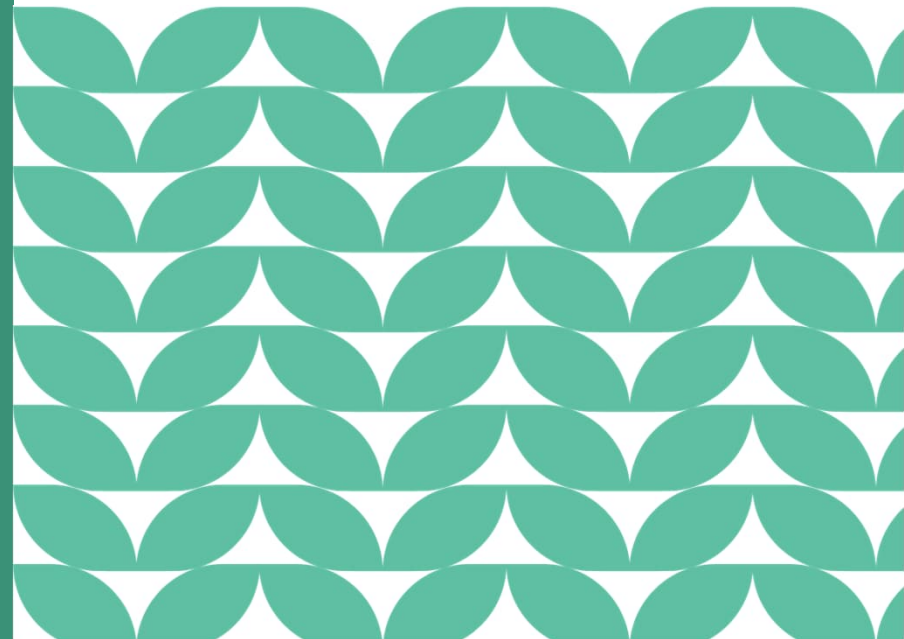


Helsingintie 39-41, Citymarketin laajennus

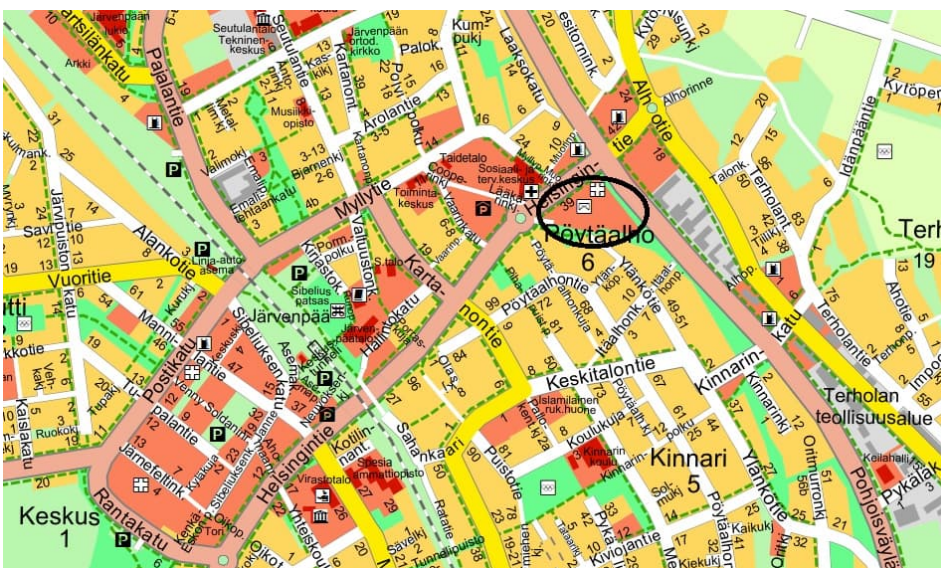
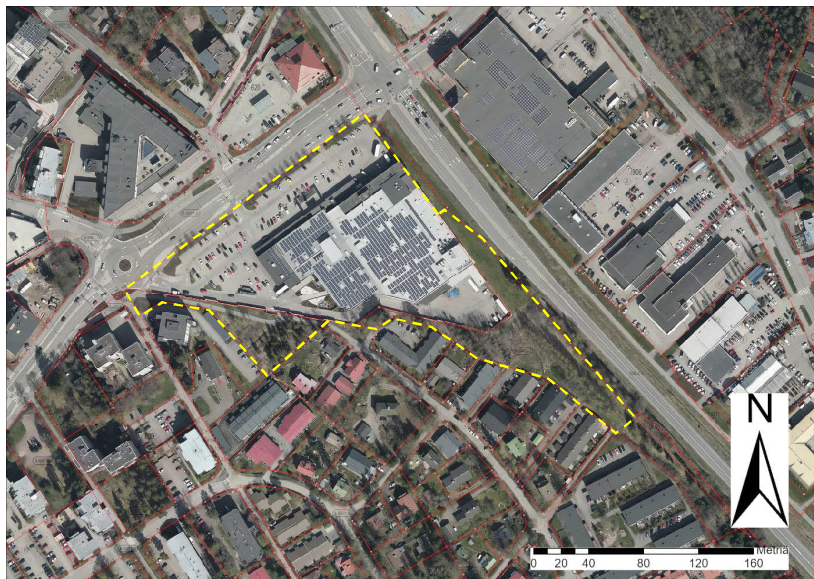
Kaavaluonnoksen yleisötilaisuus 20.9.2022

Seutulantalo



Ohjelma

- Avaus
- Kaavahankkeen taustat
- Viitesuunnitelman esittely
- Kaavaluonnoksen esittely
- Kysymyksiä ja keskustelua



Asemakaavasuunnittelun tavoitteena:

*mahdollistaa kauppakiinteistön
laajentaminen,*

*päivittää kaupan korttelialueen
asemakaavamääräykset,*

*tarkentaa asemakaavaan ympäröivän
katuverkon muutokset*

Taustaa

- Keskustan osayleiskaava 2030
- Järvenpään yleiskaava 2040

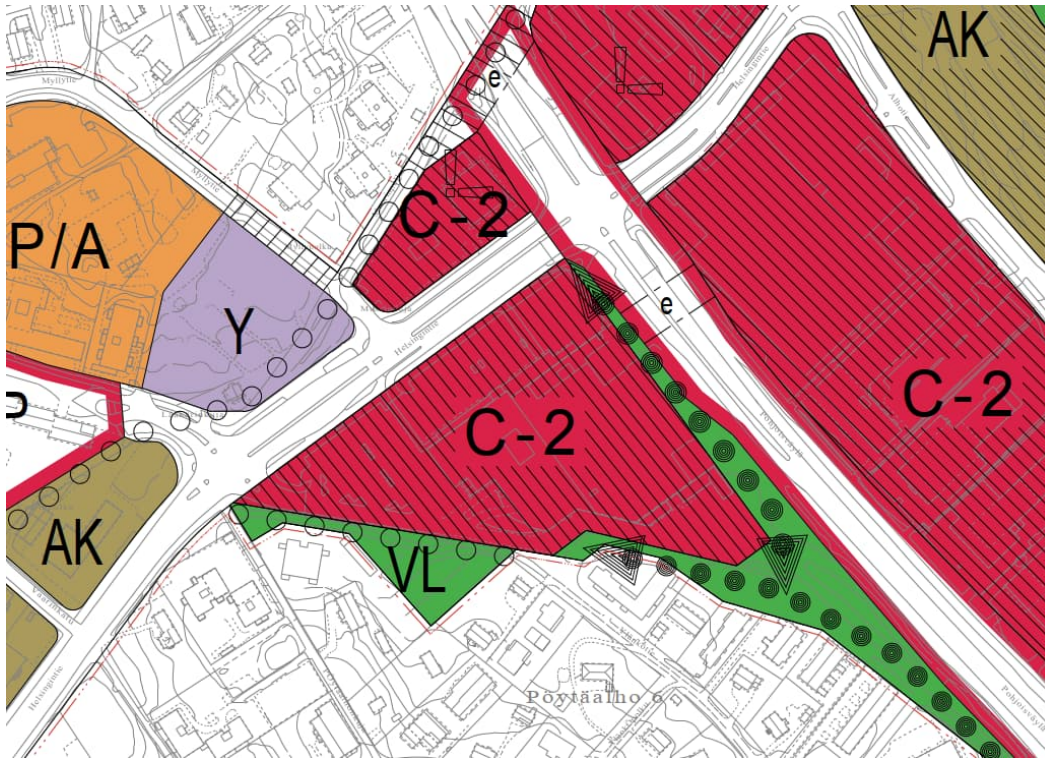
Asemakaavaprosessin kulku

- Kaavoitussuunnitelmassa työn alla olevana 2020 alkaen
- Puitesopimus 2020, ensimmäinen viitesuunnitelma
- Vireille + OAS (10-11/2021)
 - 5 kirjallista mielipidettä
- Viitesuunnitelman päivitys
- Kaavaluonnoksen valmistelu ja nähtäville asettaminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



Keskustan osayleiskaava 2030



C-2

0260002
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusalueita palveleville sekoittuneille ydinkeskustatoiminnoille.

