

Laaksokatu 10 ja 12 Asemakaavan muutos

Selostus *LUONNOS*

JARDno-2023-423
Kaavatunnus 060066



Vireilletulosta ilmoittaminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§
Kaupunkikehityslautakunta
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt
(AKL 5.2.1999/132)

kuulutus 13.11.2024
20.11.2024
pvm
pvm § nro
pvm
pvm §
pvm §
pvm §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Laaksokatu 10 ja 12

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2023-423

Kaavatunnus 060066

Asemakaavan muutos koskee:

6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelissa 648 tonttia 2 ja kiinteistöä 401-5-207.

Asemakaavan muutoksella muodostuu: 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan kortteliin 648 asuinrakennusten korttelialuetta (A-x) ja Asuinpientalojen korttelialuetta AP-xx.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: kaavasuunnittelija Paula Sidoroff-Eskelinen, puhelin 040 315 2985

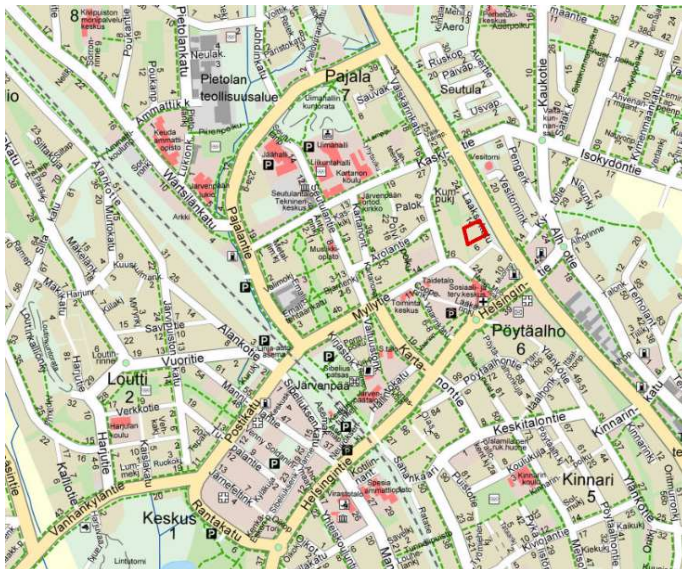
etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Järvenpää-info, puhelin 040 315 2880

Sibeliuksenkatu 8, 3. krs, PL41, 04401 Järvenpää, info@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Järvenpään keskustan rautatieasemalta vajaa kilometri koilliseen.



Ote opaskartasta: suunnittelualueen likimääräinen sijainti ja rajaus punaisella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Laaksokatu 10 ja 12.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan pientalotonttien tiivistämistä Järvenpään yleiskaavan 2040 antamista lähtökohdista. Alueelle suunnitellaan luhtikerrostalo- ja rivitaloasuntoja.

Sisällysluettelo

Laaksokatu 10 ja 12 Asemakaavan muutos	1
Selostus <i>LUONNOS</i>	1
JARDno-2023-423 Kaavatunnus 060066.....	1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
Tausta-aineistot.....	5
Kaavoituksen yhteydessä laaditut selvitykset	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö.....	8
Maanomistus.....	16
3.2 Suunnittelutilanne	17
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	17
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	22
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	22
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
Osalliset.....	22
Vireilletulo.....	22
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	23
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	23
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	24
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	25

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1 Kaavan rakenne	25
Mitoitus	25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3 Aluevaraukset	25
Korttelialueet	25
Muut alueet	28
5.4 Kaavan vaikutukset.....	28
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	28
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
Vaikutukset liikenteeseen	29
Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen	29
Muut vaikutukset.....	29
5.5 Ympäristön häiriötekijät	29
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	30
5.7 Nimistö.....	30
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
6.2 Toteuttamisen ajoitus	30
6.3 Toteutuksen seuranta	30

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

Kansikuva Pohjoisväylältä pohjoiseen, suunnittelualueen ja Laaksokadun suuntaan, (c) Järvenpään kaupunki / Street Smart OpenStreetMap

Tausta-aineistot

- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, päiv. 2018
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013, FCG
- Järvenpään yleiskaava 2040, selostus liitteineen ja selvitysaineistot
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015
- Järvenpään huomionarvoisten kasvillisuuskohteiden ja putkilokasviesiintymien tilan tarkastukset vuonna 2016
- Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 Loppuraportti 21/2/2020, Järvenpään kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvitys, 13.12.2019, Sitowise
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise
- Ohjeita liikennetärinän arviointiin, VTT tiedotteita 2569. Talja A., 2011

Kaavoituksen yhteydessä laaditut selvitykset

- Laaksokatu 10/12, Järvenpää, Meluselvitys 20.3.2025, Tapio Strandberg Oy

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 13.11.2024
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	20.11.2024
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä AKL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §
(AKL 5.2.1999/132)	

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella osoitetaan omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta asuinrakennusten ja asuinpientalojen korttelialueeksi. Käyttötarkoitukset mahdollistavat pienkerrostalojen, rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentamisen asumistarkoituksiin. Alueelle suunnitellaan luhtikerrostalo- ja rivitaloasuntoja.

Suunnittelualueen rakennusoikeus nousee asemakaavan muutoksella 520 k-m²:sta 1200 k-m²:iin, joka vastaa tehokkuuden nousua e=0,13:sta e=0,30:een. Suurin sallittu kerrosluku I-II säilyy tonteilla ennallaan. Ohjeellinen tonttien välinen raja muutetaan asemakaavassa Pohjoisväylän suuntaiseksi, mikä mahdollistaa rakennusmassoilla piha-alueiden tiemelun torjunnan paremmin.

Alueelle voi tulla arviolta noin 24 uutta asukasta.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttamiseen voidaan ryhtyä, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kaava kuulutettu voimaan ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu. Toteutusaikataulu on arviolta vuonna 2027.

Tonteilla riittävä meluntorjunta tulee järjestää ennen asuinkäyttöön ottamista.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

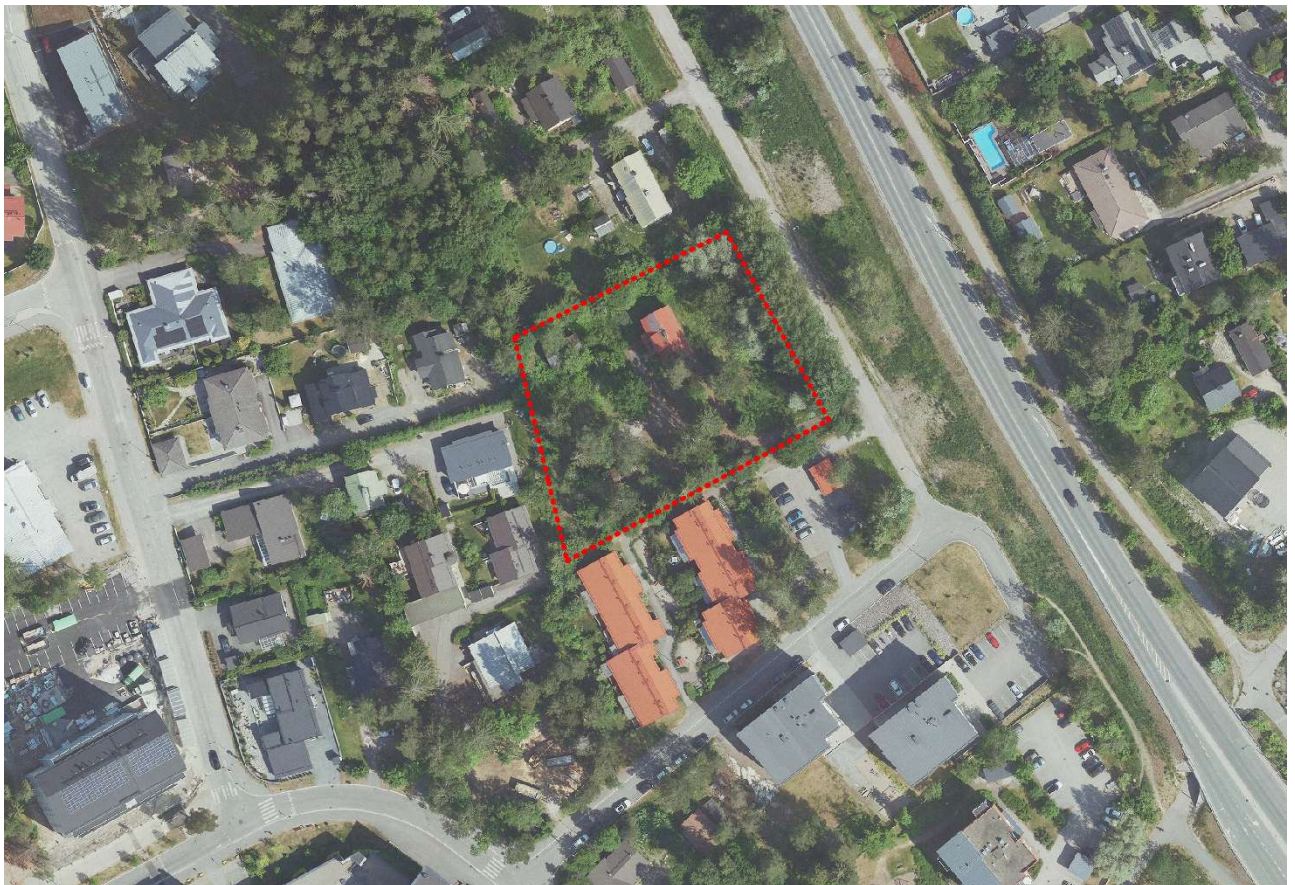
Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kaksi kiinteistöä, joille sijoittuu purkukuntoinen 1950-luvun asuinrakennus ja kaksi talousrakennusta. Suunnittelualueen lähiympäristössä on rivitaloja, pientaloasutusta sekä viereisessä korttelissa kerrostaloja. Itäpuolella on vilkasliikenteinen seututie Pohjoisväylä.

Suunnittelualueen läheisyyteen sijoittuu julkisia ja kaupallisia palveluja. Ydinkeskustan palvelut ovat noin kilometrin etäisyydellä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4013 m².

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat vanhaa puutarhamaista pihapiiriä. Kiinteistöille sijoittuu koriste- ja hyötykasvillisuutta sekä kookkaahkoja yksittäispuita havu- ja lehtipuustoa. Osin kiinteistöjen reunamat ovat vesakoituneet. Tonttien takaosa rajautuu kapeaan asemakaavoitettuun puistokaistaleeseen, joka kaikilta osin ei ole kaupungin omistuksessa. Kiinteistöjen ja Laaksokadun väliin jää vesihuoltolinjan päälle kasvanutta haavikkoa.



Ortoilmakuva, josta ilmenee alueen kasvillisuutta sekä rakennuskantaa. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelualue on rinteinen, maasto nousee Laaksokadun varren noin korkeusasemasta 56 metriä merenpinnan yläpuolella, tontin 648-2 lounaisnurkan noin 62,5 metriin mpy, eli kaikkiaan noin 6,5 metriä noin 70 metrin matkalla. Maaperäkarttatarkastelun perusteella suunnittelualue on maaperältään pääosin kalliota (Ka) ja Laaksokadun puoleinen reuna savea (Sa).

Suunnittelun kohteena olevalta tontilta ei ole tiedossa havaintoja tavanomaisesta kaupunkiympäristöstä poikkeavasta eläimistöstä, kasvillisuudesta tai luontotyypeistä. Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole tiedossa luonnonsuojelualueita, luonnonsuojelualueita suojeluohjelmien alaisia alueita, luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia alueita tai metsälain mukaan suojeltavia alueita. Alueen länsipuolelle noin 60 m etäisyydelle suunnittelualueen rajasta on sijoittunut luonnonmuistomerkki (pihakuusi, LHp 3.6.1991), joka on todettu kaadetuksi noin vuonna 2019.

Suunnittelualueelle ei sijoitu Järvenpään luontotiedot 2024 -paikkatietokannan kohteita.

Suunnittelualueelta ei ole tietoja tai tehtyjä havaintoja kaupungin eläimistöselvityksissä: lepakoista (Järvenpään lepakkoselvitys 2018) tai linnustosta (vuosina 2011-2012 tehdyn linnustoselvityksen havainnot). Suunnittelualueella tai lähiympäristössä ei ole inventoitu liito-oravalle sopivia alueita tai tehty liito-oravahavaintoja (vuosien 2010-2017 havainnot). Alueelta ei ole havaintoja hyönteisistä, matelijoista tai sammakkoeläimistä (vuosien 2008-2016 havainnot).

Yleiskaavan 2040 liitekartta-aineistoista tarkasteltuna suunnittelualueelle tai lähiympäristöön ei sijoitu arvokkaita luontotyyppikohteita, huomionarvoisia kasvilajeja tai arvokkaita pienvesiä.

Suunnittelualue ei sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Suunnittelualueen kiinteistöjen itäosassa, tontin rajalla sekä Laaksokadun varressa on kuivatusoja.



Näkymä suunnittelualueelle nykyisen tonttiliittymän kohdalta: yksittäispuita ja vesakkoa tontin alareunassa. Oikealla näkymäkuva suunnittelualueelle Laaksokadulta: etualalla kadunvarren kuivatusoja ja taaempaan puiden takana kiinteistön ja kadun välinen rajajoja. Nähtävissä kadun ja nykyisen rakennuksen korkeuseroa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen pohjoisemmalle kiinteistölle sijoittuu rakennusrekisteritietojen mukaan vuonna 1957 rakennettu, 130 k-m² kolmihuoneistoinen asuinrakennus. Kellarillisessa rakennuksessa on puolitoista asuinkerrosta. Rakennus ei ole asuinkäytössä. Molemmilla kiinteistöillä on vanhat talousrakennukset. Suunnittelualueen eteläpuolella on yksi ja kaksikerroksiset 1990-luvun lopun rivitalot ja pohjoispuolella kolmihuoneistoinen, kaksi asuinkerrosta käsittävä 308 k-m² asuintalo vuodelta 1947, ulkosasultaan 1/2 II 1/2 kerrosta. Suunnittelualueen länsipuoleisen puistokaistaleen takana on yksi- ja kaksiasuntoisten 1-2-kerroksisten erillispientalojen aluetta.

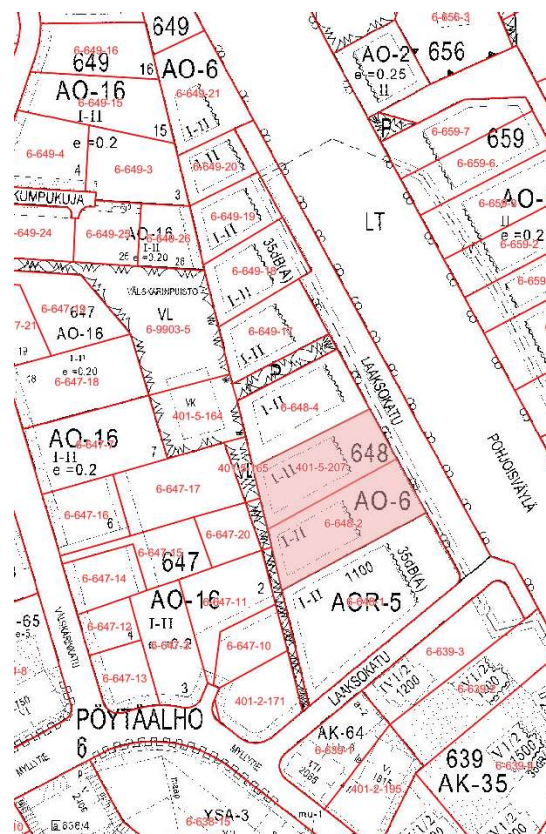


Suunnittelualueen rakennukset ja pihapiiriä.

Yhdyskuntarakenne

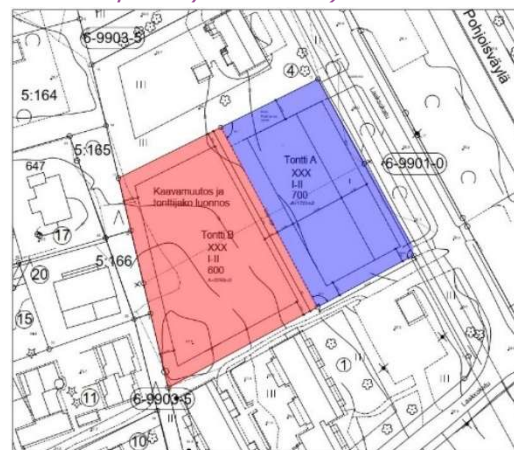
Yhdyskuntarakenteessa suunnittelualue sijoittuu kokoojaväylien sekä kaupallisten ja julkisten palvelujen läheisyyteen. Järvenpään yleiskaavassa suunnittelualue on Asuntoaluetta (A), joka varataan monipuoliselle asumiselle, sekä kilometrin etäisyydelle keskustan rautatieasemasta ulottuvalle Tiivistyvälle asemanseudulle, jolla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen (ks. selostuksen kohta 3.2 Yleiskaava). Suunnittelualueen länsipuoleista pientaloaluetta sekä Laaksokadun eteläpuoleista korttelia on jo aiemmin tiivistetty asemakaavan muutoksilla, jonka lisäksi alueen kokoojaväylien ympäristössä kaupallinen ja julkinen maankäyttö ovat kehittyneet viime vuosikymmenten aikana. Järvenpään yleiskaavan 2040 Asuntoalue -merkinnällä halutaan mahdollistaa rakennuskannan uusiutumista nykyistä tehokkaampana: uusien alueiden tavoitteellisena tonttitehokkuutena on keskimäärin $e=0,5$ ja talotyyppijakauma voi sisältää monipuolisesti pien-, kerros- ja rivitaloja. Maankäytön tehostaminen mahdollistaa asemanseutujen ja raideliikenteen potentiaalin paremman hyödyntämisen. Yleiskaavamääräyksen mukaan A-alueilla täydennysrakentamisen tulee perustua alueittain tehtävään kokonaisvaltaiseen tarkasteluun ennen asemakaavoitusta. Suunnittelualueella on rakentamistehokkuustarkastelun perusteella mahdollisuudet tiivistämiseen, mutta yleiskaavan uusien alueiden tavoitteellisen tonttitehokkuuden saavuttaminen edellyttäisi laajemman kiinteistökokonaisuuden mukanaoloa kaavamuutoksessa.

