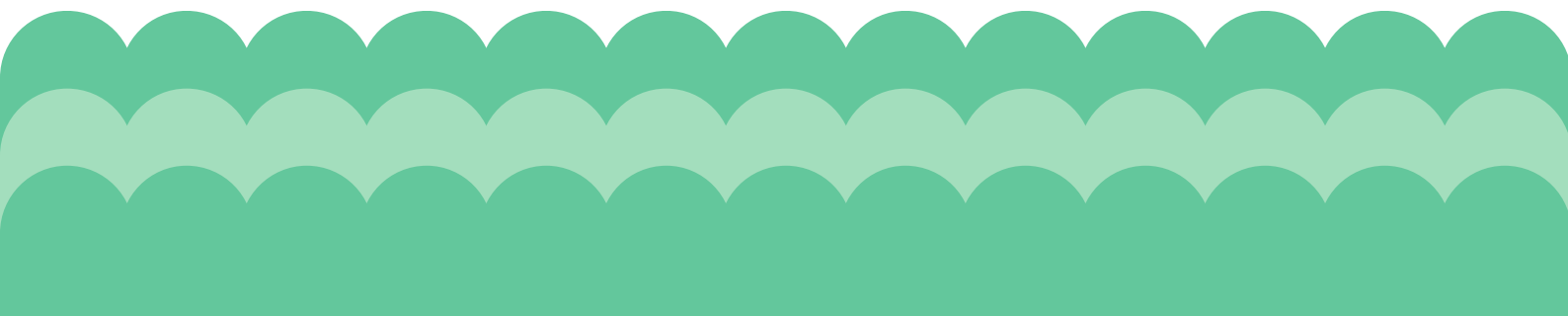


As Oy Järvenpään Tupalantie 16 Asemakaavan muutos

Selostus

JARDno-2017-27
Kaavatunnus 020041



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 4.4.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	4.4.2018
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	27.2.-19.3.2019
Kaupunkikehityslautakunta	9.12.2020 § 58
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	27.1.-25.2.2021
Kaupunkikehityslautakunta	26.8.2021 § 74
Kaupunginhallitus	13.9.2021 § 245
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	11.10.2021 § 98

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

As Oy Järvenpään Tupalantie 16

Asemakaavan muutos

Diaarinumero Dnro JARDno-2017-27

Kaavatunnus 020041

Asemakaavan muutos koskee:

2. eli Loutin kaupunginosan korttelin 209 tonttia 6, korttelin 212 tonttia 1 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

2. eli Loutin kaupunginosan kortteliin 209 asuinkerrostalojen korttelialuetta, kortteliin 212 autopaikkojen korttelialuetta sekä katualuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteysenkilö: Projektipäällikkö Juho Mattila, Seutulantie 12, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2224, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään keskusta-alueen lähituntumassa ja rajautuu Postikatuun, Juhani Ahon puistoon ja viereisiin asuinkerrostalotontteihin.



Kaava-alueen sijainti Järvenpään opaskartassa.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
Sisällysluettelo	4
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
Tausta-aineistot	6
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavan nimi ja tarkoitus	7
2.2 Kaavaprosessin vaiheet	7
2.3 Asemakaava	7
2.4 Asemakaavan toteuttaminen	8
3. LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
Alueen yleiskuvaus	9
Luonnonympäristö	10
Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva	10
Sosiaalinen ympäristö	10
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	11
Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut	11
Virkistys	11
Liikenne	11
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	11
Tekninen huolto	12
Hulevedet	12
Ympäristöhäiriöt	12
Maanomistus	12
3.2 Suunnittelutilanne	13
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	17
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
Osalliset	17
Vireilletulo	18
Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18

Viranomaisyhteistyö.....	20
4.3 Asemakaavan tavoitteet	20
Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....	20
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	20
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne	21
Mitoitus	21
Palvelut	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	22
5.3 Aluevaraukset	22
Korttelialueet	22
Muut alueet	23
5.4 Kaavan vaikutukset.....	23
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	24
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
Vaikutukset liikenteeseen	24
Muut vaikutukset.....	25
5.5 Ympäristön häiriötekijät	25
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	26
5.7 Nimistö.....	26
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
6.2 Toteuttamisen ajoitus	26
6.3 Toteutuksen seuranta	26