Alueen pääkäyttötarkoitus on sekoittunut kaupan, asumisen, julkisten ja yksityisten palveluiden, hallinnon, koulutuksen, toimistojen sekä muiden keskusta sopivien ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sijoittuminen. Alueelle saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisen seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskittymiä.

Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta niin rakenteellisesti sekä toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikemuuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta.

Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,5$.

VL

0502004
LÄHIVIRKISTYSALUE,

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun.

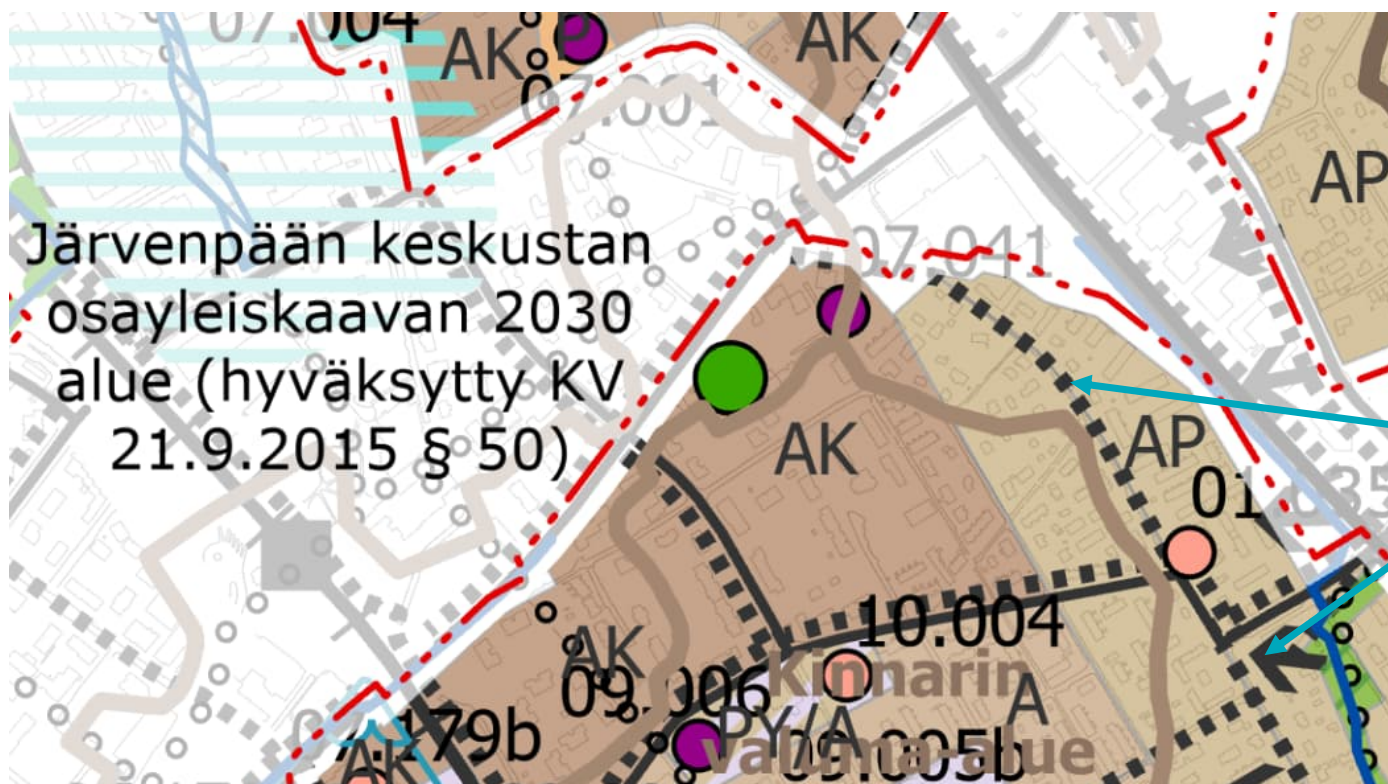
Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, mikäli rakentaminen ei häiritse alueen muuta virkistyskäyttöä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus MRL 43 § 2 mom, 128 §).

○ ○ ○ ○ ○ ○ 3050000
ULKOILUREITTI.



0070000
KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE.

Järvenpään yleiskaava 2040

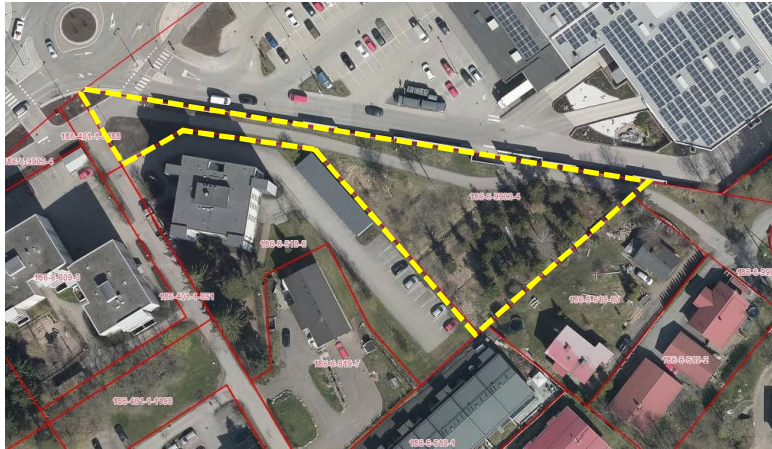


- Yleismääräykset
 - mm. meluntorjunta, virkistys, pilaantunut maaperä ja hulevesien hallinta
- Pyöräilyn pääreitti
- Tiivistävä asemanseutu
- Räikilänojan valuma-alue