Nykyinen maankäyttö kortteleissa 647-649			
Kiinteistötunnus ja käyttötarkoitus	pinta-ala	asemakaavan rakennusoikeus	tontti-tehokkuus
648-1 (AOR)	3814 m ²	1100 k-m ²	e=0,29
648-2 (AO6) suunnittelualueen rakentamaton tontti	2151 m ²	260 k-m ²	e=0,12
401-5-207 (AO6) suunnittelualueen rakennettu kiinteistö	1860 m ²	260 k-m ²	e=0,14
648-4 (AO6)	1867 m ²	260 k-m ²	e=0,14
Laaksokadun varren kortteli 649 (AO6), tontit 17-21	782-1623 m ²	260 k-m ² / tontti	e=0,16 – 0,33
Kortteli 647 (AO-16)	-	-	e=0,20
Suunniteltu tuleva maankäyttö			
Suunnittelualueen tarkasteltuja tehokkuuksia (A, AP)	pinta-ala	asemakaavan rakennusoikeus	tontti-tehokkuus
suunniteltu Laaksokadun varren etutontti (A) (viitesuunnitelman mukainen tonttijako)	1723 m ²	700 k-m ²	e=0,41
suunniteltu takatontti (AP, viitesuunnitelman mukainen tonttijako)	2290 m ²	600 k-m ²	e=0,26
suunnitellut tontit yhteensä (A ja AP, viitesuunnitelman mukainen tonttijako)	4013 m ²	1300 k-m ²	e=0,32
suunniteltu Laaksokadun varren etutontti (A), asemakaavaluonnos (kirvesvarsiratkaisuna)	n.1571 m ²	700 k-m ²	e=0,45
suunniteltu takatontti, (AP) asemakaavaluonnos (kirvesvarsiratkaisuna)	n.2443 m ²	500 k-m ²	e=0,21
suunnitellut tontit yhteensä (A ja AP), asemakaavaluonnos (kirvesvarsiratkaisuna)	n.4014 m ²	1200 k-m ²	e=0,30

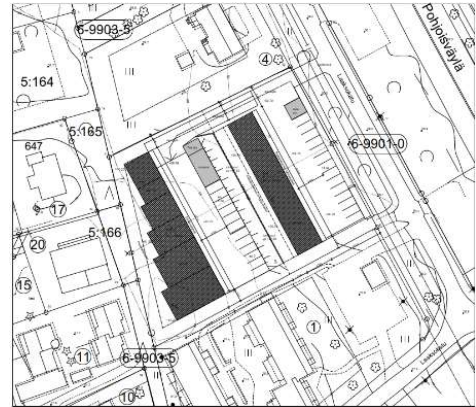
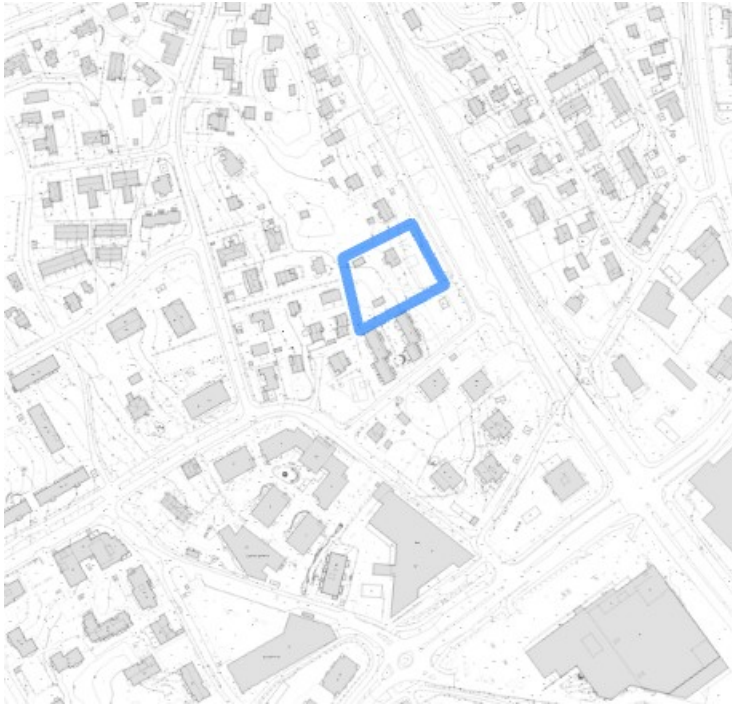


Yllä: suunnittelualue osoitettu punaisella, tonttijakotilanne 02/2025.

Alla: suunniteltu tuleva tonttijako; Laaksokadun varren etutontti sinisellä, takatontti punaisella (asemakaavan muutoshakemuksen liite, Arkkitehtitoimisto J. Palmqvist Oy 16.3.2023)



Tarkastelu: nykyiset rakentamistehokkuudet kortteleissa 647-649 sekä suunniteltu tuleva rakentaminen (ks. tarkemmin selostuksen kohta 4.3). Nykyiset tonttitehokkuudet ovat verrattain alhaisia: rakentaminen suunnittelualueella tehostuu yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, mutta maltillisempaan kuin tavoitteellisesti uusilla Asuntoalueilla (A). Keskimäärin uusi rakennustehokkuus vastaa saman korttelin viereisen rivitalotontin tehokkuutta, jakautuen siten että takatontin tehokkuus (AP, punaisella) vastaa viereisen korttelin 647 tehokkuutta ja etutontilla (A, sinisellä) tehokkuus parantaa meluntorjuntamahdollisuuksia kaksikerroksisella rakentamisella.



Suunniteltua rakennusmassoitelua. Tonttijako on esitetty muutettavaksi Laaksokadun suuntaiseksi. Laaksokadun suunnasta katsottuna kadunvarren etutontille on suunnitteilla kaksikerroksinen luhtikäytävällinen pienkerrostalo ja takatontille yksikerroksinen rivitalo (Alustava tontinkäyttöluonnos 20.2.2025, Arkkitehtitoimisto J. Palmqvist Oy).

Alueen rakeisuutta, jossa maankäyttö tehostuu etelän suuntaan mentäessä. Pohjakartan nykyiset rakennukset on esitetty harmaalla, suunnittelualueen raja-alue sinisellä.

Asuminen

Suunnittelualueen nykyiset tontit on varattu omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa enintään 260 m² kerrosalaa käsittävän pientalon. Suunnittelualueen on tarkoitus säilyä asuinkäytössä, mutta tehostaa tontin käyttöä yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Palvelut

Lähipalvelut, kuten päivittäistavarakauppa terveysasema ja päiväkotitoiminta, sijoittuvat alle 500 m etäisyydelle suunnittelualueesta. Alakoulu on alle 1 km etäisyydellä ja keskustapalvelut noin 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle ei sijoitu työpaikkoja. Suunnittelualueen läheisyydessä on julkisten ja kaupallisten palvelujen työpaikkoja.

Virkistys

Liikuntapalveluja, kuten uimahalli ja kuntorata on alle 1 km etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähileikkipaikka on alle 500 m etäisyydellä. Suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueeseen, jossa on asemakaavallinen varaus leikkipaikalle.

Liikenne

Laaksokatu on keskustan kehän jatkeena olevalta Myllytieltä erkaneva päättävä tonttikatu, joka on 30 km/h nopeusrajoitusalue. Laaksokadun varressa ei ole erillistä jalkakäytävää tai pyörätietä, lukuun ottamatta Laaksokadun Myllytiehen liittyvää alkuosaa. Laaksokatu toimii osana seudullistakin liikennettä välittävän Pohjoisväylän länsipuoleista kevyen liikenteen yhteyttä ja sitä myöten on jalankulku- ja pyöräily-yhteys Pohjoisväylän varren linja-autopysäkillä ja Kaskitien

varteen. Laaksokadun mutkasta on tiedostettu yhteystarve Muorinpolun alikululle, mutta yhteyttä ei ole maanomistuksellisista syistä toteutettu.

Laaksokadun alkupäässä on tiedostettu haasteellisuutta kadun kapeuden ja ajoneuvojen kadunvarsipysäköinnin johdosta, joka etenkin talviaikaan aiheuttaa haittaa liikenteen sujuvuudelle. Kadun alkuosa on vanhaa perua kapea, asemakaavalliselta leveydeltään vain noin 10 metriä. Alkuperäisessä asemakaavassa (1/1) vuodelta 1958 kadun leveyttä on määrittänyt mm. kadun varrella tuolloin sijainnut rakennuskanta ja pihajärjestelyt. Myöskin kulkuyhteydet ovat alueella laajasti muuttuneet, mm. Pohjoisväylän rakentamisen myötä. Suunnittelualueen kohdalla Laaksokadulle asemakaavassa varattu katutila on tonttikaduksi leveä, noin 17 metriä. Toteutettu ajoradan leveys on noin 4,5 metriä.

Lähimmät linja-autopysäkit ovat Pohjoisväylän sekä Helsingintien varressa ja niille on linnuntietä matkaa noin 300 metriä. Keskustan rautatieasemalle on matkaa noin kilometri.

Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 -loppuraportin mukaan Laaksokatua sivuavalla Pohjoisväylällä liikennemäärä on n. 20090 ajoneuvoa vuorokaudessa (ennustevuosi 2040, skenaario A). Liikennemäärän lisäyksen nykytilanteeseen verrattuna arvioidaan olevan noin 4100 ajoneuvoa vuorokaudessa.



Ote, Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040, Loppuraportti 21.2.2020 Sitowise: vasemmalla Skenaario A ennustevuonna 2040, keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL, ajon./vrk). Suunnittelualue osoitettu punaisella nuolella. Oikealla liikennemäärän muutos nykytilasta ennustevuoteen 2040 (ajon.vrk).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kohteita Järvenpään yleiskaava-alueen historiallisen ajan arkeologisesta inventoinnista (2017) tai Järvenpään esihistoriallisten muinaisjäännösten inventoinnissa (2001).

Suunnittelualueelle tai lähiympäristöön ei sijoitu Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman 2017, päiv.2018 kohteita.



Ote ortoilmakuvasta vuodelta 1964 ja 2024, suunnittelualueen ja lähiympäristön yhdyskuntarakenteen kehitystä. Pohjoisväylän toteutukseen liittyviä asemakaavoja on laadittu 1980-luvun alussa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteyteen. Laaksokadulla on vesi- ja viemäriverkostoa, joka on saneerattu 2010-luvulla. Hulevesiverkosto on kadun varrella voimassa olevan katusuunnitelman mukaisesti avo-ojina.

Laaksokatu kuuluu vuoden 2025 kunnallistekniikan suunnittelukohteisiin, jossa yhteydessä kaupungin on tarkoitus laatia tarkastelu myös Laaksokadulta puuttuvan hulevesiverkoston osalta. Uudisrakentamisen kunnallisteknisten liitäntäpisteiden on alustavasti katsottu olevan huleveden osalta tonttien etelärajalla, josta virtaussuunta on etelään. Vesi- ja viemäriiliittymät voi olla mahdollista toteuttaa nykyisiin liittymiin tai toteuttamalla uudet.

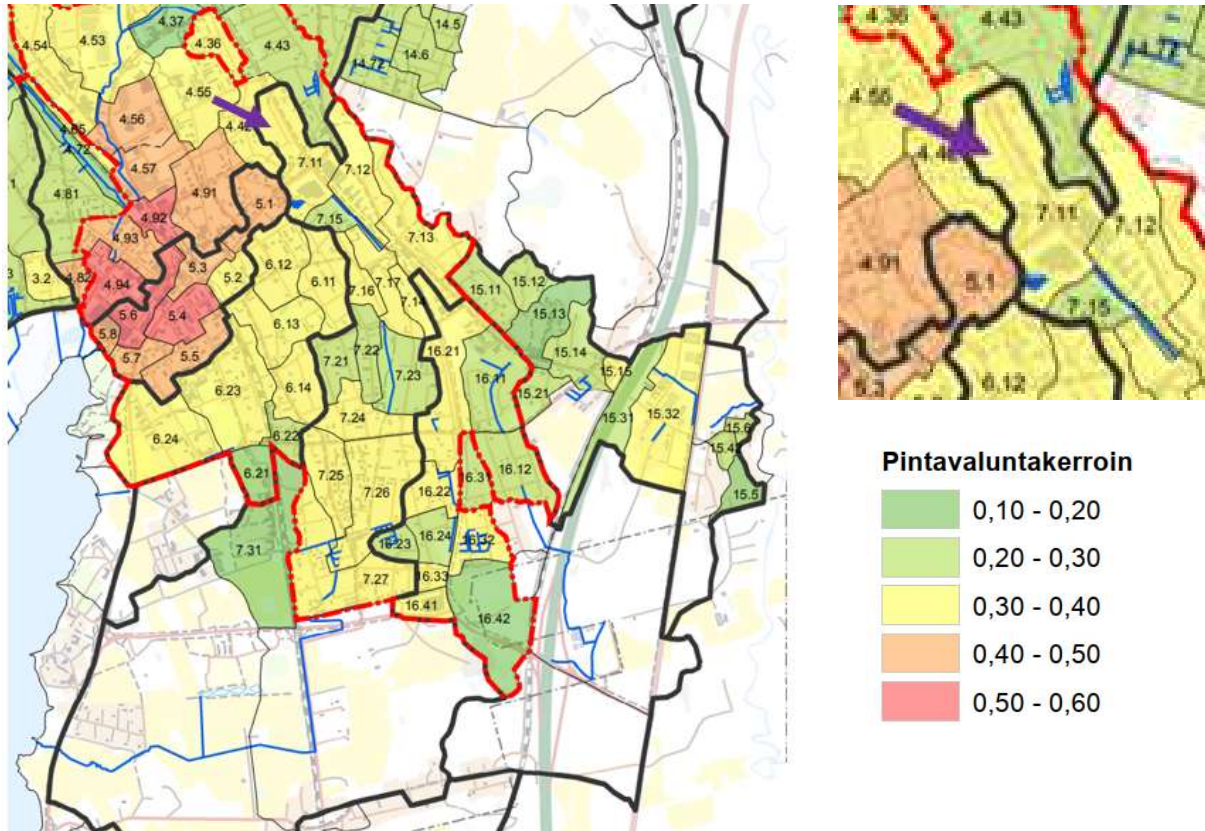
Laaksokadun varteen sijoittuu kaupungin katuvalaistusverkostoa, Tuusulanjärven Lämmön (ent. Vantaan Energia Keski-Uusimaa) verkostoa sekä Elisan verkostoa. Välittömästi suunnittelualueen kohdalle ei sijoitu Järvenpään kaupungin valokuituverkostoa, Telian verkostoa tai DNA:n verkostoa. (Johtotieto -palvelu, 11/2024).

Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu Carunan 0,4 kV:n sähköjakeluverkostoa. Pohjoisväylän itäreunassa kulkee 110 kV Kyrölä-Järvenpää voimajohto.

Hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu Tuusulanjärven / Räikilänojan päävaluma-alueelle, pienvaluma-alueelle 7.11 (Järvenpään hulevesisuunnitelma 1.11.2013, FCG). Pienvaluma-alueen pintavaluntakertoimeksi on arvioitu 0,30–0,40, vaihteluvälin ollessa 0,10–0,60. (Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016, Pöyry)

Kaavatyön yhteydessä hulevesiä on tarkasteltu ScalgoLive pintavaluntaohjelmistolla. Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että Laaksokatu on kaava-alueen kohdalta painunut ja painuma aiheuttaa hulevesien lammikoitumista Laaksokatu 10–12 kohdalla. Lammikoituminen ja sääolojen vaihtelut mm. routiminen ovat vaikuttaneet kadun rakenteiden rikkoutumiseen, mikä näkyy asfalttipinnan murentumisena ja kuoppina. Laaksokadun avo-ojissa on kasvillisuutta ja ojat ovat perkaamisen tarpeessa, jotta vesi pääsee poistumaan ojista.



Ote Järvenpään teknisestä hulevesisuunnitelmasta 2016, Pöyry. Suunnittelualue osoitettu liilalla nuolella.

Erityistoiminnot

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole vaara-alueita.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen kannalta merkittävimäksi ympäristöhäiriöksi on tunnistettu Pohjoisväylän ajoneuvoliikenne. Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman meluselvityksen mukaan päiväaikaan nykytilanteessa (v. 2019) suunnittelualueen keskiäänitasot sijoittuvat noin 50..65 dB äänitasovyöhykkeiden alueille. Yöaikaan nykytilanteessa (v. 2019) äänitasot sijoittuvat noin 45..55 dB äänitasovyöhykkeiden alueille. Päiväaikaan ennustetilanteessa (v. 2040) suunnittelualueen keskiäänitasot sijoittuvat noin 55..65 dB äänitasovyöhykkeiden alueille. Yöaikaan ennustetilanteessa (v. 2040) äänitasot sijoittuvat noin 45..55 dB äänitasovyöhykkeiden alueille. (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise)



*Tie-, katu- ja raideliikenteen melu **nykytilanteessa**: vasemmalla päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22 v.2019, oikealla yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07 v.2019 (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.*



*Tie-, katu- ja raideliikenteen melu **ennustetilanteessa**: vasemmalla päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22 v.2040, oikealla yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07 v.2040 (Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys 12.2.2020, Sitowise). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.*

Suunnittelun kohteena olevien tonttien osalta melutilannetta ja meluntorjuntatarvetta on tutkittu asemakaavan muutosta varten laaditulla meluselvityksellä (20.3.2025, Tapio Strandberg Oy, **Liite 2**). Selvityksen perusteella, jossa melutilanne on mallinnettu ennusteliikennemäärillä, melutason päiväohjearvo 55 dB ja yöohjearvo vanhoilla alueilla 50 dB ulkona alittuvat asuinrakennusten länsipuolilla, jonne tontinkäyttösuunnitelmassa on esitetty oleskelualueiden sijoitus. Mallinnuksen perusteella julkisivuun kohdistuva melutaso on päiväaikana Laaksokadulta katsottuna rivitalorakentamiseen suunnitellulla taaemmalla tontilla 41-53 dB ja yöaikana 34-46 dB, jolloin julkisivun ääneneristävyysvaatimus on korkeimmillaan 18 dB. Laaksokadun varren luhtitalorakentamiseen suunnitellulla, lähemmäksi melunlähdettä sijoittuvalla tontilla julkisivuun

kohdistuva melutaso on päiväaikana 47-62 dB ja yöaikana 40-55 dB, jolloin julkisivun ääneneristävyyksivaatimus on korkeimmillaan 27 dB.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) säädetty asuinrakennusten julkisivun vähimmäisääneneristävyys melualueilla on 30 dB. Julkisivuille kohdentuvat melutasot on meluselvityksessä mallinnettu viitesuunnitelman mukaisella rakennusmassojen sijoittelulla, jossa melunlähde lähimpänä oleva rakennusmassa sijoittuu noin 16-17 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Suunniteltu rakennusalan raja ulottuu tätä lähemmäs melunlähde, noin 10 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Melumallinnuksen mukaan päiväaikainen 65 dB äänitasovyöhykkeen raja ulottuu Laaksokadun itäpuolelle, jonka perusteella riittävä meluntorjunta tontin rakennusten julkisivuilla tonttien alueella on Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) melualueella edellytetty 30 dB, jolla saavutetaan sisätilojen melutason ohjearvo 35 dB. 30 dB ääneneristävyys on useimmiten saavutettavissa tavanomaisella ulkoseinärakenteella, mutta lisäksi on otettava huomioon ääneneristävyys myös ikkunoiden ja muiden rakennusosien osalta.

Järvenpään yleiskaava edellyttää arvioimaan värinän ja runkomelun aiheuttamat haitat laadittaessa tarkempia suunnitelmia alle 500m, päähän rautatiestä tai 100 m päähän muusta liikenneväylästä. Ohjeita liikennetärinän arviointiin -oppaassa esitetään etäisyydet, jota kauempana tarkempi liikennetärinän tarkastelu ei ole tarpeellinen kun väylän perustamistapa on maanvarainen. Pehmeällä maaperällä, raskaalla katuliikenteellä (40 km/h, sileä ajorata) tarkastelu etäisyyden on arvioitu olevan 50 metriä ja kovalla maaperällä (ml. töyssyt) 15 metriä. Tarkastelu etäisyys voidaan puolittaa, mikäli rakennukset eivät ole 2-4 -kerroksisia ja lattioiden ominaistajuus on vähintään 18 Hz. (Ohjeita liikennetärinän arviointiin, VTT tiedotteita 2569. Talja A., 2011) Suunnitteluala sijoittuu n. 1 km etäisyydelle pääradasta. Suunnittelun kohteena olevien tonttien kadunpuoleinen raja on noin 10 m etäisyydellä ja lähimmän suunnitellun asuinrakennuksen esitetty rakennusala noin 20 m tonttikatuluonteisen Laaksokadun (30 km/h) ajoradan reunasta, sekä tonttien raja noin 40 m ja lähimmän suunnitellun rakennusalan raja noin 50 m etäisyydellä Pohjoisväylän (60 km/h) lähimmän ajoradan reunasta. Laaksokatu ja Pohjoisväylä sijoittuvat maaperäkattotarkastelun perusteella savimaalle. Suunnitteluala Laaksokatua ja Pohjoisväylää lähimmäs sijoittuva suunniteltu kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakennusala on savi- ja kalliomaan rajalla, sekä taaempi yksikerroksinen rakennusala kalliomaalla. Laaksokadulle tai Pohjoisväylälle ei sijoitu täydennysrakentamiskohteen kohdalle ajohidasteita, jotka tietävästi voisivat aiheuttaa erityisiä värinävaikutuksia suunnittelualueelle.

Ilmanlaadun osalta Laaksokadun liikenteen ei arvioida olevan merkittävä heikentävä tekijä. Pohjoisväylän liikennemäärän on arvioitu olevan tulevaisuudessa n. 20090 ajoneuvoa vuorokaudessa (Skenaario A ennustevuonna 2040 KAVL). 20000 ajoneuvon arkivuorokauden liikennemäärällä on Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman ilmanlaatuselvityksessä 2019 määritelty asuinrakentamisen minimietäisyydeksi (kaavamutokset ja täydennysrakentamisalueet) 14 metriä ja suositusetäisyydeksi (uudet alueet) 40 metriä. Suunnittelun kohteena olevien kiinteistöjen etäisyys Pohjoisväylän lähimmän ajoradan reunasta on n. 40 metriä.

Suunnitteluala ei ole tiedossa pilaantuneen maaperän kohteita. (ELY-keskus / maaperän tilan tietojärjestelmä / MATTI-rekisteri, 12/2024)

Suunnitteluala ei ole tiedossa suojelualueita tai -kohteita.

Suunnitteluala ei ulotu suuronnettomuusvaaraa aiheuttavia laitoksia tai niistä johtuvia konsultointivyöhykkeitä (Järvenpään yleiskaavan 2040 selostus, tilanne 09/2020).

Maanomistus

Suunnitteluala on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät kadut ja yleiset alueet ovat pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Osat suunnittelualaeseen rajautuvasta lähivirkistysalueesta ovat yksityisessä omistuksessa.



Ote maanomistustilanteesta, vaaleanpunaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa (ote 09/2024). Suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraiditus).



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 09/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on **Asuntoaluetta** (A), joka *varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistykseen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.*

Suunnittelualueutta koskee **Tiivistyvä asemanseutu**-merkintä (musta nuolimerkintä): *Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.*

Suunnittelualue on Räkilänojan **Valuma-alue**. *Valuma-alueella (ruskea viivamerkintä) tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.*

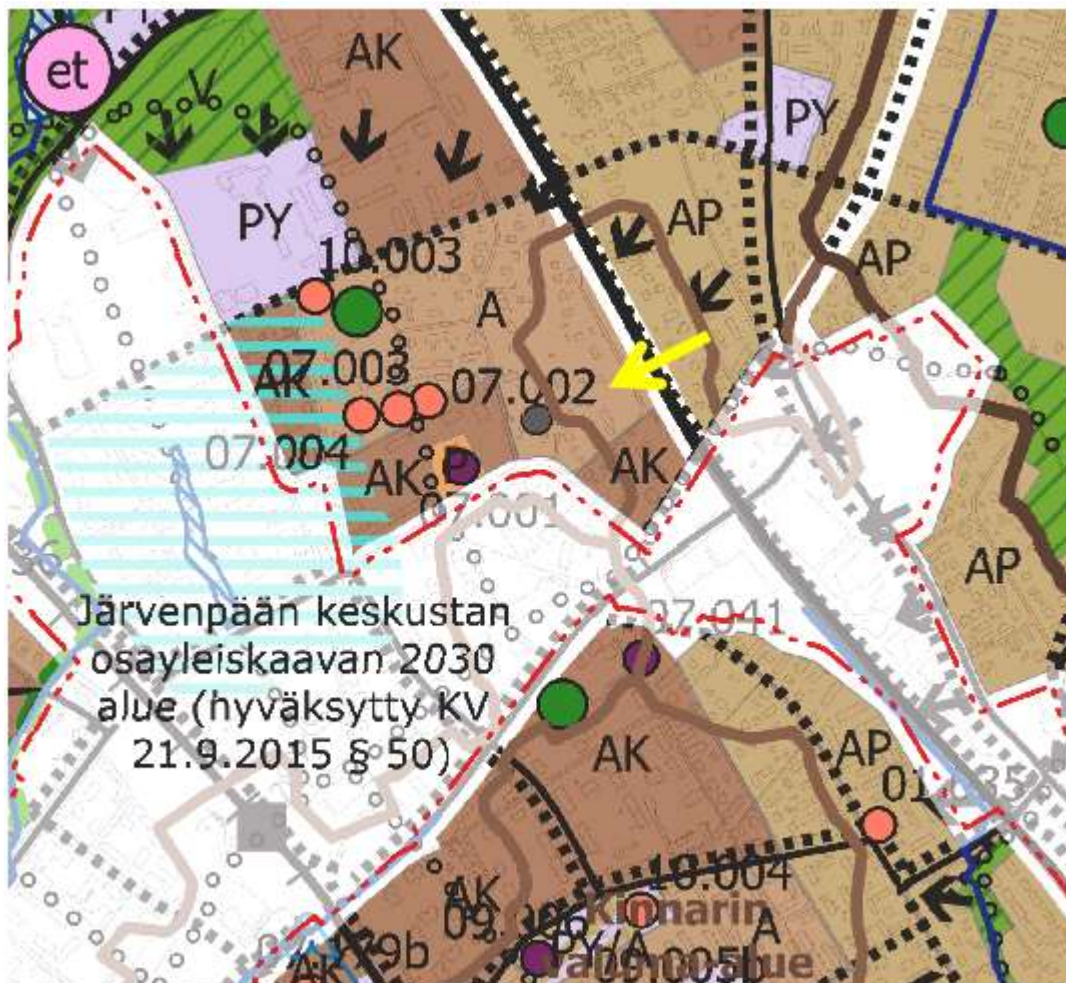
Suunnittelualueen itäpuolella on **Päätie/-katu tai merkittävä kokoojakatu** (Pohjoisväylä / musta viivamerkintä): *Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.*

Em. Pohjoisväylä on osa **Joukkoliikenteen kehityskäytävää** (valkoinen viivamerkintä), jonka katualueiden tilavarauksissa ja katujen suunnittelussa huomioidaan bussiliikenteen tarpeet pysäkkijärjestelyjen, kulkuyhteyksien ja katurakenteiden sijoittumisen osalta.

Pohjoisväylän varressa on **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteviivamerkintä), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueen itäpuolella on **Sähkölinja** (musta viivamerkintä / z)

Suunnittelualueen länsipuolella on **Luonnonmuistomerkki** (harmaa pallomerkintä).



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, epävirallinen yhdistelmäkartta. Suunnittelualue osoitettu keltaisella nuolella.

Yleiskaavassa on lisäksi esitetty lisäksi mm. meluntorjuntaa, tärinän ja runkomelun torjuntaa, luontoarvoja, virkistystä, pilaantunutta maaperää, jätevedenpumppaamojen suojaetäisyyksiä, tulvariskejä ja hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.1.1980 vahvistettu *Laaksotien kaava* (6/23), jossa suunnittelualue on käyttötarkoitukseltaan *Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta* (AO6). Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusalueelle saa rakentaa enintään 260 m² kerrosalaa käsittävän pientalon. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I-II. Tonteille on osoitettu rakennusalat, joiden itäisivuile on merkitty 35 dB(A) ääneneristävyyttä koskeva vaatimus. Tonttien itäosassa on pieneltä osin viemäriä varten varattava alue (pistekatkoviiva ja nuolimerkintä).

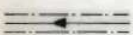


A0⁶ OMAKOTIRAKENNUSTEN JA MUIDEN ENINTÄÄN KAHDEN PERHEEN TALOJEN KORTTELIALUE.
RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 260 m² KERROSALAA KÄSITTÄVÄN PIENTALON.

III ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN.

 RAKENNUSALA.

 35 dB(A) RAKENNUSALAN RAJA, JONKA PUOLEISEN LIIKENNEHELULLE ALTTIIKSI JOUTUVAN HUONEEN, IKKUNASEINÄN JA -RAKENTEEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄN LIIKENNEHELUA VASTAAN DESIBELEISSÄ dB(A) MITATTUNA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN ARABIALAISEN LUVUN OSOITTAMAN SUURUINEN.

 VIEMÄRIÄ VARTEN VARATTAVA ALUE.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja asemakaavamääräyksistä, asemakaavan muutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Suunnittelualuetta koskee asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje (17.9.2020 § 39 Kaupunkikehityslautakunta, päivitetty 27.4.2023 § 29 Kaukelk), jonka mukaan yhtiömuotoisten yli 3 asunnon asuinpienalojen rakentamisessa normituksena pidetään lähtökohtaisesti 1,5 autopaikkaa / asunto sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja. Rakentaja tekee kaupungille esityksen vierasautopaikkojen määrästä, joka arvioidaan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan Tiivistyvien asemanseutujen vyöhykkeen sisälle.

Pysäköintinormien mitoituksesta on mahdollista neuvotella erikseen alueilla, jotka sijaitsevat 2040 yleiskaavan "Tiivistyvien asemanseutujen vyöhykkeet" -alueiden sisällä mutta eivät ole AK tai C alueita. Mahdollinen neuvoteltu normi ei kuitenkaan voi olla lievempi kuin vastaavalla AK tai C alueella:

Koko keskustan osayleiskaavan alue sekä yleiskaava 2040:n keskustan tiivistyvän asemavyöhykkeen säteen sisäiset AK ja C alueet Keskustassa, Ainolassa sekä Saunakalliossa:

- 1 autopaikka / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as
- 1 autopaikka / 50 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 50 k-m² myymälä- ja liiketilaa

Käytännössä suunnittelualueelle johtavan katuyhteyden osalta on tiedostettu mm. vanhaan katumitoitukseen liittyvä pysäköintihaaste, minkä johdosta pysäköintinormiin ei ole syytä osoittaa väljennystä, jolloin tulee tulkittavaksi 'muilla alueilla' käytössä oleva normitus, eli käytännössä 1 ap / 85 k-m².

Rakennusjärjestys

Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen (KValt 22.10.2018 § 86).

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontti ja tila on merkitty kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole rakennuskielloja tai suojelupäätösten alaisia kohteita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta (asemakaavan muutoshakemus, päivätty 16.3.2023). Asemakaava-aloite on vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa (Khall 15.1.2024 § 3). Asemakaavoituksen puitesopimus on hyväksytty kaavoitusjohtajan päätöksellä 6.6.2023 § 7 (JARDno-2023-1010) ja allekirjoitettu. Maankäyttösopimus laaditaan ja saatetaan hyväksyttäväksi kaupunginhallituksessa asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta, päätös asemakaavaehdotuksen nähtävillepanosta pvm §

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Asemakaavamuutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Teleoperaattoriyritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin asemakaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Tarkemmin osalliset on määritelty asemakaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (**Liite 1**).

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 13.11.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 20.11.2024 alkaen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (**Liite 1**). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä (**Liite 4**).

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä x.x.-x.x.xxxx välisen ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö seuraaville tahoille...

Luonnosvaiheessa saatiin lausunnot.. X ilmoittivat suullisesti, ettei heillä ole kommentoitavaa kaavaluonnokseen tai hankkeeseen liittyen. (Täydentyä)

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä pvm kaupungin verkkosivuilla ja Järvenpää-infossa. Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa ja x kirjallista mielipidettä. Lausunnonantajilla huomautettavaa/kommentoitavaa. Ehdotuksesta jätettiin / ei jätetty muistutuksia. (Täydentyä)

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa Järvenpään yleiskaavan 2040 mukainen, nykyistä yhdyskuntarakennetta tiivistävä asuinrakentaminen, ottaen huomioon ympäristön meluvaikutukset sekä hulevesien käsittelyn järjestäminen.

Asemakaavan muutos laaditaan maanomistajan esittämän tontinkäyttösuunnitelman pohjalta:



Laaksokatu 10 ja 12, Sijoitusluonnos 20.2.2025, Arkkitehtitoimisto J. Palmqvist Oy (ks. kaavaselostuksen liitteenä olevan meluselvityksen liite nro 1).

Tonttijako suunnitellaan muutettavaksi Laaksokadun suuntaiseksi, rinteän myötäisesti. Laaksokadun varteen on suunnitteilla 700 k-m² kaksikerroksinen luhtitalo ja Laaksokadulta katsottuna taaemmalle tontille 500 k-m² yksikerroksinen rivitalo. Luhtitalon autopaikat (14 ap), sekä Jäte/varastorakennus, sekä luhtikäytävät on alustavassa sijoitusluonnoksessa esitetty toteutettavaksi Laaksokadun/Pohjoisväylän puolelle. Oleskelualueet ja -parvekkeet sijoittuvat rakennusten länsipuolelle suojaan Pohjoisväylän mahdollisilta häiriövaikutuksilta. Rivitalolle on esitetty ajoyhteys rakennusten pohjoispuolelta ja autopaikat (12 ap), teknisiä tiloja, varastot sekä autokatos rakennusten väliin. Oleskelualueet on esitetty rakennuksen länsipuolelle. Alueelle voi tulla arviolta noin 24 asukasta (laskennallisesti 1 asukas / 50 k-m²).

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Maanomistajan tontinkäyttöluonnoksessa esittämää tonttijakoa tarkennettiin Järvenpään Veden vireilletulovaiheen lausunnon perusteella siten että asemakaavaluonnoksessa Laaksokadun suunnasta katsottuna taaempi tontti osoitetaan ohjeellisena katualueeseen rajautuvana kirvesvarsitonttina, jolloin kaupungille ei synny vesihuollon järjestämisestä ylimääräisiä kustannuksia.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavasta ei ole esitetty vaihtoehtoja. Asemakaavaluonnos on laadittu maanomistajan esittämän tontinkäyttöluonnoksen perusteella, mutta osoittaen Laaksokadun suunnasta katsottuna taaempi tontti katuun rajoittuvana ns. kirvesvarsitonttina. Pihatoimintojen järjestämiseksi Laaksokadun suunnasta katsottuna taaemman tontin rakennusoikeuden määrää on tarkistettu kaavamuutoshakemuksessa esitetystä 600 k-m²:sta 500 k-m²:iin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan kortteliin 648 asuinrakennusten korttelialuetta (A-x) ja Asuinpientalojen korttelialuetta (AP-xx).

Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4013 m².