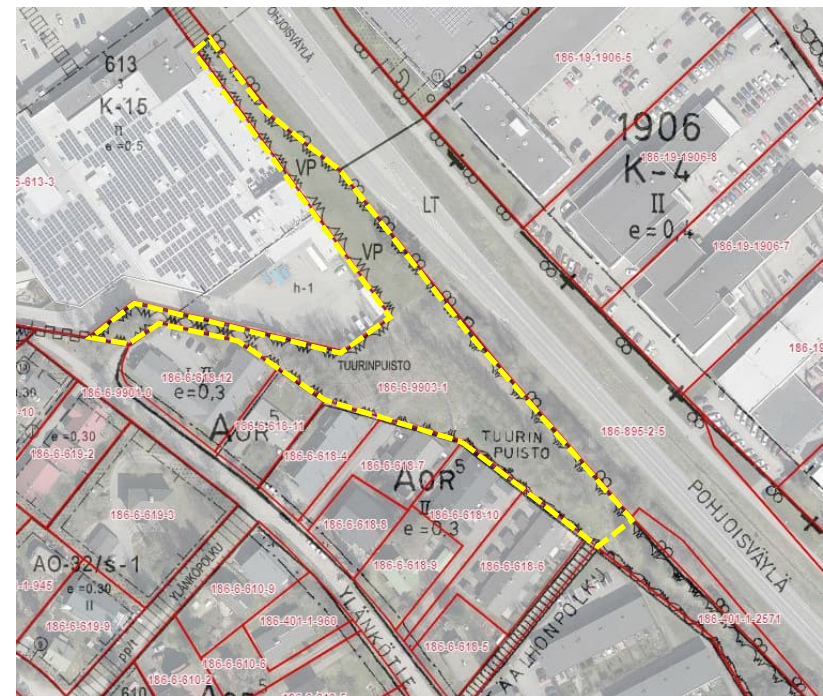
Nykytilanne

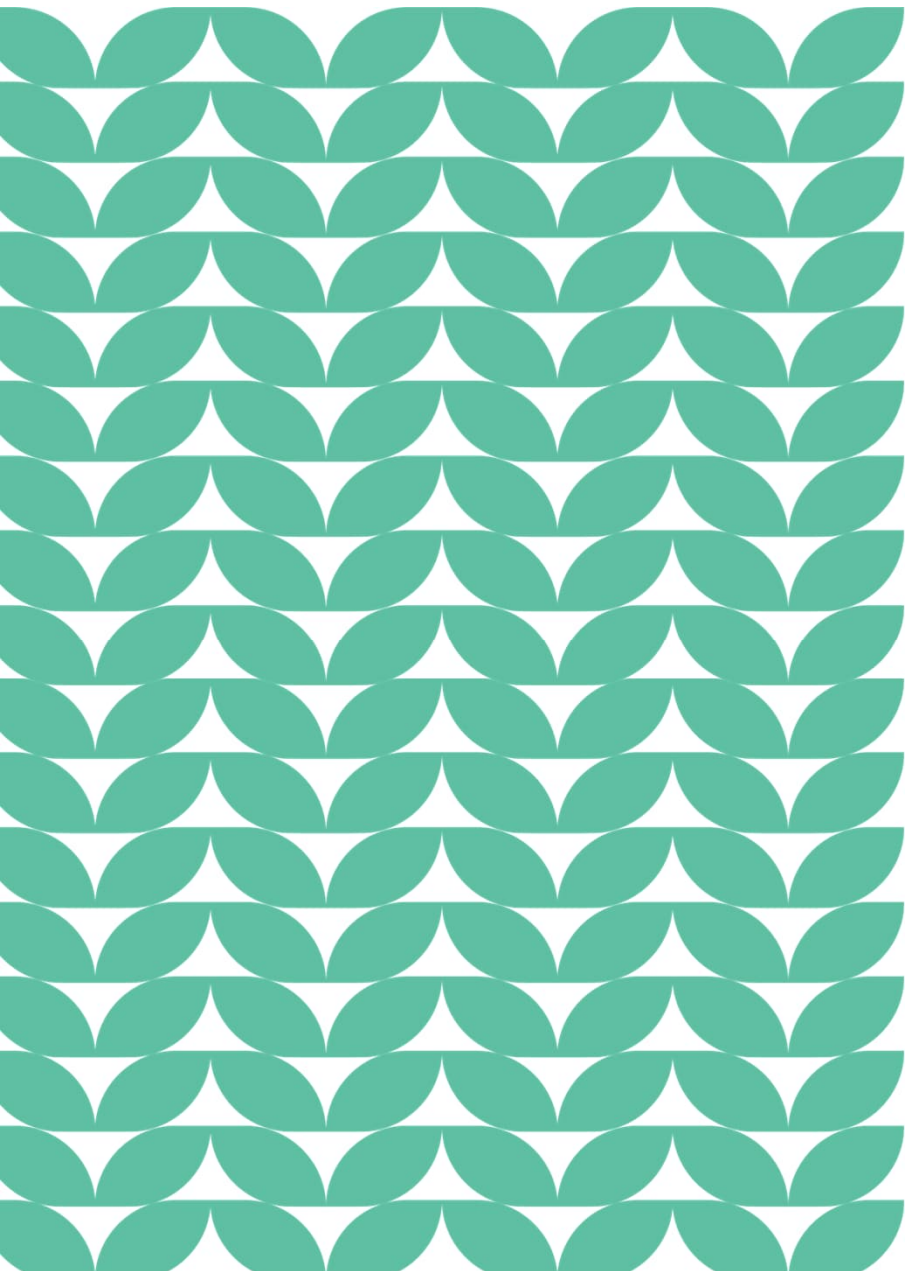


Kolmio puisto



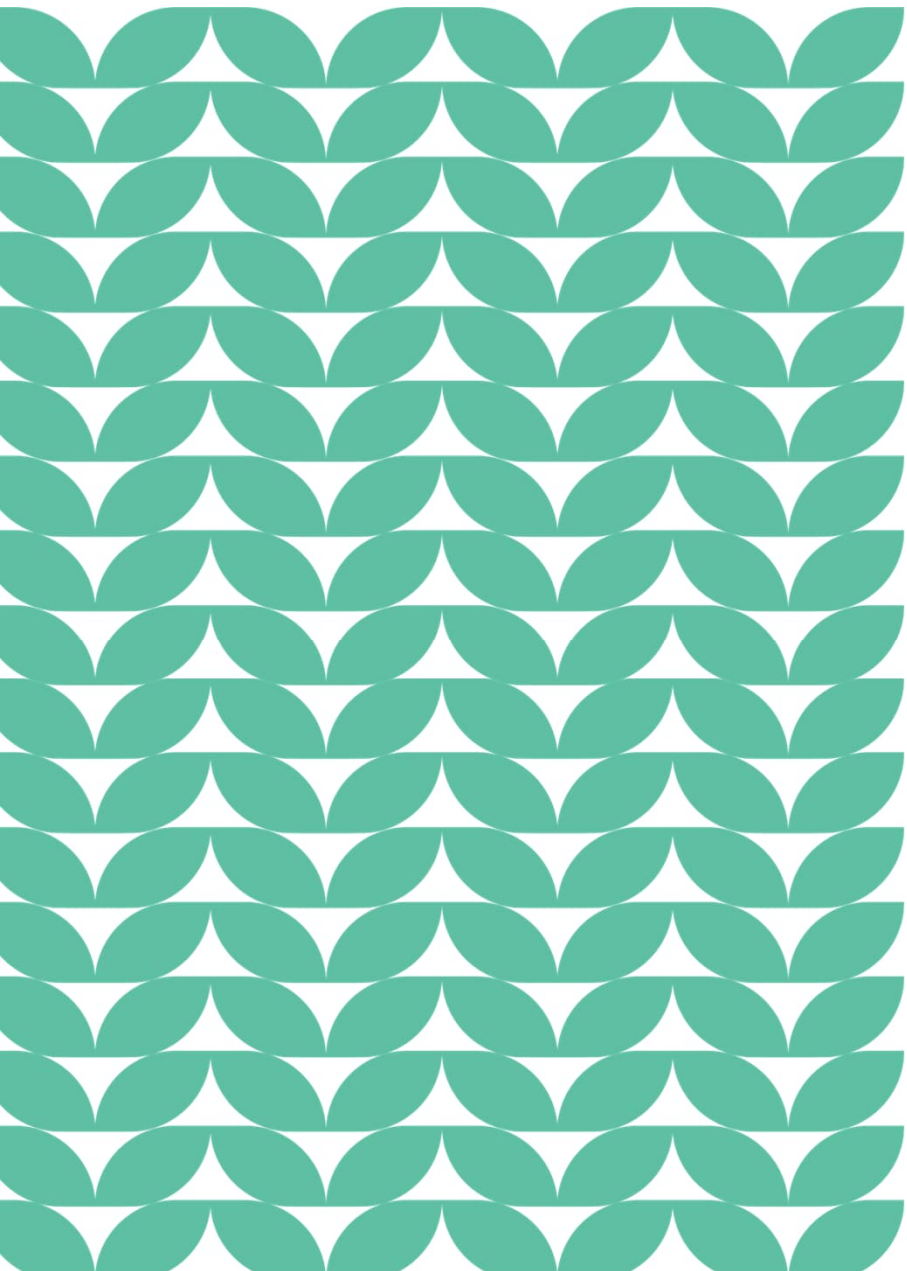
Tuurinpuisto





Viitesuunnitelman esittely

Kaavaselostuksen liite 4

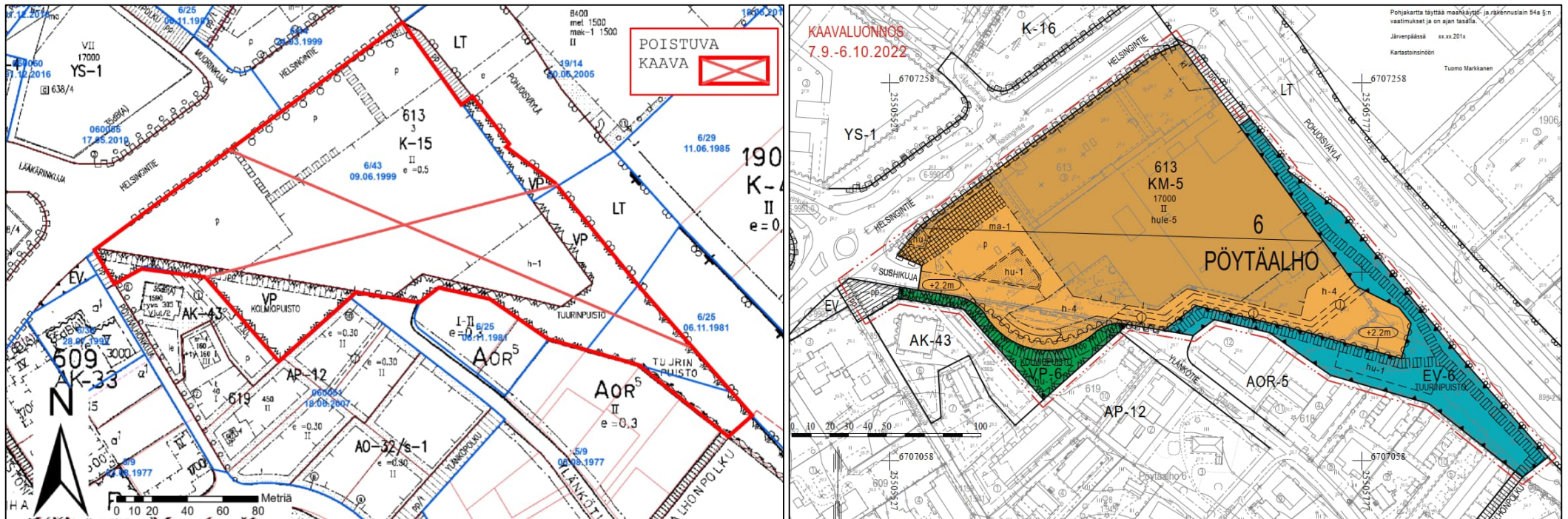


Kaavaluonnos

Nähtävillä 7.9.-6.10.2022

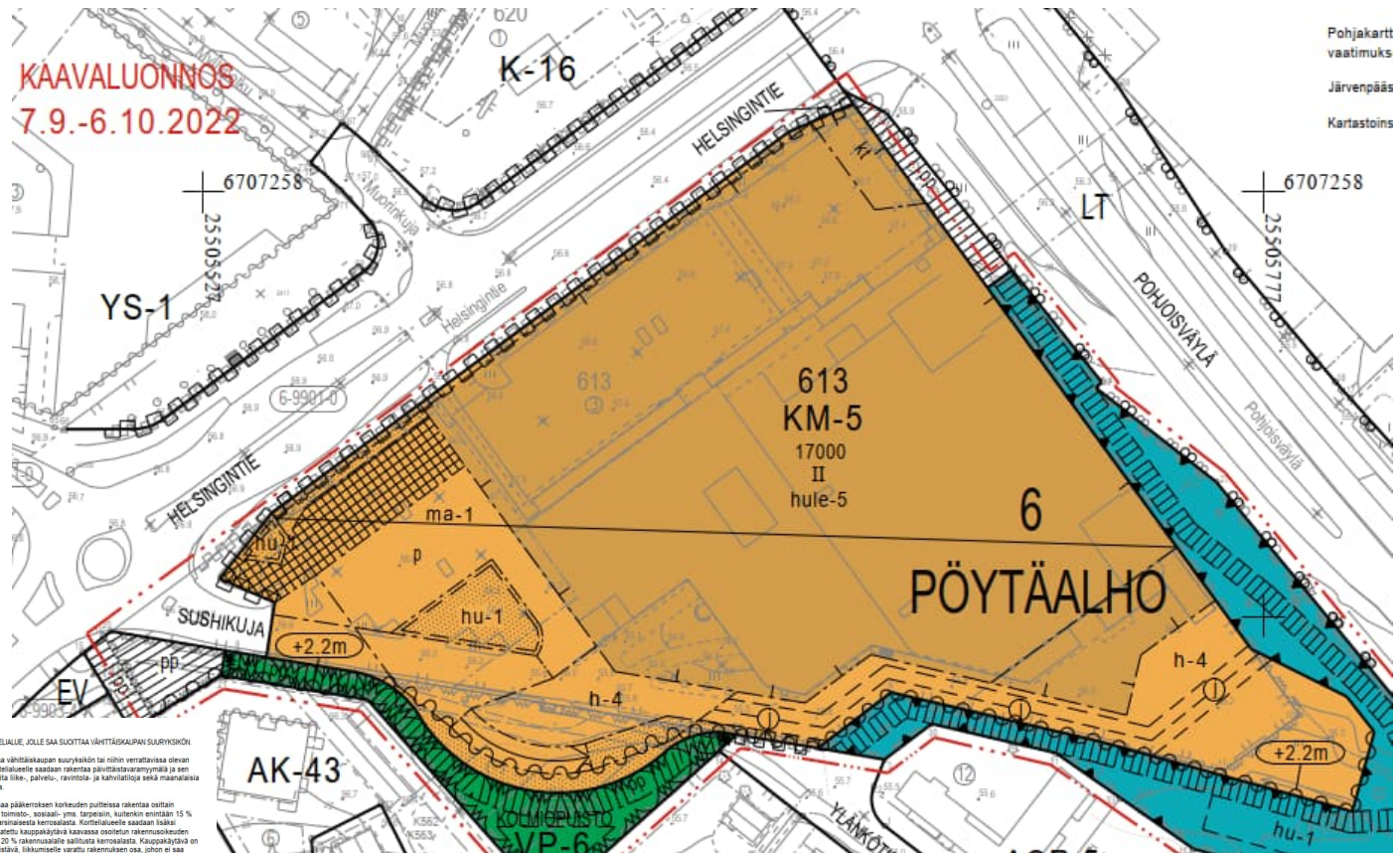
Ei vielä valmis suunnitelma. Kaavaluonnoksen tarkoituksena on havainnollistaa esisuunniteltua rakentamista ja kerätä palautetta jatkosuunnittelua varten.

Muutettava asemakaava & Kaavaluonnos



Citymarketin tontti

- Laajentuu osittain viheralueille
 - maanalainen pysäköinti, huoltopiha, sujuva tonttiliikenne
- Rakennusoikeus 17 000 k-m²
 - lisätty 6132 k-m²
- Suurin sallittu kerrosluku II
- Torimaisesti käsiteltävä alueen osa
- Meluaste 2,2m
- Muut pihajärjestelyt, pysäköinti ja huolto
- Osa tontista muutetaan katualueeksi
 - Sushikuja



Pohjakartt
vaatimus
Järvenpää
Kartastoins

KM-5

030305
LIIKEMÄNTEINEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA SUOJITTA VÄHITTÄISKALPAAN SUURYKÖN

Korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryköön tai siihen verrattavissa olevan myymäläkeskuksen. Korttelialueelle saatetaan rakentaa päivittäisarvemyymälä ja sen toimintaan liitettävää muita liike-, palvelu-, ravintola- ja kahvila- ja palvelu- ja kauppaliiketoimintaa maanalaisella pysäköinti- ja varustelulla.