Nykyinen rakennusalaakohtainen rakennusoikeuden määrä 260 k-m² (yhteensä 520 k-m²) nousee kadunvarren asuinrakennusten korttelialueeksi (A-xx) osoitettavalla tontilla 700 k-m²:iin ja Laaksokadun suunnasta katsottuna taaemmalla asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-xx) osoitettavalla tontilla 500 k-m²:iin. Yhteensä rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella hieman yli kaksinkertaistuu 520 k-m²:sta 1200 k-m²:iin.

Asemakaavamuutosalueella laskennallinen tehokkuus nousee e=0,13:sta e=0,30:een, kun yleiskaavan tehokkuustavoite uusilla A-käyttötarkoituksen alueilla on keskimäärin e=0,5. Korttelitehokkuus nousee keskimäärin e=0,17:sta e=0,18:een. Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä (**Liite 5**).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Nykyinen käyttöikänsä päähän tullut asuinrakennus on mahdollista korvata uudella nykyaikaisella asuinrakentamisella. Muuttamalla asemakaavassa tonttien suuntausta voidaan paremmin ottaa huomioon tonteille kohdentuvat meluntorjuntavaatimukset sekä istuttaa rakennukset maastoon. Asemakaavassa annetaan sanallisia tilojenkäyttöön, rakentamisen laatuun, energiatalouteen, meluntorjuntaan, viherympäristöön ja pihatoimintoihin liittyviä määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A-x)

Asemakaavan muutosalueen pääkäyttötarkoitus *Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue* (AO-6) on muutettu yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti *Asuinrakennusten korttelialueeksi* (A-x) ja *Asuinpientalojen korttelialueeksi* (AP-xx).

Asuinrakennusten korttelialueella (A-x) sallitaan pienkerrostalojen, rivitalojen, kytkettyjen ja erillisten pientalojen rakentaminen:

A-xx, ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja, kytkettyjä ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin sekä yhteiskäyttöisiä pysäköinti-, jätehuolto- ja varastotiloja. Asuinrakennuksiin saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan ja asukkaiden varastoja, kuitenkin enintään 15% varsinaisesta kerrosalasta,*
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja,*
- hissikuilut, hormit ja teknisiä tiloja,*
- kiinteistömuuntamon,*
- väestönsuojatiloja.*

Rakennusoikeudesta saa 25 % rakentaa liike-, työ- tai palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä ja kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ja oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB ja yöllä (klo 22-7) 50dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB eikä yöohjearvoa 30dB.

Tontille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.

Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto*
 - rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto*
 - asuinkerrostalot 1 ap/85 k-m²*
 - sekä lisäksi riittävä määrä vierasautopaikkoja.*
- Pysäköintialueilla ja -tiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.*

Asuinpientalojen korttelialueella (AP-xx) sallitaan rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentaminen:

AP-xx, ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saa rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta saa tontilla asuva käyttää 25 % työ-, yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle häiriötä.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Tontille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyliksi tai huolto- ja paikoitusalueiksi, on istutettava ja hyödynnettävä hulevesien käsittelyssä.

Tontille tulee sijoittaa rakennuksia tai suojarakennelmia siten, että liikenteen aiheuttama melutaso ei ylitä ulkona oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB eikä yöohjearvoa 30dB.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Pyöräpaikoista vähintään puolet tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään:

- yksi- tai kaksiasuntoiset pientalot 2 ap/asunto
- rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto

Pysäköintialueilla ja -tiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueiden välinen raja on osoitettu Laaksokadun suuntaiseksi, osoittaen Laaksokadun suunnasta katsottuna taaempi pientalotontti (AP-xx) ns. kirvesvarsitonttina. Kirvesvari on osoitettu suunnittelualueen pohjoisrajalle kuusi metriä leveänä ja sen osalle merkitty ajoyhteys, jota myöten saa järjestää kulkuyhteyden Laaksokatuun rajautuvalle asuinrakennusten (A-xx) tontille. Kadunvarsitontin eteläpuoleiselle sivurajalle on osoitettu johtovarausmerkintä taaemman tontin kunnallistekniikan (mm. hulevesilinja) toteuttamista varten.

Laaksokadun varren asuinrakennusten korttelialueelle (A-x) saa rakentaa 700 k-m² enintään kaksikerroksisen rakennuksen sekä 30 k-m² talousrakennuksen (t) ja asuinpientalojen korttelialueelle (AP-xx) 500 k-m² yksikerroksisen asuinrakennuksen sekä 80 k-m² talousrakennuksen (t).

Suunnittelualueella rakennusoikeuden määrä nousee 520 k-m²:sta 1200 k-m²:iin, jonka lisäksi osoitetaan yhteensä 110 k-m² talousrakennusoikeutta. Suurin sallittu kerrosluku säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena (I-II) ja on vastaava kuin muualla korttelissa. Kaksikerroksinen rakentaminen Laaksokadun varren tontilla, Pohjoisväylän suuntaisesti, edistää meluntorjunnan toteutumista suunnittelualueella. Laaksokadun varteen saa rakentaa talousrakennuksen, jolla osaltaan on tontin meluntorjuntaa edistävä vaikutus. Asuinpientalojen korttelialueelle on osoitettu

talousrakennuksen rakennusala ohjeellisenä niin ikään suojaamaan asuinrakennusta melunlähteen suunnasta.

Korttelialueille on osoitettu hulevesien käsittelyä koskeva kaavamääräys (hule-3), jonka mukaisesti korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakennusaloille osoitetaan asemakaavan muutosta varten laaditun meluselvityksen perusteella tarvittavat asuinrakennusten julkisivun ääneneristävyysmääräykset, joka käytännössä on ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) edellytetyn mukaisesti melualueella 30 dB. Meluntorjunta on otettu huomioon myös asemakaavan pääkäyttötarkoituksimerkintöihin sisältyvissä määräyksissä. Suunnittelualue on täydennysrakentamiskohteena tulkittu ns. vanhaksi alueeksi, jolloin yöaikana sovelletaan ulkoalueilla 50 dB ohjearvoa.

Rakennusalojen rajat on osoitettu pääosin neljän metrin etäisyydelle tonttien rajoista. Laaksokadun suunnalla asuinrakennuksen rakennusala on osoitettu 10 metrin etäisyydelle ja talousrakennuksen rakennusala kahden metrin etäisyydelle tontin/Laaksokadun katualueen rajasta, noudatellen toteutuneen rakentamisen sijoitusta korttelissa. Laaksokadun varren A-tontin rakennusalan etäisyys uuteen tonttien välirajaan on 5 metriä ja kirvesvarsi-ajoyhteyden suuntaan 0,5 metriä.

Laaksokadun varressa kiinteistöjen puolelle pieneltä osin sijoittunut kadun suuntaisen vesihuollon runkolinjan johtovarausmerkintä poistetaan, koska johtolinjat sijoittuvat Laaksokadun katualueelle, eikä niitä jatkossakaan ole tarkoitus siirtää tonttien puolelle.

Muut alueet

Asemakaavan muutoksella ei muodostu muita alueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä maankäyttö suunnittelualueella tehostuu yleiskaavan 2040 tavoitteiden mukaisesti (A-alue, tiivistyvät asemanseudut), mutta ei liiallisesti, huomioiden lähiympäristön nykyinen rakennuskanta ja uuden rakentamisen soveltuminen ympäristöönsä. Suunniteltu uusi rakentaminen sijoittuu suunnittelualueelle tehokkuutensa ja kerroslukunsa, sekä rakennusten sijoituksen puolesta ympäristö huomioiden; suunnittelualueen molemmin puolin sijoittuu rivitalo- ja ulkoasultaan pienkerrostalotyypistä rakentamista. Suunnittelualueen takaosassa, erillispientaloalueen suuntaan, on matalampaa rakentamista. Rakentamisen suurin sallittu kerrosluku säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Asemakaavan muutoksen myötä asukasmäärä lisääntyy maltillisesti. Laskennallisesti alueelle on voimassa olevan asemakaavan perusteella voinut tulla noin 10 ja asemakaavan muutoksen myötä noin 24 asukasta (laskennallisesti 1 asukas / 50 k-m² rakennusoikeutta).

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyinen kasvillisuus kiinteistöjen alueella vähenee, mutta kiinteistöistä toinen ei nykyiselläänkään ole ollut asemakaavan mukaisessa käytössä, vaan rakentamaton, jolloin viherpinta-alaa on ollut laajemmin kuin rakennettuna. Tulevien tonttien reunoilla voidaan pyrkiä säästämään olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta. Asemakaavamääräyksellä ohjataan säilyttämään tai istuttamaan tontilla puustoa.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutos lisää liikennetuotosta korvattavaan asemakaavaan verrattuna arviolta noin 15 autolla vuorokaudessa. Liikennemäärä lisääntyy siis maltillisesti eikä se aiheuta ympäristön liikenneverkolle rasitusta nykytilannetta enempää. Laaksokadulla autoliikenne suuntautuu pois päin kadunvarren nykyisestä pientaloasutuksesta. Tarvitavat autopaikat sijoitetaan omalle tontille. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa tilavarauksiltaan suunnittelualueen kohdalla kadun saneerauksen nykyistä leveämpänä, huomioiden mahdollisen jalkakäytävän ja pysäköinnin tarpeen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontinkäytön tehostamisen ja asukasmäärän lisääntymisen olemassa olevien palvelujen läheisyydessä, joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä kunnallistekniikan parissa. Pohjoisväylän rakentamisen myötä sen rinnakkaisväyläksi rakennetun Laaksokadun sekä Laaksokadulla olevan vesihuoltoverkoston käyttö tehostuu. Käyttöikänsä päähän tullut asumaton rakennus on mahdollista korvata uudella tehokkaammalla ja energiatehokkaammalla asuinrakentamisella ja toinen pitkään rakentamattomana ollut tontti tulee asemakaavan mukaiseen käyttöön. Uudisrakentamisen toteutuksessa on mahdollista huomioida nykyaikaisia, resurssiviisaita toteutusratkaisuja. Asemakaavamääräyksissä mahdollistetaan 25% rakennusoikeudesta ympäristöhäiriötä aiheuttamattomiksi liike-, työ- tai palvelutiloiksi, mikä mahdollistaa kotityöskentelyä ja näin ollen vähemmän liikkumistarvetta. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan asemakaavamääräysten mukaisesti sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Tontti on rinteinen ja alueelta johtuu pintavesiä Laaksokadun varteen. Asemakaavaan lisätään hulevesien viivyttämistä koskeva määräys sekä edellytetään tonttikohtaisen hulevesien hallintasuunnitelman esittämistä rakennusluvan yhteydessä. Asemakaavassa määrätään että tontin rakentamatta jääviä tontinosia tulee istuttaa ja hyödyntää hulevesien käsittelyssä. Tontilla tulee säilyttää tai istuttaa vähintään yksi puu kutakin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty varaamaan polkupyörien säilytyspaikkoja, joista vähintään puolet tulee käytettävyyden kannalta sijoittaa helppopääsyisesti varastoon tai katokseen. Asemakaavamääräyksissä edellytetään pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen mukaiset autopaikat, joissa kerrostalojen osalta on kuitenkin otettu huomioon Laaksokadun Myllytien päässä havaitut haasteet, jolloin normituksen autopaikkamitoituksessa ei ole huomioitu paikkamääriin erityisiä helpotuksia, jotka voisivat tulla kyseeseen yleiskaavan mukaisella tiivistyvien asemanseutujen vyöhykkeellä. Asemakaavamääräyksessä pysäköintialueilla edellytetään varautumaan sähköautojen latauspisteisiin.

Muut vaikutukset

Suunnittelualue on Pohjoisväylän liikennemeluvaikutusten piirissä. Tonttien suuntauksen muuttamisella, rakennusten kerrosluvulla ja korkeudella, sijoittelulla sekä rakenteellisilla ratkaisuilla voidaan toteuttaa meluntorjunta tonteilla nykyistä paremmin. Meluntorjunnan mahdollistuminen on tutkittu asemakaavoitusvaiheessa mallinnuksella, jonka perusteella on osoitettu ennustetilanteen huomioivat julkisivun sekä piha-alueiden suojaamista koskevat määräykset.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueelle kohdentuu Pohjoisväylän liikennemeluvaikutuksia, joiden torjunta on otettu huomioon osoittamalla meluselvitykseen perustuvat asemakaavamääräykset. Tonteilla riittävä meluntorjunta tulee järjestää ennen rakennusten asuinkäyttöön ottamista. Liikennetärinän osalta tarkempi vaikutusten selvittäminen voi Pohjoisväylän perustamistavasta riippuen olla tarpeen rakentamisvaiheessa.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa (**Liite 3**).

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan kohdassa 4.3 on esitetty toteutusta havainnollistava tontinkäyttöluonnos. Meluntorjuntatoimenpiteitä havainnollistava meluselvitys on asemakaavaselostuksen liitteenä.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Suunnittelualue on olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen yhteydessä. Asemakaavan muutosta voidaan ryhtyä toteuttamaan kun asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja kaava kuulutettu voimaan. Toteutusaikataulu on arviolta vuonna 2027.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutoksen toteutuksessa seurattavia asioita voivat olla toteutuksen laatu sekä hulevesien hallinnan ja meluntorjunnan toteutuminen.

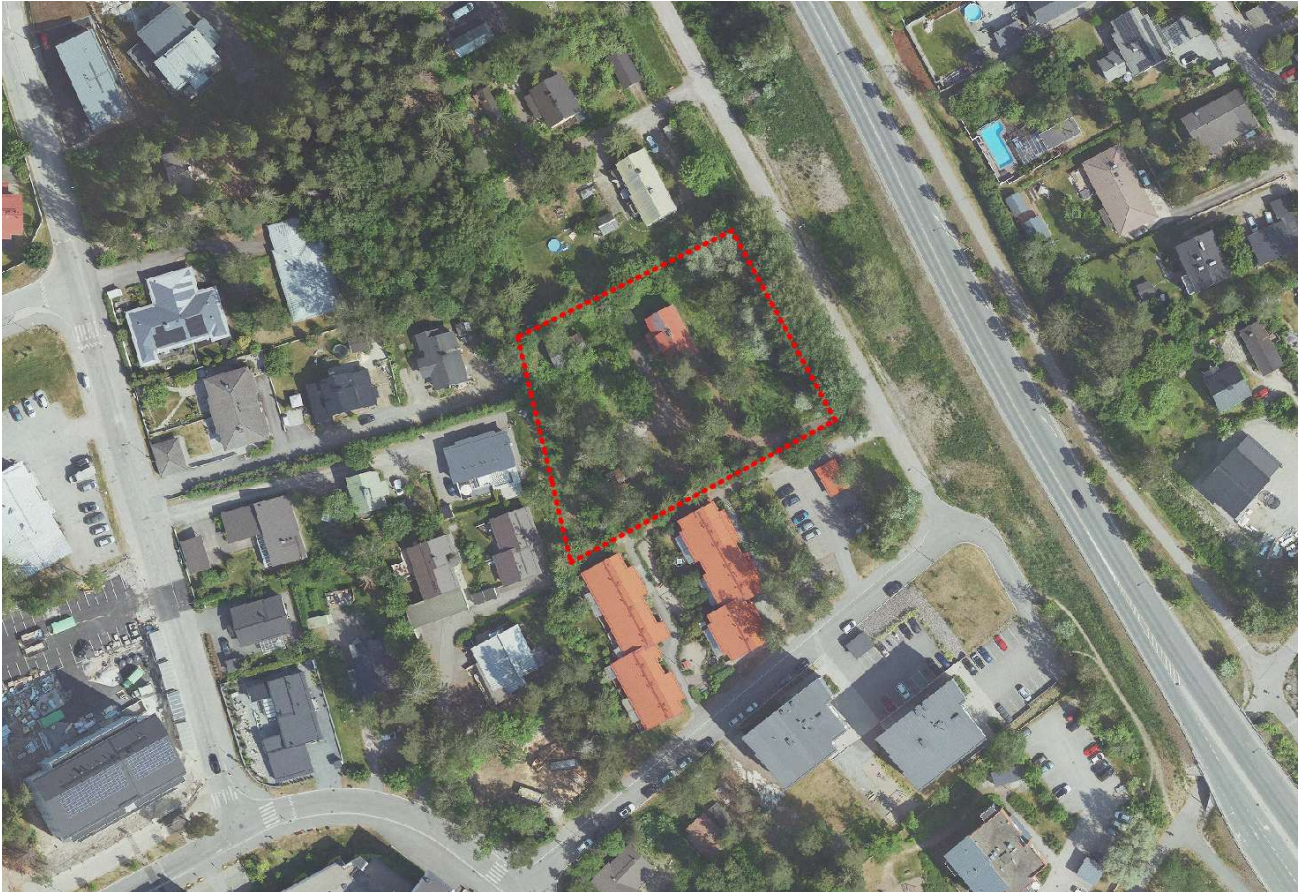
Järvenpäässä 10.10.2025

Hannele Selin
Kaavoitusjohtaja

Paula Sidoroff-Eskelinen
Kaavasuunnittelija

Laaksokatu 10 ja 12

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)



Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2023-423

Asemakaavatunnus: 060066

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

- Mitä asemakaavoitus koskee
- Mihin sillä pyritään
- Ketkä ovat osallisia
- Miten ja milloin voi osallistua
- Miten asemakaavoituksen kulusta tiedotetaan
- Miten vaikutuksia arvioidaan
- Kuka asemakaavaa 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	11
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa	11
9.	Yhteystiedot.....	11

Kansikuva: Ortoilmakuva 2023 © Järvenpään kaupunki, maankäyttö ja karttapalvelut

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on päivitetty:

- Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 5.2.1999/132) nimen muutos Alueidenkäyttölainsi (AKL 5.2.1999/132) 1.1.2025 alkaen.
- Uudenmaan ELY-keskuksen muutos Lupa- ja valvontavirastoksi sekä Elinvoimakeskukseksi
- Aikatauluarvio

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Pöytäalhon (6.) kaupunginosassa valmistellaan asemakaavan muutosta nimeltään Laaksokatu 10 ja 12.