Rakennuksen sisällä saa pääkaton korkeuden rajoittamatta rakentaa osittain lakkeroituja apulijatekniikkaa, -koko-, -ymä- ja -tarpesin, kuitenkin enintään 15 % rakennuskohtaisella sallituista varusteista kerroksittain. Korttelialueelle saatetaan lisäksi rakentaa tontin sisäisen, väestö- ja kaupunkiyhteyksiä kannattavan osittain rakennuskohtaisen liikenteen, kuitenkin enintään 20 %, rakennuskohtaisella sallituista kerroksista. Kauppakäytävä on erillinen myymäläkäytävä, liikennemuodot varustetaan osittain, johon ei saa sijoittaa liikennettä estäviä kiinteitä myymäläkallioita tai kaivoja. Korttelialueelle saatetaan sille merkityn kerroksen lisäksi rakentaa ilmastointikoneistoa ja vastaava teknisiä tiloja, hissi- ja tekniikkatilat, väestösuojatiloja, kiinteistöautomaation sekä autopaikkoja kerroksittain esedämättä.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimukseen. Julkisivut tulee lämpöeristä ja julkisivunähtävyyden tulee soveltaa alueen linjoihin. Maantasonkorroksen julkisivu kaikin puolin ei saa antaa ympäröivästä väkivoimaa. Rakennusten katot ja julkisivut saatetaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Likenteen melusta aiheutuva melutaso rakennuksen sisällä työ- ja toimistotilissa ei saa ylittää A-ainetilan ekvivalenttasoa (L_{Aeq}) päiväajaksi 45 dB. Korttelialueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka melutaso leikkimelua alustalla asuinalueen varustuksen korttelialueen rajalla muu huomioon ottaen impulssiäänen tai lyhyen kestävän äänen heikentämisen (L_{Aeq,T}) ohjearvoon 40 dB tai enimmäiskäytävien (L_{A,Tmax,T}) ohjearvoon 65 dB. Ilmasto- ja lämpötekniikkajärjestelmien ilmastointi- ja poistotilat tulee suunnata pois päin läheisistä asuinrakennuksista. Tontin eteläosalla on rakennettava melusuoja, josta tulee suojata viereisiä asuntoja siten, ettei tontin käytön aiheuttama melutaso ylitä asuinalueen varustuksen korttelialueen rajalla muu huomioon ottaen A-ainetilan ekvivalenttasoa (L_{Aeq}) päiväajaksi (kts 7-22) 55 dB tai yöohjearvoa (kts 22-7) 50 dB.

Korttelialueelle tulee olla vähintään yksi puihka tontin rakentamattoman osan 200 m² kwh. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee pitää istutuksen huolittavana kunnossa. Ulkoavaruus on sallittu vain alueella, jota on näköesteellä suojattava.

Tontille on järjestettävä vähintään 1 sp / 50 k-m² toimisto-, työ-, myymälä- ja liikkeellisiä kotti. Autopaikat on sijoitettava muusta pihasta.

Pysäköintialueella tai -tiloissa tulee varustaa sähköautojen latauspistein.

Tontille on järjestettävä vähintään 1 pp / 70 k-m². Pölypöyräpölykseen on otettava huomioon käyttäjien ja ruokailijain. Pölypöyräpölykseen vähintään 50 % tulee toteuttaa kulettuna tai muuten säätösuojattuna.

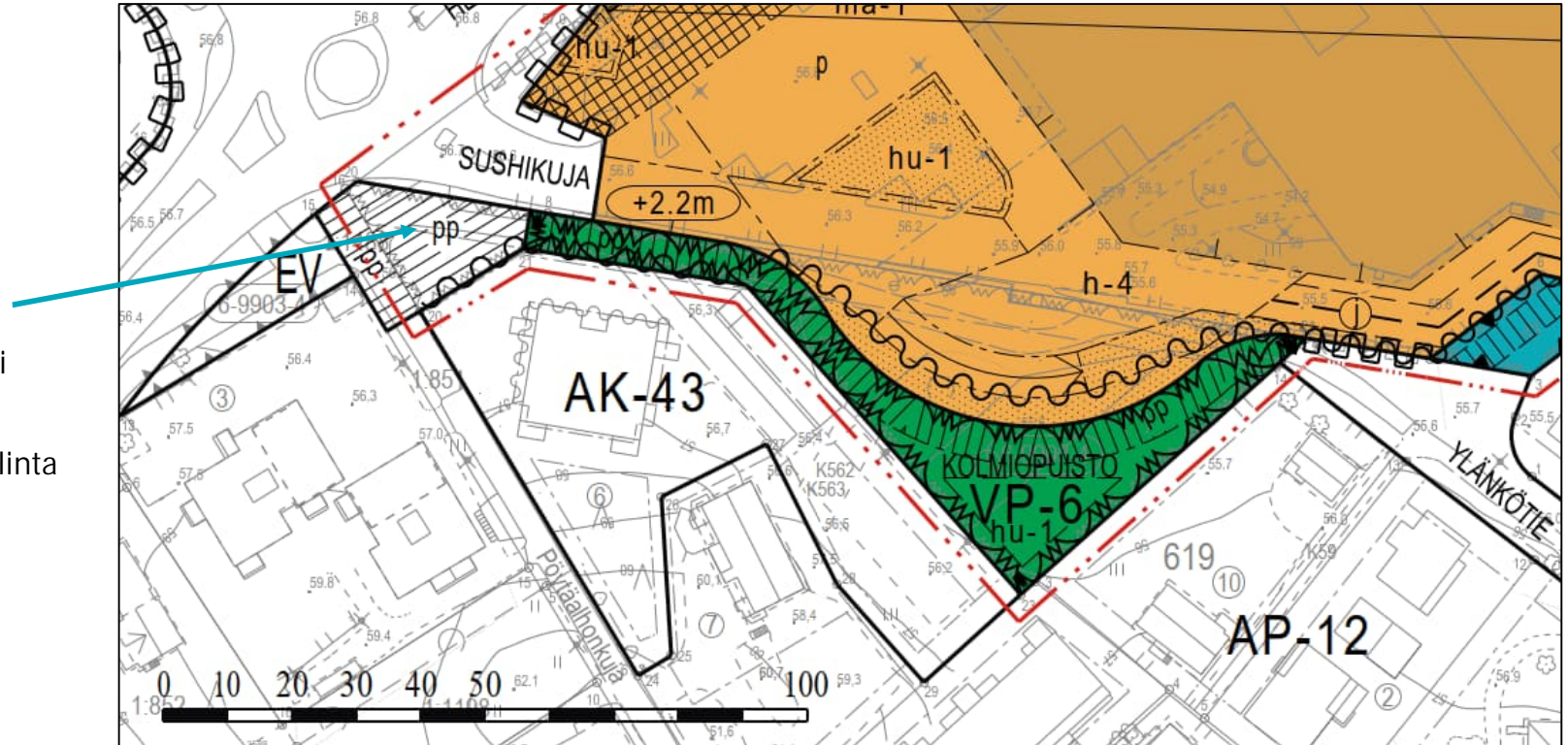
hule-5

1271415

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että viivytysohjauksien, altaiden tai säiliöiden mitoitusluvun tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaaksi. Viivytysohjauksien tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysohjauksessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Kortteissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintasuunnitelmia.