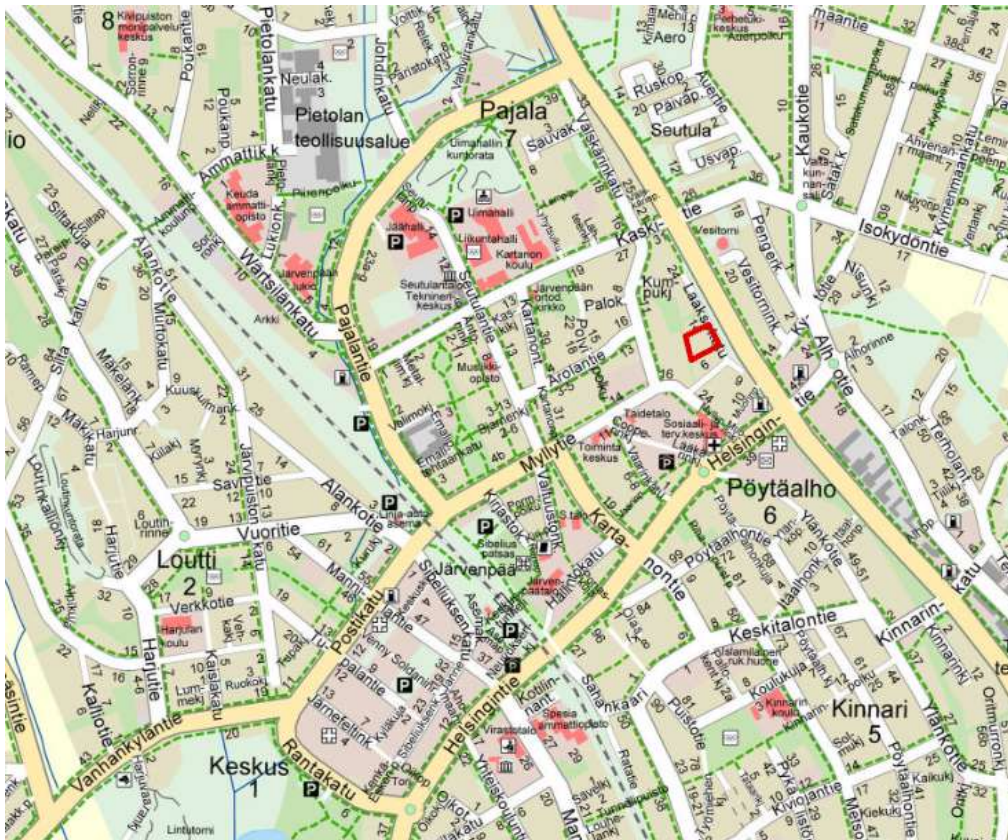
Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

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

1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 648 tonttia 2 ja kiinteistöä 401-5-207. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 4013 m².

Suunnittelualue rajautuu idässä Laaksokadun katualueeseen ja Pohjoisväylän tiealueeseen, lännessä Välskärinpuiston puistokaistaleeseen sekä pohjoisessa ja etelässä sivurajoiltaan pientalotontteihin. Etäisyys suunnittelualueelta keskustan rautatieasemalle on vajaa kilometri.



Ote opaskartasta: suunnittelualueen sijainti ja rajausta punaisella.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos laaditaan yksityisen maanomistajan aloitteesta (asemakaavan muutoshakemus, päivätty 16.3.2023)

Asemakaava-aloite on vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa (Khall 15.1.2024 § 3).

Asemakaavoituksen puitesopimus on hyväksytty kaavoitusjohtajan päätöksellä 6.6.2023 § 7 (JARDno-2023-1010) ja allekirjoitettu.

Maankäyttösopimus laaditaan ja saatetaan hyväksyttäväksi kaupunginhallituksessa asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

2. Mitä on suunnitteilla?

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta. Isojen tonttien tiivistäminen olisi mahdollista. Asemakaavan muuttaminen edellyttää alueen hulevesijärjestelmän täydentämistä sekä tiemelun huomioon ottamista.

Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät kadut ja yleiset alueet ovat pääosin Järvenpään kaupungin omistuksessa. Osat suunnittelualueeseen rajautuvasta lähivirkistysalueesta ovat yksityisessä omistuksessa.



Ote maanomistuskartasta, asemakaavan muutosalue rajattu sinisellä. Vaaleanpunaisella merkityt alueet ovat kaupungin omistuksessa (ote 09/2024).

3.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (lainvoimainen KHO 13.3.2023) suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä (ruskea pystyraiditus).



Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 09/2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

3.3 Yleiskaava

Järvenpään kaupungin yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, lainvoimainen 22.6.2021) suunnittelualue on **Asuntoaluetta (A)**, joka *varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellessä ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.*

Suunnittelualueutta koskee **Tiivistyvä asemanseutu**-merkintä (musta nuolimerkintä): *Ainolan, Haarajoen ja Saunakallion asemanseutujen (600 metriä) ja keskusta-alueen (1 kilometri) vyöhykemerkinnällä osoitetaan alueet, joilla pyritään täydennysrakentamismahdollisuuksien hyödyntämiseen ja eri kulkumuotojen yhteensovittamiseen. Suunnittelussa tulee huomioida vaihtoyhteyksien sujuvuus ja turvallisuus.*

Suunnittelualue on Räikilänojan **Valuma-alue**. *Valuma-alueella (ruskea viivamerkintä) tapahtuvassa toiminnassa ja maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaavaselostuksessa sekä muissa selvityksissä mainitut valuma-alueen ominaispiirteet.*

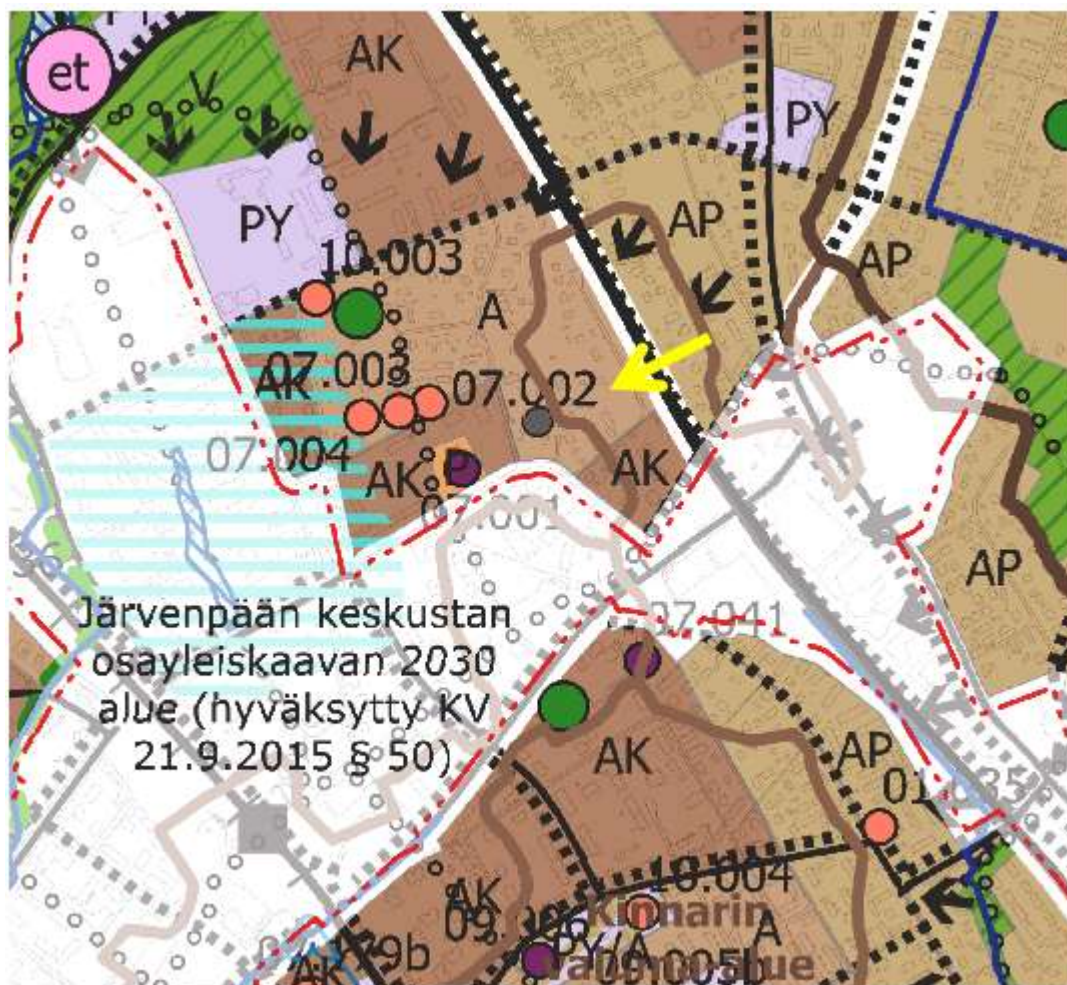
Suunnittelualueen itäpuolella on **Päätie/-katu tai merkittävä kokoojakatu** (Pohjoisväylä / musta viivamerkintä): *Paikallista ja seudullista liikennettä palveleva vaikutuksiltaan merkittävä katu- tai tieyhteys, jonka suunnittelussa ja tilavarauksissa huomioidaan eri kulkumuotojen tarpeet.*

Em. Pohjoisväylä on osa **Joukkoliikenteen kehityskäytävää** (valkoinen viivamerkintä), jonka katualueiden tilavarauksissa ja katujen suunnittelussa huomioidaan bussiliikenteen tarpeet pysäkkijärjestelyjen, kulkuyhteyksien ja katurakenteiden sijoittumisen osalta.

Pohjoisväylän varressa on **Pyöräilyn pääreitti** (musta pisteviivamerkintä), jolla kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.

Suunnittelualueen itäpuolella on **Sähkölinja** (musta viivamerkintä / z)

Suunnittelualueen länsipuolella on **Luonnonmuistomerkki** (harmaa pallomerkintä).



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040, epävirallinen yhdistelmäkartta. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella nuolella.

Yleiskaavassa on lisäksi esitetty lisäksi mm. meluntorjuntaa, tärinän ja runkomelun torjuntaa, luontoarvoja, virkistystä, pilaantunutta maaperää, jätevedenpumppaamojen suojaetäisyyksiä, tulvariskejä ja hulevesien hallintaa koskevat yleismääräykset.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 16.1.1980 vahvistettu *Laaksotien kaava* (6/23), jossa suunnittelualue on käyttötarkoitukseltaan *Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta* (AO6). Asemakaavamääräyksen mukaan rakennusalueelle saa rakentaa enintään 260 m² kerrosalaa käsittävän pientalon. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I-II. Tonteille on osoitettu rakennusalat, joiden itäisivuille on merkitty 35 dB(A) ääneneristävyyttä koskeva vaatimus. Tonttien itäosassa on pieneltä osin viemäriä varten varattava alue (pistekatkoviiva ja nuolimerkintä).

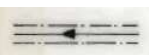


A0⁶ OMAKOTIRAKENNUSTEN JA MUIDEN ENINTÄÄN KAHDEN PERHEEN TALOJEN KORTTELIALUE.
 RAKENNUSALALLE SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 260 M² KERROSALAA KÄSITTÄVÄN PIENTALON.

III ROOMALAINEN NUMERO, JOKA OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN VARSINAISEN KERROSLUVUN.

 RAKENNUSALA.

 35 dB(A) RAKENNUSALAN RAJA, JONKA PUOLEISEN LIIKENNEHELULLE ALTTIIKSI JOUTUVAN HUONEEN, IKKUNASEINÄN JA -RAKENTEEN ÄÄNENERISTÄVYYDEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄN LIIKENNEHELUA VASTAAN DESIBELEISSÄ dB(A) MITATTUNA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN ARABIALAISEN LUVUN OSOITTAMAN SUURUINEN.

 VIEMÄRIÄ VARTEN VARATTAVA ALUE.

Ote voimassa olevista asemakaavasta ja asemakaavamääräyksistä, muutosalue punaisella katkoviivalla.

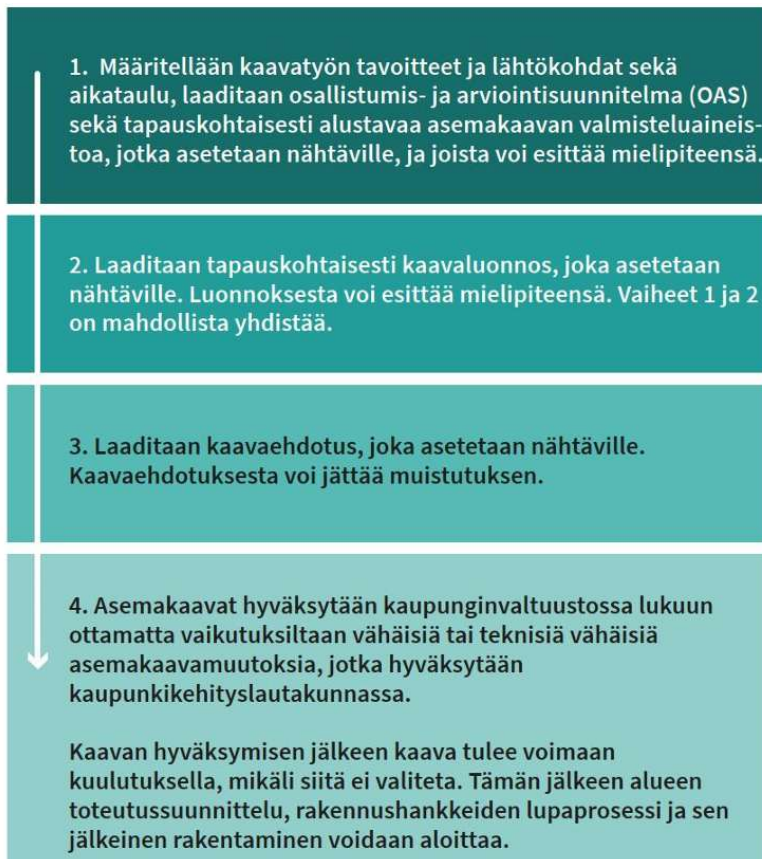
4. Osalliset

- Asemakaavamuutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Teleoperaattoriyritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin asemakaavan muutos 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

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, kuulutukset: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#) ja Keski-Uusimaa -lehdessä, sekä lähettämällä kirje asemakaavamuutosalueen ja asemakaavamuutosalueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille. Lisäksi kuulemisvaiheista tiedotetaan muita osallisia, ja niitä, jotka ovat asemakaavan laatijalta kirjallisesti tiedotusta pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa tiedotusta varten. Jos asemakaavoituksen aikana järjestetään yleisötilaisuus, siitä ilmoitetaan kuulutuksen yhteydessä Järvenpään verkkosivuilla tai erikseen tiedottamalla.

5.3 Aloitusvaihe

Asemakaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Järvenpään kaupungin verkkosivuilla sekä Järvenpää-infossa (Sibeliuksenkatu 8, 3. kerros, käynti rakennustyömaan aikana Mannilantien kautta).

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

5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (AKL 62§, MRA 30§) Järvenpään kaupungin verkkosivuille ja Järvenpää-infoon.

Asemakaavan muutos lähetetään tiedoksi seuraaville tahoille:

- Asemakaavan muutosalueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut
- Järvenpään rakennusvalvonta
- Järvenpään Vesi

Asemakaavan muutoksesta pyydetään ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen, ent. Uudenmaan ELY-keskus)
- Uudenmaan elinvoimakeskus (1.1.2026 alkaen, ent. Uudenmaan ELY-keskus)
- Väylävirasto
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Tuusulanjärven Lämpö
- Auris energia
- Caruna Oy
- FNE Finland Oy
- Cinia Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- DNA Finland Oy

Jos jokin taho katsoo, ettei heitä tarvitse pitää osallisina tässä hankkeessa, asiasta voi ilmoittaa kaavasuunnittelijalle kirjallisesti.

5.5 Ehdotusvaihe

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

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäväksi Järvenpään kaupungin verkkosivuille sekä Järvenpää-infoon. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavan muutosehdotusta 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. Päätöstä koskeva tarkistettu pöytäkirja julkaistaan kaupungin verkkosivuilla: Kokoukset ja päätöksenteko. Asemakaavan hyväksymisestä ilmoitetaan myös kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla: kuulutukset. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaamisesta Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaupunginvaltuuston päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

Asemakaava tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla: [Kuulutukset ja ilmoitukset | Järvenpää \(jarvenpaa.fi\)](#)

Asemakaavan voimaantulo lähetetään tiedoksi 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, yhdyskuntatalouteen, terveyteen, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin arvioidaan kaupungin omana työnä ja tulokset esitetään asemakaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Hankkeen aloitusvaiheessa erityisesti arvioitaviksi on tunnistettu mm. vaikutukset hulevesien käsittelyn järjestämiseen sekä suunnittelualueeseen kohdentuvat tiemeluvaikutukset.



7. Aikatauluarvio

- Asemakaavan valmistelutyö käynnistyy syksyllä 2024
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta alkuvuodesta 2026 (AKL 62§)
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta kesällä/syksyllä 2026 (AKL 65 §, MRA 27§) 30 vrk.
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke Itk, KH ja KV) loppuvuodesta 2026.