Kolmiopuisto

- Puistoalueelle muutoksia
 - aluerajat
 - osa puistoalueesta jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi (pp)
 - lisäksi hulevesien hallinta ja ohjeellinen hulevesirakenne (hu-1)
 - melueste osittain puistoalueelle
 - puiston uusi pohjoisraja tukimuurissa
- Toteuttaminen=rakentaminen edellyttää tarkempaa puistosuunnitelmaa ja kauppakiinteistön rakennuslupaa

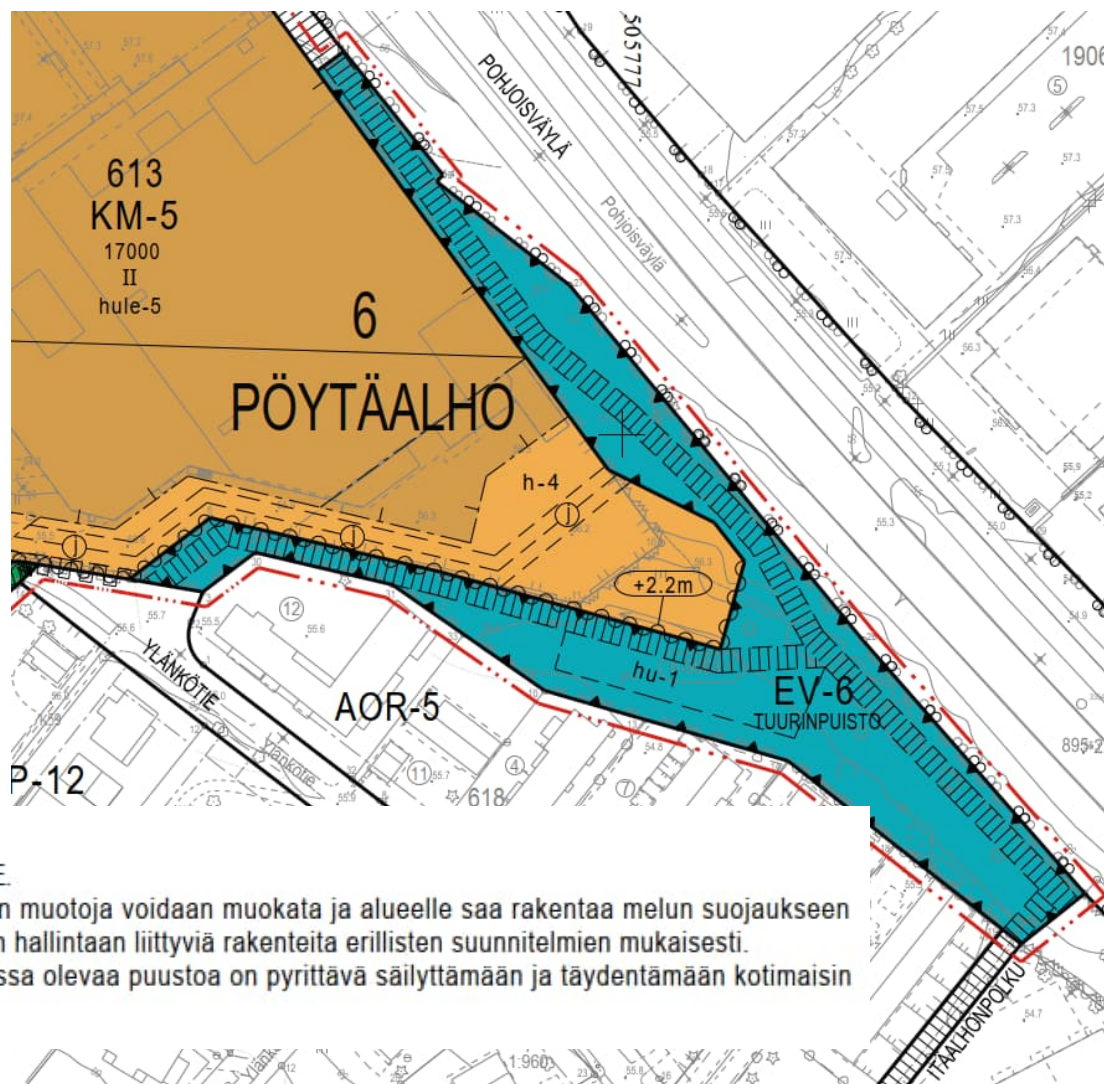


0501006
PUISTO.

Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.

Tuurinpuisto

- Muutos puistosta suojaviheralueeksi melun vuoksi
- Mahdollistettu lisää jalankulun yhteyksiä viheralueelle
- lisäksi hulevesien hallinta
 - ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hu-1)
- Toteuttaminen=rakentaminen edellyttää tarkempaa puistosuunnitelmaa ja kauppakiinteistön rakennuslupaa