8. Mielenpiteet 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

Järvenpää-info

040 315 2880
info(at)jarvenpaa.fi
Sibeliuksenkatu 8, PL 41, 04401 Järvenpää
www.jarvenpaa.fi

Kaavoitus

Kaavasuunnittelija, p. 040 315 2985
Paula Sidoroff-Eskelinen

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

Laaksokatu 10/12, Järvenpää Meluselvitys

20.3.2025

Selvityksen laatija:

Nimikirjoitus
poistettu

Anssi Göös
Tapio Strandberg Oy



Tapio Strandberg Oy

Sisällys

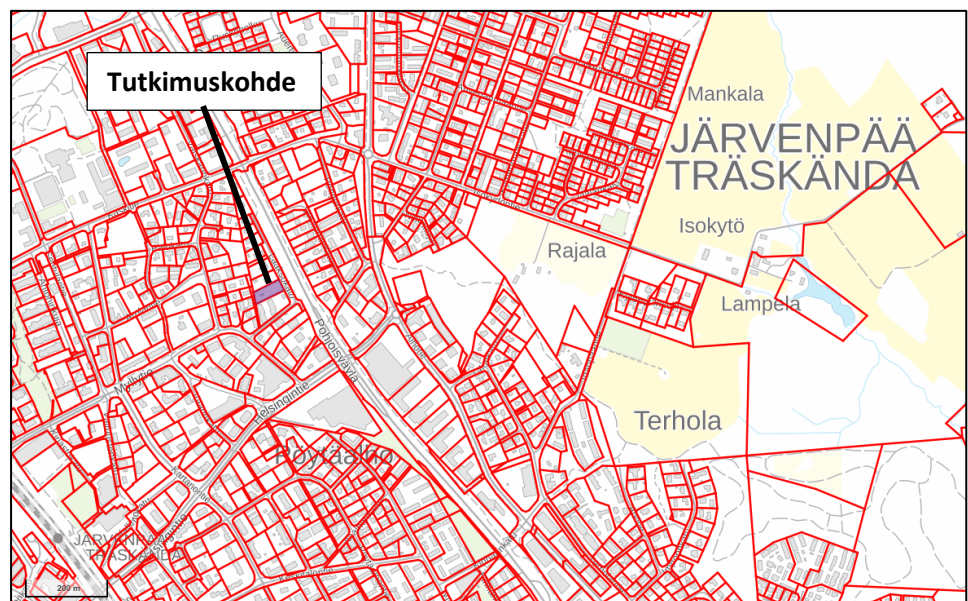
1	Johdanto	2
2	Meluselvitys.....	2
2.1	Käytetyt menetelmät	2
2.2	Sovellettavat ohjearvot.....	3
2.3	Laskennan lähtötiedot	4
2.4	Laskenta-asetukset.....	4
3	Melulaskenta ja tulokset	4
3.1	Piha-alueet	5
3.2	Julkisivujen melutasot.....	5
4	Yhteenveto	5
	Liitteet.....	5

1 Johdanto

Työssä tehtiin meluselvitys osoitteeseen Laaksokatu 10/12, Järvenpää suunnitellun luhtitalon ja rivitalon rakennuslupaa varten. Työn tilaajana oli Rakennus Mattila Oy. Kohteen sijainti on esitetty kuvan 1 kartassa.

Kohde sijaitsee Järvenpäässä kiinteistöllä 186–6–648-2. Alueella on voimassa Laaksotien asemakaava (vahvistettu 24.10.1979), jossa alue on merkitty omakotirakennusten ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi. (AOR⁵).

Kohde sijaitsee Pohjoisväylän ja Helsingintien melualueella.



Kuva 1. Kohteen sijainti. (Kartan lähde: Paikkatietoikkuna.fi)

Meluselvitys perustuu tilaajaan toimittamiin aineistoihin. Kohteen asemakuva on esitetty liitteessä 1. Meluselvitys on tehty mallintamalla ennusteteliikenteestä aiheutuvaa melutasoa päivä- ja yöaikana.

Meluselvityksen laadinnasta vastasi Tapio Strandberg Oy:ssä insinööri (AMK) Anssi Göös (Melun mittaamisen ja arvioinnin sertifiointi, SYKE/FINAS) ja laadunvarmistuksesta vastasi Kirsi Vanhala (Melun mittaamisen ja arvioinnin sertifiointi, SYKE/FINAS).

2 Meluselvitys

2.1 Käytetyt menetelmät

Meluselvitys laadittiin laskennallisen melumallinnuksen avulla. Mallinnus tehtiin 3D-maastomalliin pohjautuvalla SoundPLAN 9,0 -laskentaohjelmalla yleisesti melumallinnuksessa käytettävillä yhteispohjoismaisilla tie-, raide ja teollisuusmelun laskentamalleilla. Laskentamalli ottaa huomioon maaston muodot

ja laadun (akustisesti kova tai pehmeä) sekä rakennusten ja mahdollisten muiden akustisesti kovien pintojen aiheuttamat heijastukset. Laskentamallien yleisesti arvioitu tarkkuus on ± 3 dB noin 500 metrin etäisyydellä.

Edellä mainitut laskentamallit esittävät melutasot melun leviämisen kannalta kaikkein suotuisimmissa olosuhteissa. Tämän vuoksi joissain tapauksissa laskennallisen meluselvityksen tulokset voivat olla varsinaisten melumittausten tuloksia korkeampia. Laskennassa ei esim. huomioida kasvillisuuden aiheuttamaa melun vaimennusta.

Melulaskentaohjelman maastomalli syötetään ohjelmaan x-, y- ja z-tiedot sisältävässä muodossa. Näin selvitetävän alueen maasto saadaan kolmiulotteiseen muotoon ja melun leviäminen voidaan riittävällä luotettavuudella mallintaa. Melulähteiden (tieliikenne, raideliikenne, jne) lähtömelutasot syötetään ohjelmaan yksilöityinä melulähde kerrallaan.

2.2 Sovellettavat ohjearvot

Ympäristömelun kuvaamiseen käytetään yleisesti keskiäänitasoa L_{Aeq} . Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on esitetty yleiset melutason ohjearvot. Melutasojen ohjearvot jaetaan päivä- (kello 7–22) ja yöajan (kello 22–7) melutaseihin. Valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Melutasojen ohjearvot ulkona (enintään).

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq} (dB)	
	Klo 7 - 22	Klo 22 - 7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB	50 dB ¹
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ²

¹ Uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45 dB

² Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Kohde sijaitsee vanhalla alueella, joten Vnp 993/1992 mukaisesti tarkasteltavana ohjearvotasona käytetään päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 on määritetty ohjearvotasot myös rakennusten sisätiloihin. Päiväaikaan asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden ohjearvo on 35 dB ja yöaikaan 30 dB. Opetus- ja kokoontumistilojen ohjearvotaso päiväaikaan on 35 dB ja liike- ja toimistohuoneille 45 dB. Opetus- ja kokoontumistiloille sekä liike- ja toimistohuoneille ei ole määritetty yöajan ohjearvoa.

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 todetaan, että jos melu sisältää impulsseja tai on kapeakaistaista, lisätään mittaus- tai laskentatuloksiin 5 dB ennen niiden vertaamista ohjearvoihin. Tässä selvityksessä häiritsevyysskorjauksia ei ole huomioitu, koska tieliikenteestä syntyvä melu ei ole impulssimaista tai kapeakaistaista.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) säädetty asuinrakennusten julkisivun vähimmäisääneneristävyyden melualueilla on 30 dB.

2.3 Laskennan lähtötiedot

Maastomalli

Melulaskennan maastomalli perustuu Maanmittauslaitoksen maastomalli 2 m-aineistoon. Rakennusten sijainti muodostettiin tilaajan toimittamaan aineistoon perustuen.

Tieliikenne

Selvityksessä käytetyt liikennemäärätiedot on esitetty taulukossa 2. Liikennetiedot perustuvat Sitowisen tekemään Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (2020), saatuihin ennusteliikennemääriin. Nykyliikenteen määrät ovat Väyläviraston karttapalvelusta. Ennuste on suurempi kuin nykyliikennemäärä, joten varovaisuusperiaatteen mukaisesti laskennassa on käytetty ennusteliikennemääriä.

Taulukko 2. Mallinnuksessa käytetyt tieliikennemäärätiedot.

Väylä	Nopeus km/h	KVL nykyliikenne	KVL ennuste 2040	Raskas liikenne %
Pohjoisväylä	60	13 359 ¹	20 090 ²	2,4
Helsingintie	40	13 359 ¹	17 270 ²	1,8

1. Lähde: Väylävirasto

2. Lähde: Sitowise, Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040 (2020)

2.4 Laskenta-asetukset

Melulaskennassa käytetyt asetukset:

- Laskentaruudukko: 2 m x 2 m
- Laskentakorkeus: 2 m
- Äänen heijastuksia: 1 kpl
- Laskentaetäisyys: 2 000 m
- Laskenta-alueen koko: 2 000 m x 900 m
- Maanpinnan akustinen kovuus:
 - tiet 0 (kova)
 - muu ympäristö 1 (pehmeä)
- Rakennusten heijastus (absorptiokerroin): 0,1 (lähes täysin kova)

Melulaskennassa ei huomioitu kasvillisuuden vaimennusta.

3 Melulaskenta ja tulokset

Melulaskenta kohteeseen tehtiin päiväajalle (klo 7–22) ja yöajalle (klo 22–7). Laskenta tehtiin laskentakorkeudella +2 metriä. Laskenta tehtiin ennusteliikennemääriin perustuen. Laskennassa luhtitalo mallinnettiin kaksi kerroksisena ja rivitalo yksi kerroksisena.

Melulaskennan tulokset on esitetty tämän raportin lopussa liitteessä 2. Kuvissa tarkasteltavana oleva päiväajan ohjearvotaso 55 dB ylittyy keltaisesta väriyöhykkeestä alkaen. Yöajan ohjearvotaso 50 dB ylittyy tummanvihreästä väriyöhykkeestä alkaen. Meluvyöhykekartoissa on esitetty keskimääräinen

vuorokausimelu L_{Aeq} viiden desibelin vyöhykkeinä. Lisäksi meluvyöhykekartoissa on esitetty julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso. Julkisivuihin kohdistuvassa melussa ei ole huomioitu seinästä heijastuvaa melua.

3.1 Piha-alueet

Mallinnuksen perusteella Vnp 993/1992 melutason päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB **alittuvat** asuinrakennusten länsipuolilla (liite 2), jonne asemakuvaan on sijoitettu oleskelualueet.

3.2 Julkisivujen melutasot

Julkisivuihin kohdistuva melutaso on esitetty liitteen 2 meluvyöhykekartoissa. Vnp 993/1992 on määritetty ohjearvotasot rakennusten sisätiloihin. Asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden ohjearvo on päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB.

Mallinnuksen perusteella **julkisivuihin** kohdistuva melutaso on päiväaikana rivitalossa 41–53 dB ja yöaikana 34–46 dB, luhtitalossa melutaso päiväaikana on 47–62 dB ja yöaikana 40–55 dB (liite 2). Vnp 993/1992 päiväajan ohjearvon ja mallinnustulosten perusteella julkisivun ääneneristävyysvaatimus on korkeimmillaan rivitalossa **18 dB** ja luhtitalossa **27 dB**.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) säädetty asuinrakennusten julkisivun vähimmäisääneneristävyys melualueilla on **30 dB**.

4 Yhteenveto

Työssä tehtiin meluselvitys osoitteeseen Laaksokuja10/12, Järvenpää suunniteltujen rivitalon ja luhtitalon rakennuslupaa varten.

Mallinnuksen perusteella Vnp 993/1992 melutason päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB **alittuvat** asuinrakennusten länsipuolilla (liite 2), jonne asemakuvaan on sijoitettu oleskelualueet.

Mallinnuksen perusteella **julkisivuihin** kohdistuva melutaso on päiväaikana rivitalossa 41–53 dB ja yöaikana 34–46 dB, luhtitalossa melutaso päiväaikana on 47–62 dB ja yöaikana 40–55 dB (liite 2). Vnp 993/1992 päiväajan ohjearvon ja mallinnustulosten perusteella julkisivun ääneneristävyysvaatimus on korkeimmillaan rivitalossa **18 dB** ja luhtitalossa **27 dB**.

Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017, muutos 360/2019) säädetty asuinrakennusten julkisivun vähimmäisääneneristävyys melualueilla on **30 dB**.

Liitteet

Liite 1	Asemakuva
Liite 2	Päivä- ja yöajan keskiäänitaso

Liite 2 (1/2)

Laaksokatu 10/12,
Järvenpää
Melumallinnus

Ennusteliikenne

Päiväaika (7-22)
Laskentakorkeus maanpinta + 2m

AGö
20.3.2025

Ennusteliikenne:

- Pohjoisväylä
- Helsingintie

- Asuinrakennus
- Talousrakennus
- Julkisivuun kohdistava melu (dB)

Keskiäänitaso L_{Aeq} dB(A)

- < 45
- 45 - 50
- 50 - 55
- 55 - 60
- 60 - 65
- 65 - 70
- 70 - 75
- >= 75



Liite 2 (2/2)