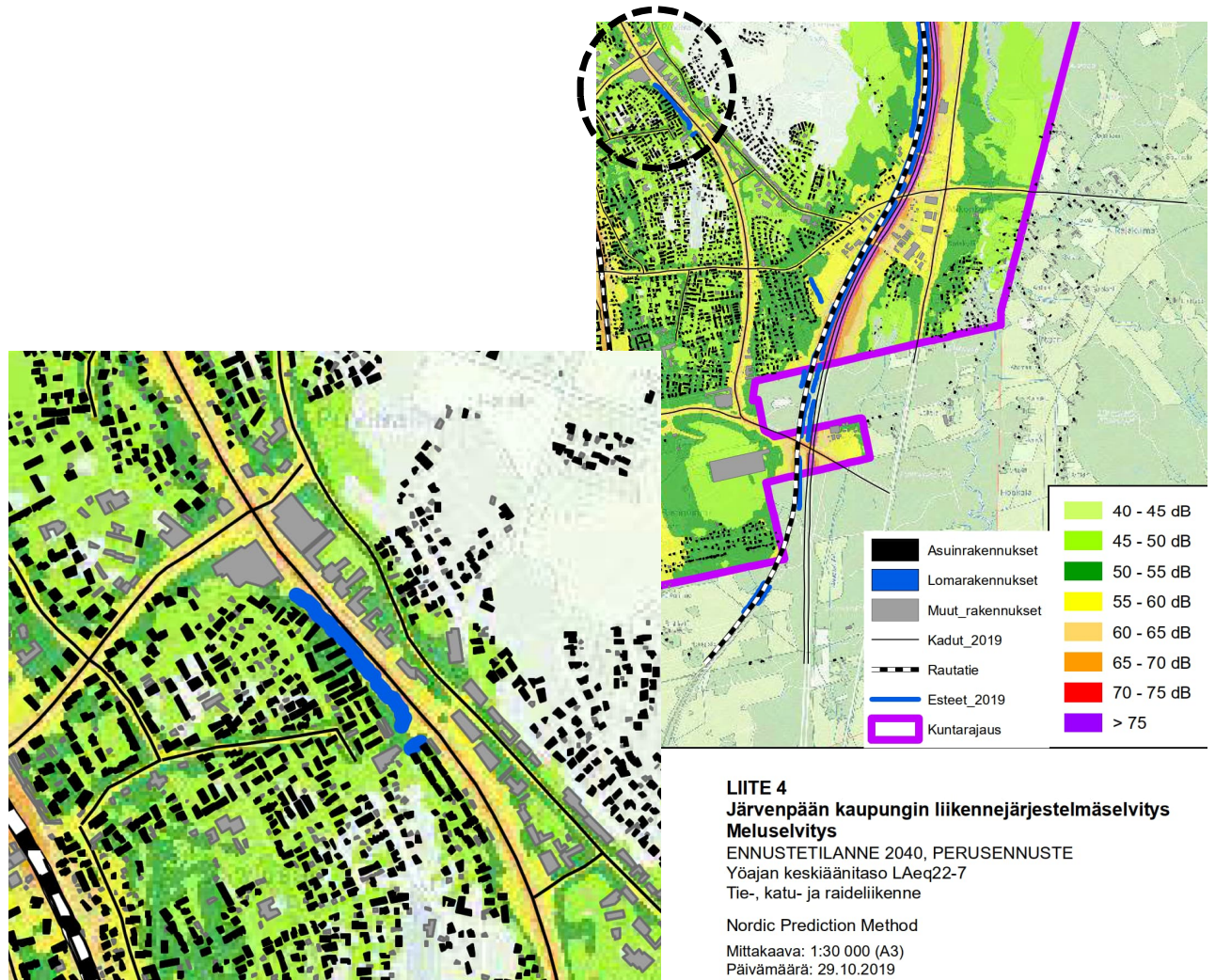


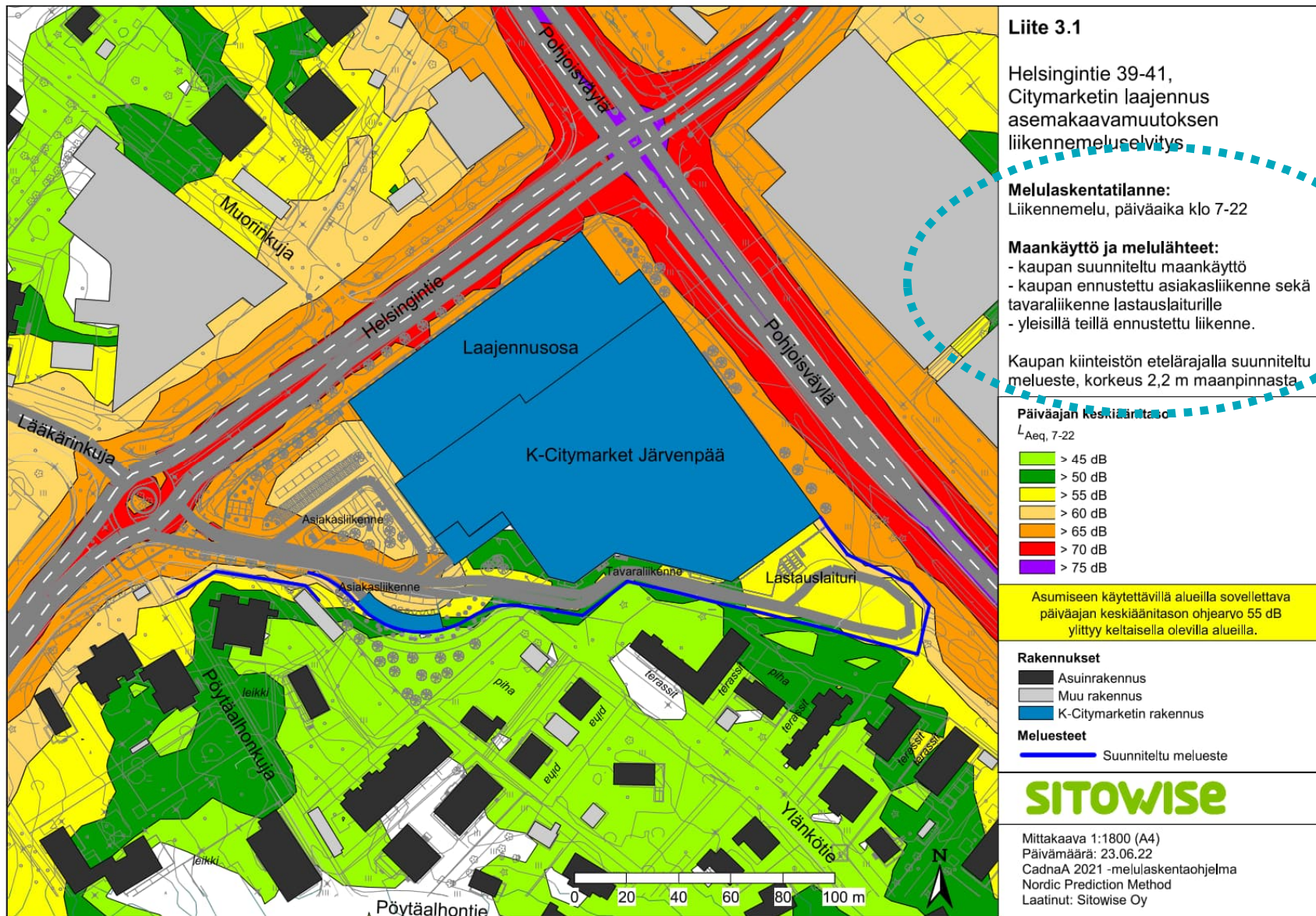
0807006x
SUOJAVIHERALUE.

Alueen maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa melun suojaukseen sekä hulevesien hallintaan liittyviä rakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti. Alueella olemassa olevaa puustoa on pyrittävä säilyttämään ja täydentämään kotimaisin puulajein.

Melu

- Pohjoisväylän meluntorjunta tiealuetta hallinnoivan viranomaisen (Uudenmaan ELY-keskus) vastuulla
 - Yleisesti ottaen meluntorjunta tehokkainta mahdollisimman lähellä melulähdettä
- Kaavaluonnos mahdollistaa melurakenteiden sijoittamisen myös Tuurinpuiston suojaviheralueelle
- Tarkempia rakentamisen suunnitelmia ei ole laadittu
 - Kun aika on, laaditaan yhteistyössä kaupungin ja asukkaiden kanssa





Liite 3.1

Helsingintie 39-41,
Citymarketin laajennus
asemakaavamuutoksen
liikennemeluseelvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, päiväaika klo 7-22

Maankäyttö ja melulähteet:
- kaupan suunniteltu maankäyttö
- kaupan ennustettu asiakasliikenne sekä
tavaraliikenne lastauslaiturille
- yleisillä teillä ennustettu liikenne.

Kaupan kiinteistön etelärajalla suunniteltu
meluste, korkeus 2,2 m maanpinnasta

Päiväajan keskiäänitaso
 $L_{Aeq, 7-22}$

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

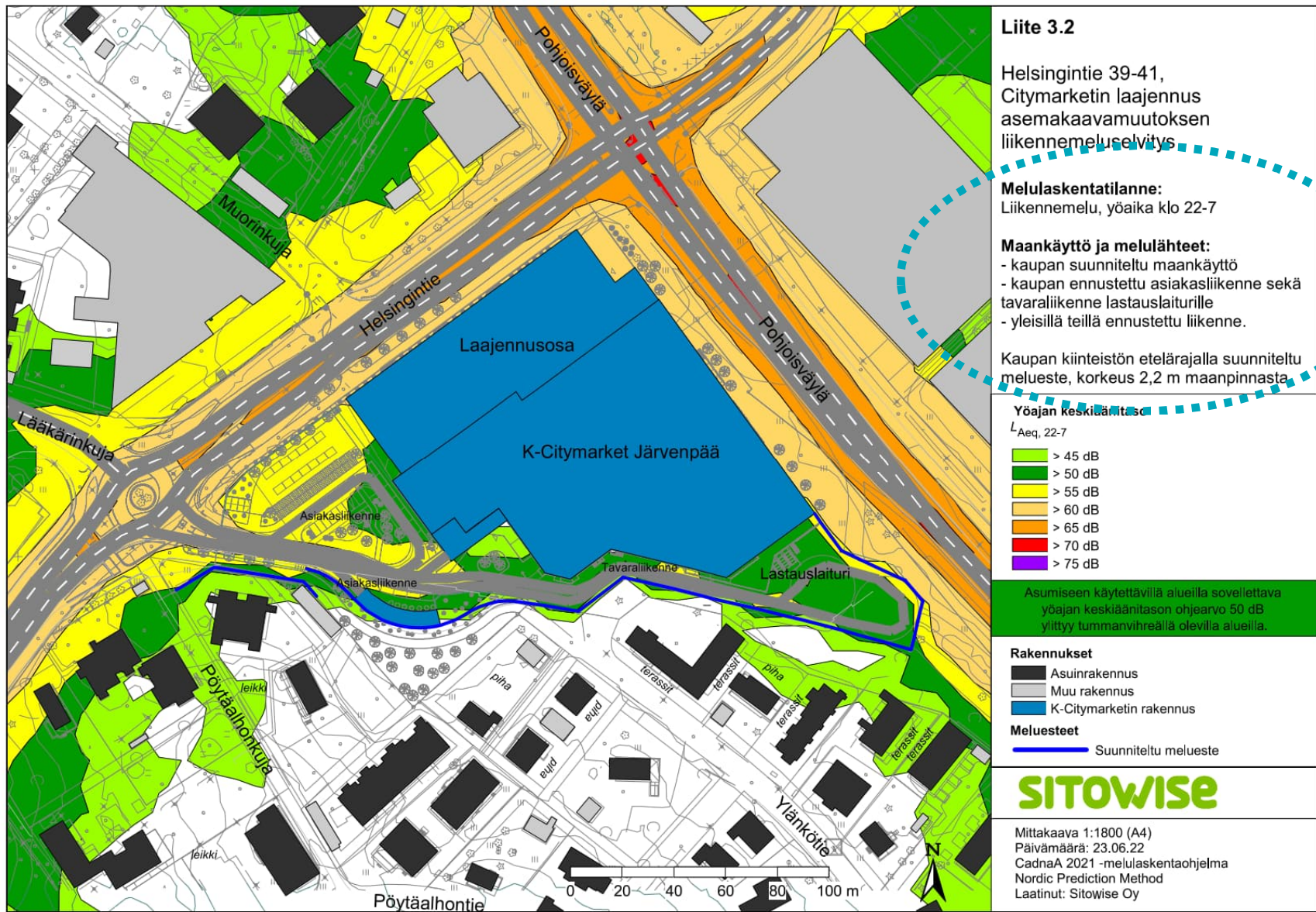
Asumiseen käytettävillä alueilla sovellettava
päiväajan keskiäänitason ohjearvo 55 dB
ylittyy keltaisella olevilla alueilla.

Rakennukset
■ Asuinrakennus
■ Muu rakennus
■ K-Citymarketin rakennus

Melusteet
— Suunniteltu meluste

SITOWISE

Mittakaava 1:1800 (A4)
Päivämäärä: 23.06.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy



Liite 3.2

Helsingintie 39-41,
Citymarketin laajennus
asemakaavamuutoksen
liikennemeluseelvitys

Melulaskentatilanne:
Liikennemelu, yöaika klo 22-7

Maankäyttö ja melulähteet:
- kaupan suunniteltu maankäyttö
- kaupan ennustettu asiakasliikenne sekä
tavaraliikenne lastauslaiturille
- yleisillä teillä ennustettu liikenne.

Kaupan kiinteistön etelärajalla suunniteltu
meluste, korkeus 2,2 m maanpinnasta

Yöajan keskiäänitaso
 $L_{Aeq, 22-7}$

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

Asumiseen käytettävillä alueilla sovellettava
yöajan keskiäänitason ohjearvo 50 dB
ylitty tummanvihreällä olevilla alueilla.

- Rakennukset**
- Asuinrakennus
 - Muu rakennus
 - K-Citymarketin rakennus

- Melusteet**
- Suunniteltu meluste

SITOWISE

Mittakaava 1:1800 (A4)
Päivämäärä: 23.06.22
CadnaA 2021 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Laatinut: Sitowise Oy

Kaavamuutoksen vaikutuksia

- Kaupan asiointiympäristön toimivuus, tontti- ja huoltoliikenne
- Kaupallisten palvelujen laajentuminen ja monipuolistuminen, lisää vuokrattavia liiketiloja
- Kaupunkikuvan uudistuminen ja monipuolistuminen
- Jalankulkua ja polkupyöräilyä edellytyksiä kasvatetaan kaavamuutoksella
- Liikkumiseen tarkoitetut reitit pysyvät ennallaan tai lisääntyvät
- Jääville viheralueille lisää käyttö- ja kulkumahdollisuuksia, ympäristö siistiytyy
- Julkisen liikenteen edellytykset pysyvät ennallaan
- Meluhäiriöt hallitaan, laajentuva huoltopiha lisää osaltaan melusuojausta Ylänkötielle, ei kuitenkaan merkittävä parannus



- Viheralueita pinta-alallisesti supistuu
- Viheralueiden käytön monipuolistamisesta aiheutuu mitä todennäköisimmin myös puiden kaatamista
- Siirtokustannuksia kunnallistekniikkaan (Kolmiopuisto)
 - Selkeät kauppatontin laajentumisesta aiheutuvat kustannukset kaavamuutoksen hakijalle
- Iso rakennushanke, pitkältä tuntuva vaiheittaisen rakentamisen jakso
 - rakentamisen päästöt, väliaikainen melu ja pöly, ym.
 - Tärkeää varmistaa kaupallisten palveluiden saatavuus myös rakennusaikana!

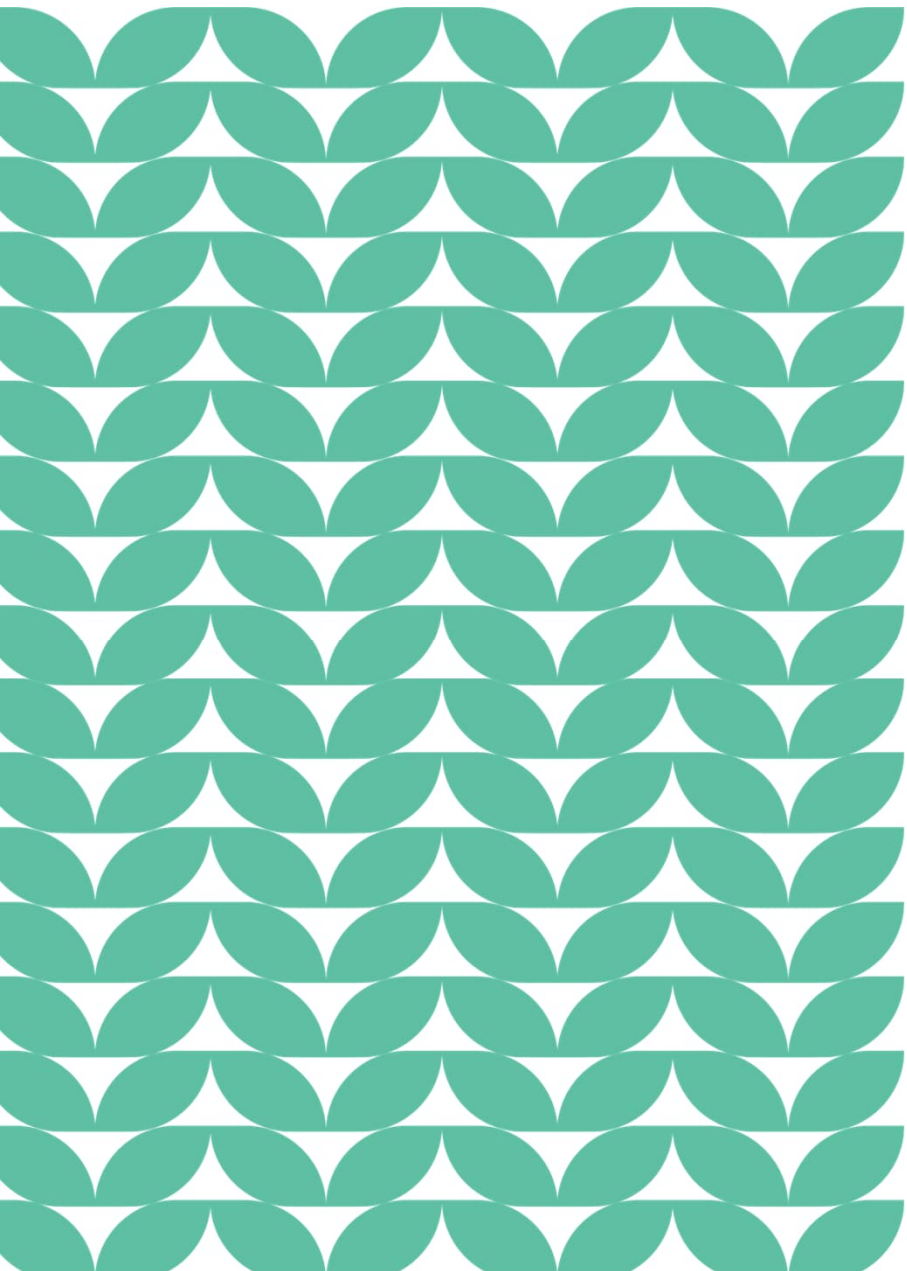


Miten voin antaa palautetta?

- Yleisötilaisuus
- Lausunnot ja mielipiteet luonnosaineistosta pyydetään 6.10.2022 mennessä sähköpostitse osoitteeseen: tekninen.palvelu@jarvenpaa.fi tai kirjallisena osoitteeseen: Järvenpään kaupunki, Seutulantalon palvelupiste (Seutulantie 12), PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ.
 - (Kaava-asiakirjoihin ei sisällytetä henkilötietoja)
- Kaavoittajaan voi muutoinkin olla suoraan yhteydessä
 - Kaavaprosessin ja suunnitelman kannalta palaute pyritään keskittämään nähtävillöolojen yhteyteen vaiheissa 2 ja 3.

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)





Kiitos!