Laaksokatu 10/12,
Järvenpää
Melumallinnus

Ennusteliikenne

Yöaika (22-7)
Laskentakorkeus maanpinta + 2m

AGö
20.3.2025

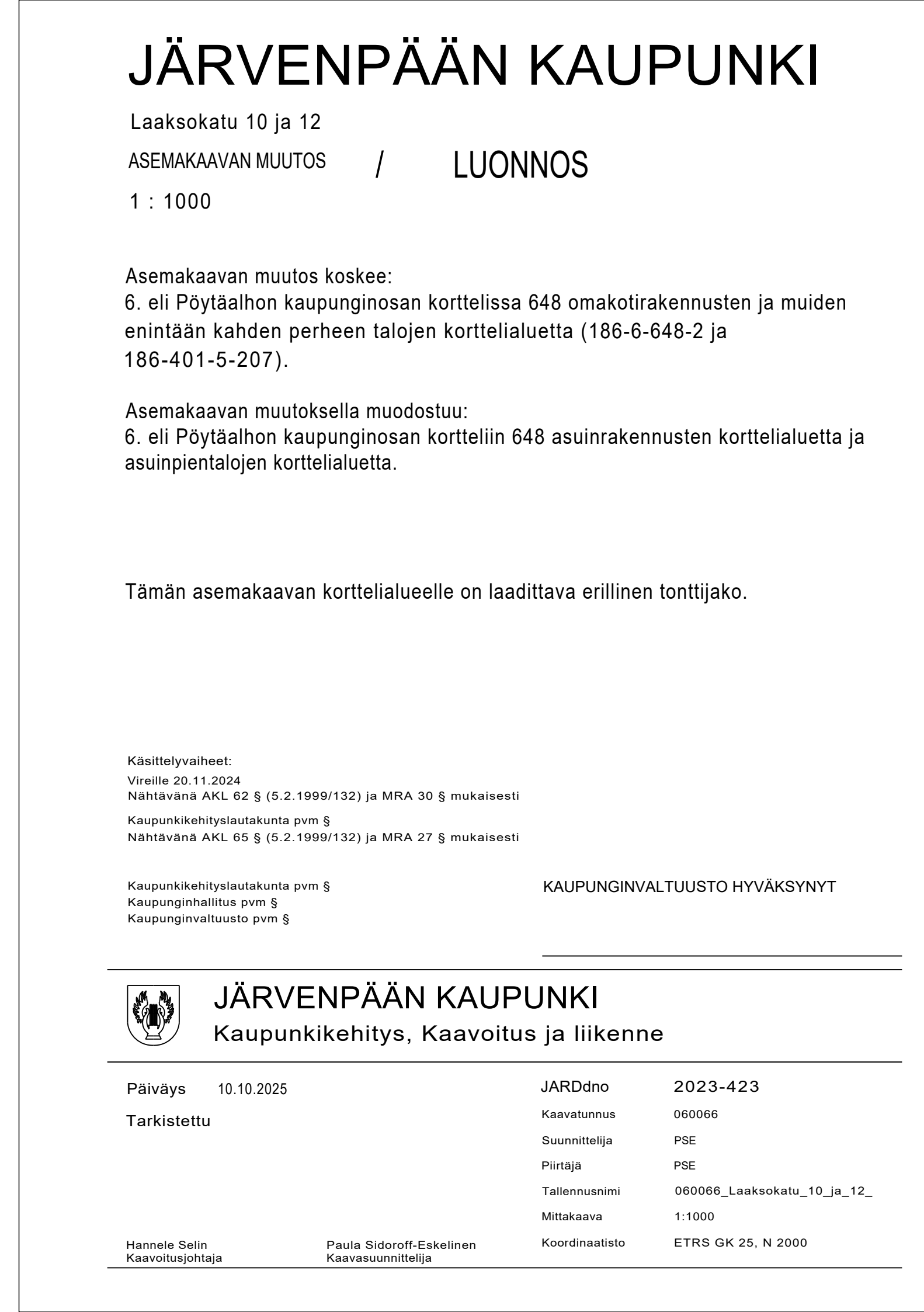
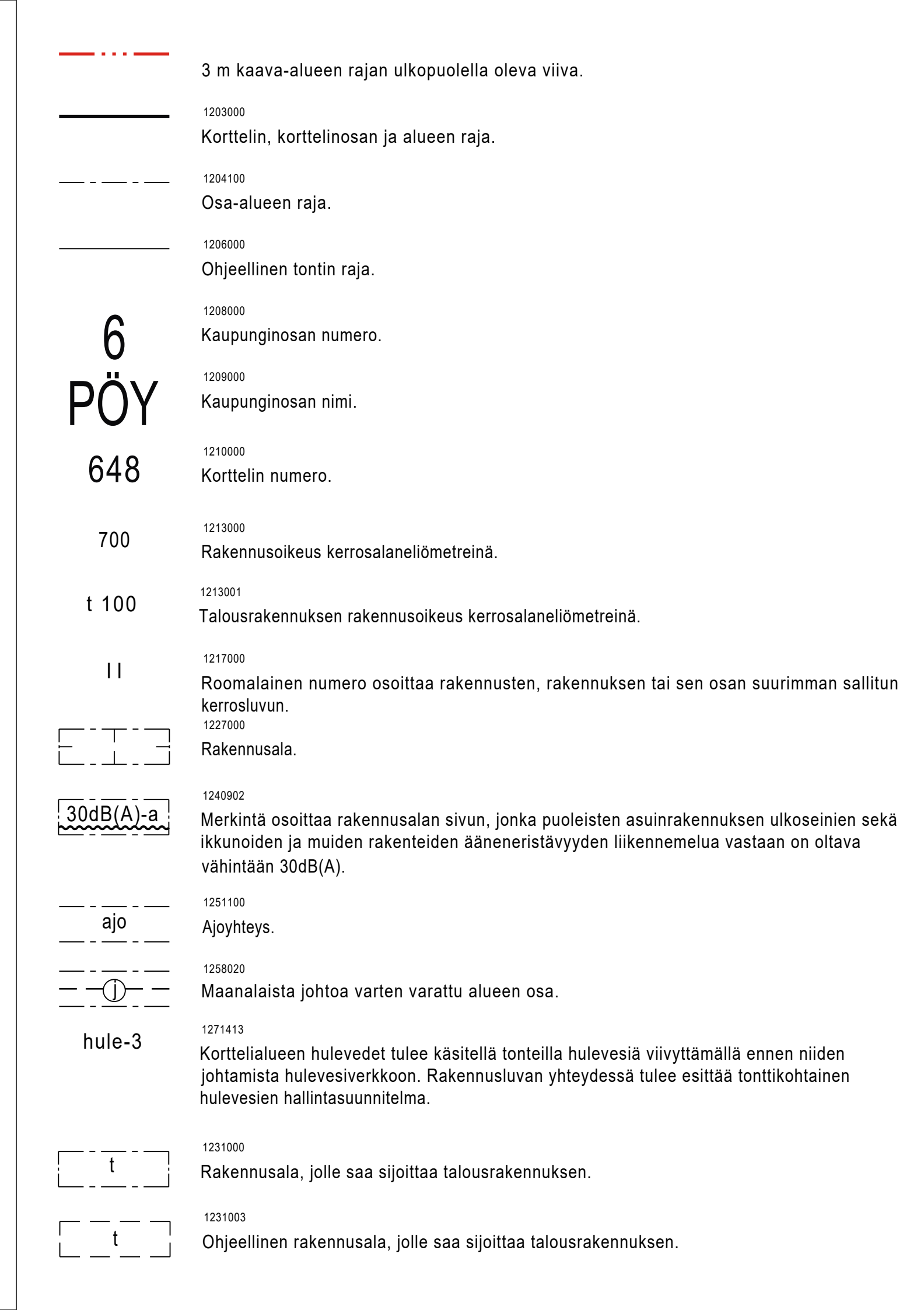
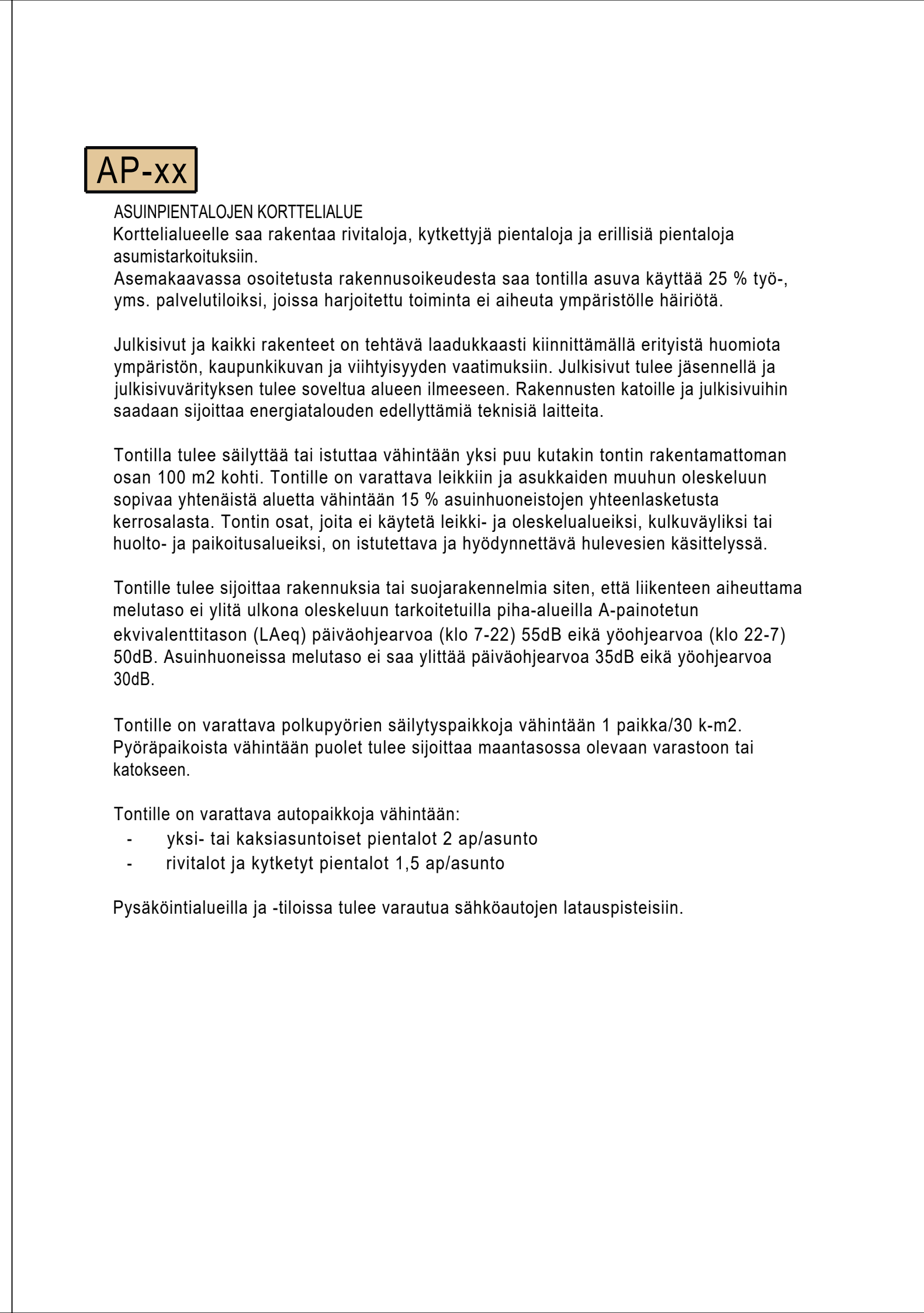
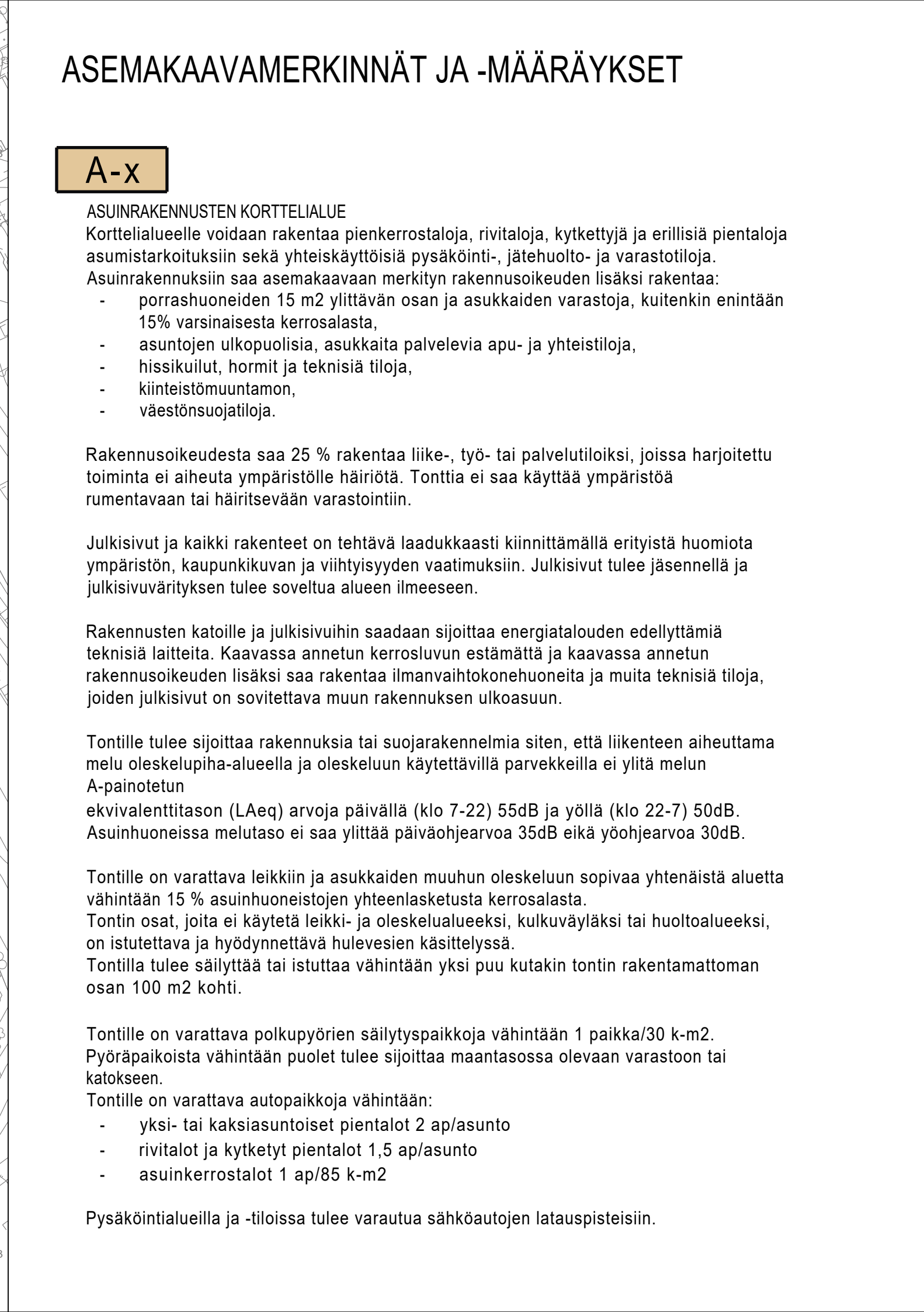
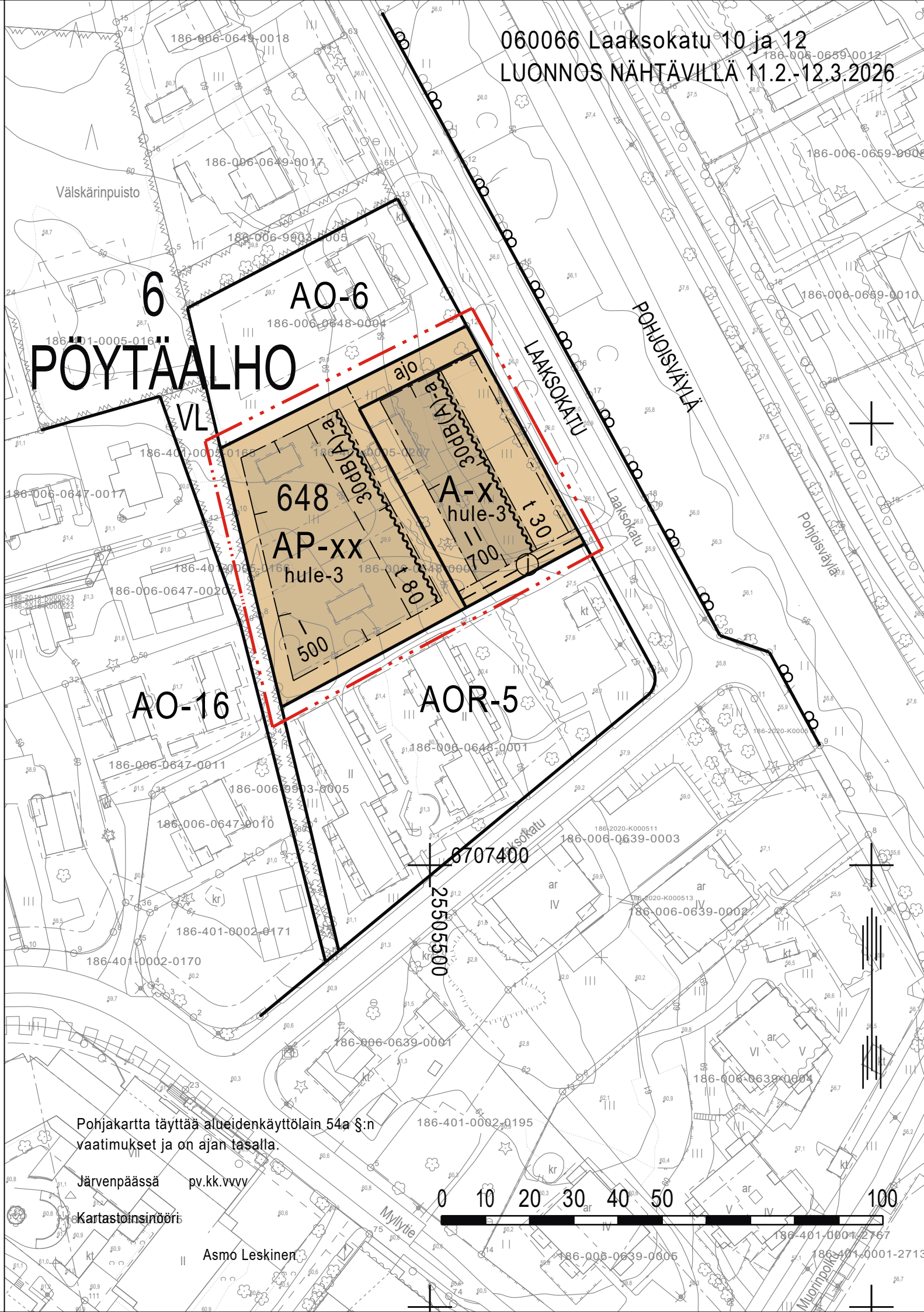
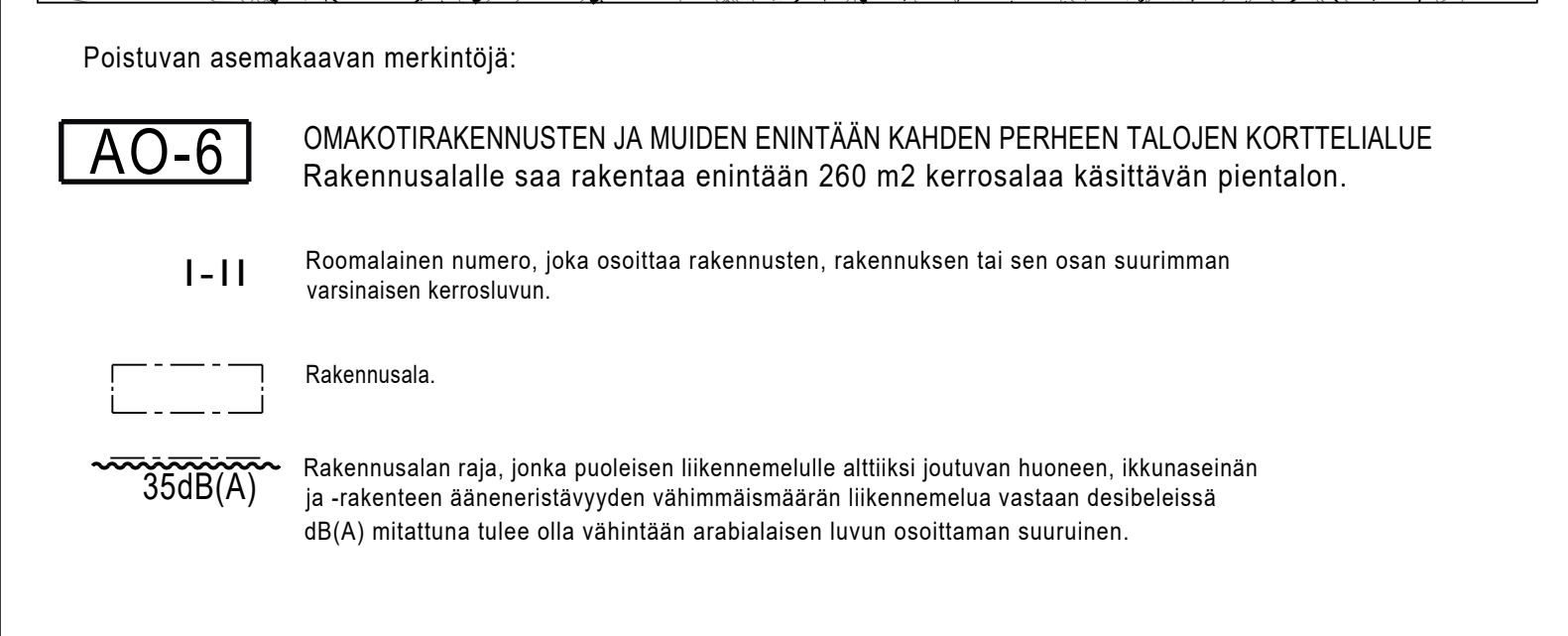
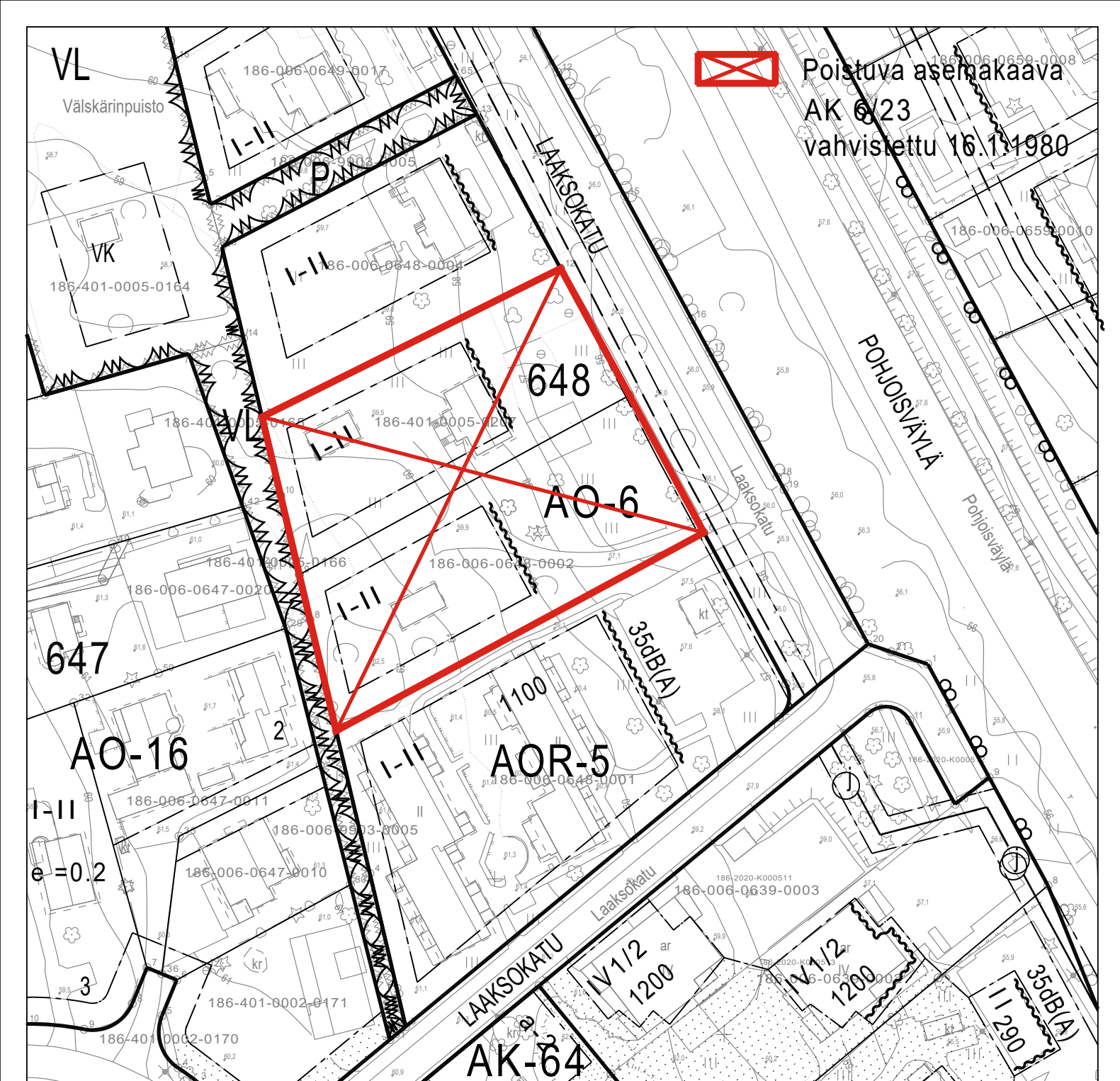
Ennusteliikenne:
- Pohjoisväylä
- Helsingintie

- Asuinrakennus
- Talousrakennus
- Julkisivuun kohdistava melu (dB)

Keskiäänitaso L_{Aeq} dB(A)

	< 45
	45 - 50
	50 - 55
	55 - 60
	60 - 65
	65 - 70
	70 - 75
	>= 75





Laaksokatu 10 ja 12, asemakaavan muutos

Lyhennelmät saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet

Aloitusvaihe, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet:

Caruna ilmoitti lausunnossaan (saap. 25.11.2024) että kaava-alueella sijaitsee Caruna Oy:n 0,4 kV:n sähköjakeluverkkoa lähetetyn liitekartan mukaisesti. Kaavamuutoksen myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa hieman. Uuden asuinrakentamisen myötä alueella on tarvetta uusille 0,4 kV:n kaapeloinneille. Sähköjakeluun aiheutuviin vaikutuksiin otetaan tarvittaessa tarkemmin kantaa kaavan tarkentuessa. Mahdollisesti tarvittavat Caruna Oy:n sähköverkon komponenttien siirrot toteuttaa Caruna ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit. Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaluonnosvaiheessa.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi, pyydetään lausuntoa kaavoituksen jatkovaiheissa.

Järvenpään Vesi totesi lausunnossaan (saap. 18.12.2024), että asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tuleva asemakaavamuutos tulee suunnitella siten, ettei alueelle synny tarvetta vesihuollon lisärakentamiselle. Tontin alueella olevien tonttijohtojen siirrot ja siihen liittyvät kustannukset kuuluvat kiinteistön omistajalle. Kiinteistön on varauduttava hulevesien johtamiseen kiinteistökohtaisella hulevesipumppaamalla, johtuen rakennetun hulevesiverkoston korkeusasemasta.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi. Tontit osoitetaan katuun rajoittuvina, jolloin ei vesihuoltolaitokselle ei synny velvoitteita vesihuoltoverkoston lisärakentamisesta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus totesi lausunnossaan (saap. 19.12.2024) että suunnittelualueen länsipuolella on suojeltu luonnonmuistomerkki, pihakuusi. Alueella tapahtuvissa mahdollisissa purkamis- ja rakennustöissä sekä maanrakennustöissä tulee huolehtia, ettei luonnonmuistomerkkiä vahingoiteta tai heikennetä sen elinolosuhteita tai ominaispiirteitä. Luonnonsuojelulailla rauhoitettua luonnonmuistomerkkiä ei saa edes kiinteistönomistaja kaataa, vahingoittaa tai muutoin muokata ilman viranomaisen lupaa. Kiellon rikkominen voi johtaa rangaistukseen luonnonsuojelulain 131 §:n tai rikoslain 48 luvun 5 §:n nojalla joko sakon tai enimmillään 2 vuoden vankeusrangaistuksen muodossa. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus suosittelee, että suunnittelualueella suojellaan ja säästetään mahdollisimman paljon vanhaa hyväkuntoista puustoa, joka on itsessään arvokasta ja lisää alueen asuinviihtyisyyttä.

Vastine: Merkitään lausunto tiedoksi ja välitetään asemakaavamuutoksen hakijalle / hankkeen toteuttajalle. Luonnonmuistomerkkin läheinen sijainti on tiedostettu, mutta todettu tuhoutuneeksi. Asiaa sekä rauhoituksen purkamista on selvitetty edelleen kaupungin toimesta, yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa.

Cinia ilmoitti (saap. 29.11.2024) että sillä ei ole kommentoitavaa.

Mielipide A (saap. 8.12.2024), 2 allekirjoittanutta:

Laaksokadun pohjoisväylän varsi tulee pitää pientalotontteina ja asukasmäärää ei tarvitse kohtuuttomasta lisätä. Nykyiselläänkin Laaksokadun alkupää on tukossa kerrostalon asukkaiden ja Myllytien palvelutalon vieraiden kadun varteen ja risteysalueille pysäköityjen autojen johdosta, vastakkain tulevalle liikenteelle ei ole tilaa väistää mihinkään, kun iltaisin ja viikonloppuna autoja on pitkä rivi Myllytieltä alas mäkeä pohjoisväylän varteen saakka, sekä toisella puolella jalkakäytävän kanttikivi (pysäköinnin valvontaa tulisi lisätä alueella muutenkin). Pahin tilanne on talvella, kun aurattu lumi kaventaa tien siten, että autot joutuu ajamaan osittain jalkakäytävää pitkin jalankulkijoita väistellen. Lumen auraus on muutenkin sillä tolalla, että jätehuolto jää välillä väliin talvella, kun roska-auto ei pääse ajamaan Laaksokatua alas, saati miten käy sitten, jos pelastusajoneuvojen tarvitsee tulla kiireessä hakemaan potilasta tai sammuttamaan tulipaloa. Tulevaa rakennushanketta suunniteltaessa ja lupaa myönnettäessä tontilta tulee löytyä riittävästi

pysäköintipaikkoja kiinteistön / kiinteistöjen asukkaille, ainakin 2kpl huoneistoa kohden + vieraspaikat, jottei tien käyttö hankaloidu enempää Laaksokadun loppupäässä asuville.

Mielipiteen jättäjä lähetti lisäksi erillisessä sähköpostissa kadun talvikunnossapitoa ja kapeutta havainnollistavan kuvan.

Vastine:

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan tonttien tiivistämistä Järvenpään yleiskaavan 2040 mukaisesti. Yleiskaavan Asuntoalue-kaavamerkintä mahdollistaa monipuolista asumista, sitä palvelevia lähipalveluita sekä alueen luonteeseen soveltuvaa elinkeinotoimintaa ja tavoitteena on rakennuskannan uusiutuminen nykyistä tehokkaampana. Kaupungin ja maanomistajan tavoite on tehostaa tonttien käyttöä yhdyskuntarakenteessa keskeisellä paikalla, keskustan osayleiskaavan keskustatoimintojen-, kerrostalorakentamisen, sekä palvelukortteleiden tuntumassa. Kaavamuutoshakemuksen yhteydessä maanomistaja on esittänyt tonteille luhti- ja rivitalotyyppistä rakentamista. Rakentamisen toteutuksessa, sijoituksessa ja kerrosluvussa tulee ottaa huomioon myös meluntorjunnan tarve Pohjoisväylän suunnasta. Laaksokadun kapeus ja kunnossapidolliset haasteet on tiedostettu kaupungin eri toimialoilla. Laaksokadun eteläosa on vanhastaan kapea, katutilaltaan vain noin 10 metriä leveä, jollainen se on ollut jo Järvenpään ensimmäisessä asemakaavassa 1/1 vuodelta 1958. Tuolloin mm. olemassa oleva rakentaminen on rajoittanut kadun leveyttä. Suunnittelualueen kohdalla katualueen tilavaraus asemakaavassa on leveä, noin 17 metriä, jolloin asemakaavalliset edellytykset toimivan kadun ja mahdollisen kadunvarsipysäköinnin toteutukselle ovat olemassa. Lähtökohtana on, että pysäköinti tulee järjestää omalla tontilla. Pysäköinnistä määrätään asemakaavoja laadittaessa kaupunkikehityslautakunnan hyväksymän pysäköintinormituksen suunnitteluohjeen mukaan, jossa edellytettävien autopaikkojen määrä riippuu mm. yleiskaavan/asemakaavan käyttötarkoituksesta sekä sijoittumisesta suhteessa keskustaan ja asemanseutuihin. Välitetään saatu palaute Laaksokadun alkupään pysäköinnin, kunnossapidon ja kulkemisen haasteiden osalta tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.

Mielipide B (saap. 8.12.2024):

Haluan rajoittaa kadun vain pientalojen rakentamiselle. Katumme on jo nyt tukossa alkupäästä liikenteeltä. Autoja pysäköidään niin ettei talvikunnossapito onnistu. Kadulla ei ole edes yhtä kaistaa vapaana. Autolla joutuu ajamaan kävelijöiden seassa tai käyttämään rivitalon pihaa ohitusreitteinä. Kerrostalot toisivat lisää rauhattomuutta umpikadullemme. Nyt jo mopot, moottoripyörät ja autotkin oikovat lujaa vauhtia pyörätien kautta Kaskitiele ja takaisin. Vain rivitalo tai ok-taloja, joissa parkkialueet ovat tonteilla eikä kadun varressa.

Vastine: Ks. vastine mielipiteeseen A. Välitetään saatu palaute tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.

Mielipide C (saap. 8.12.2024):

Laaksokatu on umpikatu, joten Laaksokadun varteen pysäköinti uusien rakennusmallien vuoksi vaarantaisi kadulla sujuvan ja turvallisen liikenteen. Jos uusia rakennusmalleja Laaksokadulle rakennetaan, vaadin tälle tontille oman, pysyvän ja tarpeeksi suuren pysäköintitilan. Liikenne Laaksokadulla uuden rakennustyyppin vuoksi myös lisääntyisi ja Laaksokatu on jo tällä hetkellä hyvin huonosti hoidettu ja kulunut. Laaksokatua käytetään jo nykyisin oikaisureittinä Pohjoisväylälle, joten lisääntyvä asukasmäärä vaarantaisi liikenneturvallisuutta tältäkin osalta. Toivon kommenttini otettavan huomioon asemakaavamuutosta käsiteltäessä.

Vastine: Ks. vastine mielipiteeseen A. Välitetään saatu palaute tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.

Mielipide D (saap. 18.12.2024):

Laaksokatu 10-12 asemakaavamuutoksesta, olen huolissani pysäköinnistä. Aina kun Järvenpäässä rakennetaan jotain niin siitä seuraa kadunvarret täyteen autoja. Päättävä katu, pysäköintipaikat pitää saada tontille ja kadulle pysäköintikielto. Kadun alkupää laitettiin kuntoon ja nyt se on yksikaistaisena käytössä autojen takia, eikä aurat eikä lakaisukoneet pysty hoitamaan katua ja siinä ajetaan jalkakäytävällä.

Vastine: Ks. vastine mielipiteeseen A. Välitetään saatu palaute tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.

Mielipide E (saap. 18.12.2024), 2 allekirjoittanutta:

Kuulutuksesta ei ilmene kuinka kohdetta tiivistetään eli säilyykö kohde asemakaavassa pientalotonttina. Tämän vuoksi ilmoitamme mielipiteenämme, että emme halua, että siihen rakennetaan minkäänlaista kerrostaloa, ei pientä eikä isoa. Lisäksi rakennettiinpa siihen mitä tahansa, kohteessa tulee varata tarpeeksi tilaa autojen pysäköintiin. Laaksokatu on kapea katu ja nyt jo siinä saa kulkea henkensä kaupalla varsinkin talvella, kun kerrostalojen kohdalle kadun varteen parkkeerattujen autojen vuoksi katu muuttuu yksi kaistaiseksi, kun kadun voi aurata vain toiselta kaistalta ja autoilla ajetaan näin ollen osin jalkakäytävällä. Laaksokadulla kerrostalojen jälkeen kääntyvästä mutkasta alkaen jalkakäytävää ei ole lainkaan, joten jos siihen varteen vielä pysäköidään autoja on jalankulkija tai pyöräilijä vaarassa, puhumattakaan siitä, että miten paloautot tai ambulanssit pääsevät tarvittaessa perille.

Vastine: Ks. vastine mielipiteeseen A. Välitetään saatu palaute tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.

Mielipide F (saap. 20.12.2024), 2 allekirjoittanutta:

Toivomme, että alla oleva kadun asukkaiden mielipide otetaan huomioon asemakaavan muutostyössä, vaikka onkin reilun vartin myöhässä määräpäivästä.

Pitkään kadulla asuneiden toiveissa on pientalojen rakentaminen Laaksokadulle. Naapurusto on ollut tiivis ja yhteisöllinen kadulla. Toki tontit oli ennen isompia, mutta kaavoitus varmasti loisi hyvän tiiviimmän pientalo tai rivitalo asumisen alueelle.

Tällä hetkellä eniten haittaa Laaksokadulle on tullut kerrostalojen myötä autoista. Parkkipaikkoja on sen verran vähän tai asukkaat eivät niitä käytä vaan parkkeeraavat Laaksokadun mäkeen. Tämä on aiheuttanut lukuisia vaaratilanteita kadulla, jossa on kuitenkin yllättävänkin paljon kävely- ja pyöräilyliikennettä. Pahin kohta on mäen alaosa, johon jätetään autoja parkkiin. Varsinkin talvella mäki on liukas ja sen verran jyrkkä, että peltiä on jo kolissutkin. Lisäksi mutkassa päättyy jalkakäytävä, joka taas aiheuttaa jalankulkijoille vaaratilanteita. Kadulla kulkee ja asuu myös jonkin verran lapsia ja lasten pelit välillä tunnetusti menevät kadun puolellekin ja nämä ovat varsinkin mutkan tuntumassa aiheuttaneet vaaratilanteita lisääntyneen autoliikenteen myötä. Lisäksi parkkeerauksen vuoksi mäessä ei ole kuin yksi ajolinja käytössä ja auton vastaantullessa väistäminen on aina jalkakäytävän puolelle. Mäkeä parkkeeraamisen käyttävät myös Justin viereisellä hyvinvointikampuksella asioivat, joka työntää parkkeerausta eteenpäin ja parkit jatkuvat Laaksokadun mäenkin jälkeen Pohjoisväylän suuntaisesti. Tämä taas tuottaa välillä vaaratilanteita jalankulkijoille, koska valaistus ei ole paras kadulla. Tämänkin takia Laaksokatu 10 ja 12 tontit olisi syytä käyttää pientalorakentamiseen. Katu ei yksinkertaisesti vedä hirveästi enempää autoja, koska Laaksokadun päähän avatun kävelytien myötä jalankulkijat (mm. lenkkeilijöitä todella paljon) ovat lisääntyneet huomattavasti. Ja valitettavasti Järvenpää ei ole julkisen liikenteen kaupunki eli autoja on.

Asukkaat myös toivovat viherrakentamista eli lähinnä puita Pohjoisväylän varrelle. Kun kaksi rakennusta poistettiin (AA-kerho ja Invalidien kerhotalo), niin myös kasvillisuutta hävisi. Tämä on aiheuttanut huomattavasti enemmän melua Laaksokadun taloihin. Myös Laaksokadun päädyssä kävelytien yhteydestä poistettiin puustoa ja kasvillisuutta pari vuotta sitten jonkin kaivuun yhteydessä ja näkö- ja meluhaitta on varsin iso. Liikenne on lisääntynyt Pohjoisväylällä eli liikenteen melu haittaa (vaikka rakennuksissa on desibeli-ikkunat). Kasvillisuuden vähentymisen myötä moni asukas on huomannut melun tason huomattavan nousun kodeissaan ja sen yllättävän isoa vaikutusta moni onkin hämmästellyt.

Vastine: Ks. vastine mielipiteeseen A. Välitetään saatu palaute tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluun, kunnossapitoon sekä kaupunkitekniikan suunnittelupalveluille.

Valmisteluvaihe, asemakaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet:

(täydentyy)

Ehdotusvaihe, asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset:

(täydentyy)

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Järvenpää	Täyttämispvm	24.2.2025
Kaavan nimi	Laaksokatu 10 ja 12		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	060066
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4013	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4013

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4013	100,00	1200	0,30	0,0000	680
A yhteensä	0,4013	100,0	1200	0,30	0,0000	680
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4013	100,00	1200	0,30	0,0000	680
A yhteensä	0,4013	100,0	1200	0,30	0,0000	680
A	0,4013	100,0	1200	0,30	0,4013	1200
AO	0,0000	0,0	0		-0,4013	-520
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						