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet
3. Asemakaavakartta ja -määräykset (A3 sovitus)
4. Rakentamistapaohje
5. Meluselvitys
6. Varjostustarkastelu
7. Tuulisuusselvitys
8. Asemakaavan seurantalomake

Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uudenmaan maakuntakaava ja vaihemaakuntakaavat (Uudenmaan liitto)
- Uusimaa2050-kaava, Helsingin seudun vaihekaava (Maakuntavaltuuston 08/2020 hyväksymä kaava-aineisto)
- Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50)
- KOYK Liikenneselvitys (31.12.2013 Sito Oy)
- KOYK liikenneselvitys, ajoneuvoliikenteen jatkotarkastelut (31.12.2014 Sito Oy)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Järvenpään yleiskaava 2020 (Kv. 9.8.2004 § 64)
- Järvenpään palveluverkkosuunnitelma 2019-2028, investointiohjelma ja erillisselvitykset (Kv 10.12.2018 § 103)
- Järvenpään kaupungin pysäköintiselvitys 2016
- Liikenteen toimivuustarkastelut 2016 - Keskustakehä, Järvenpää (Sito Oy)
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (FCG Oy)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään maisemaselvitys (2001 MA-Arkkitehdit)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on As Oy Järvenpään Tupalantie 16.

Kaavasuunnittelun lähtötavoitteena oli tutkia mahdollisuudet kaavasuunnittelualan maankäytön tehostamiseen ja lisärakentamiseen Keskustan osayleiskaava 2030:n periaatteiden mukaisesti. Kaavasuunnittelualueella sijaitseva asuinrakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle uusia asuinkerrostaloja.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tehokkaampi ja kaupunkikuvallisesti laadukas asuinrakentaminen suunnittelualueella sekä lisätä edellytyksiä keskusta-alueen väestömäärän ja palveluiden kehittämiseksi. Asemakaava mahdollistaa tontin 186-2-209-6 lisärakentamisen kaavamuutosprosessissa määritellyin reunaehdoin.

Uusiin rakennuksiin arvioidaan valmistuvan noin 90–105 asuntoa, joista noin kolmannes on tavoiteltu ja ohjattu toteutettavan perheasuntoina (3h tai enemmän, asuntojen keskikoko vähintään 60m²). Väestömäärän lisäyksen arvioidaan olevan noin 130–145 asukasta. Nykyinen asukasmäärä huomioiden kaava-alueelle sijoittunee yhteensä 150–165 asukasta.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 4.4.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	4.4.2018
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	27.2.-19.3.2019
Kaupunkikehityslautakunta	9.12.2020 § 58
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	27.1.-25.2.2021
Kaupunkikehityslautakunta	26.8.2021 § 74
Kaupunginhallitus	13.9.2021 § 245
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	11.10.2021 § 98

2.3 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan purettavan asuinpienkerrostalon tilalle kaksi uutta kahdeksankerroksista kerrostalorakennusta, kansipiha oleskelu- ja varastotiloineen, katutaso pysäköintihalli sekä maanpäällinen lisäpysäköintialue rakentamattoman kerrostalotontin tilalle Tupalantien varteen. Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue on muutettu asemakaavaan kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi ilman liiketoimintoja.

Asemakaavassa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta yhteensä 5100 kerrosneliometriä. Rakennusoikeus kaikki asemakaavan korttelialueet huomioiden kasvaa kaavamuutoksessa 2550 kerrosneliometrillä. Tontin 186-2-209-6 rakennustehokkuus nousee $e_t=0,79$:stä 2,39:ään. Kaupungin omistamalta tontilta (186-2-212-1), joka on ympäröivän rakennuskannan olosuhteet huomioiden epäkelvo uudistuotantoon, poistetaan rakennusoikeus (690 k-m²) ja se muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi. Sopimusehdoista ja tontin myymisestä taloyhtiön tarpeeseen sovitaan erillisen maankäyttösopimuksen yhteydessä.

Asemakaavan korttelialueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Toteutus voi alkaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, kuulutettu voimaan tullee sekä kiinteistötekniiset toimenpiteet on saatu suoritettua. Tarkempi toteutusaikataulu on vielä avoin ja mm. taloudellisista suhdanteista riippuvainen, mutta kaavoitusvaiheessa arvioidaan korttelin toteutumisen käynnistyvän vuosien 2022–2023 aikana. Uuden asuinrakentamisen toteutusaikataulu tarkentuu purku- ja rakennuslupa hakumenettelyjen myötä.

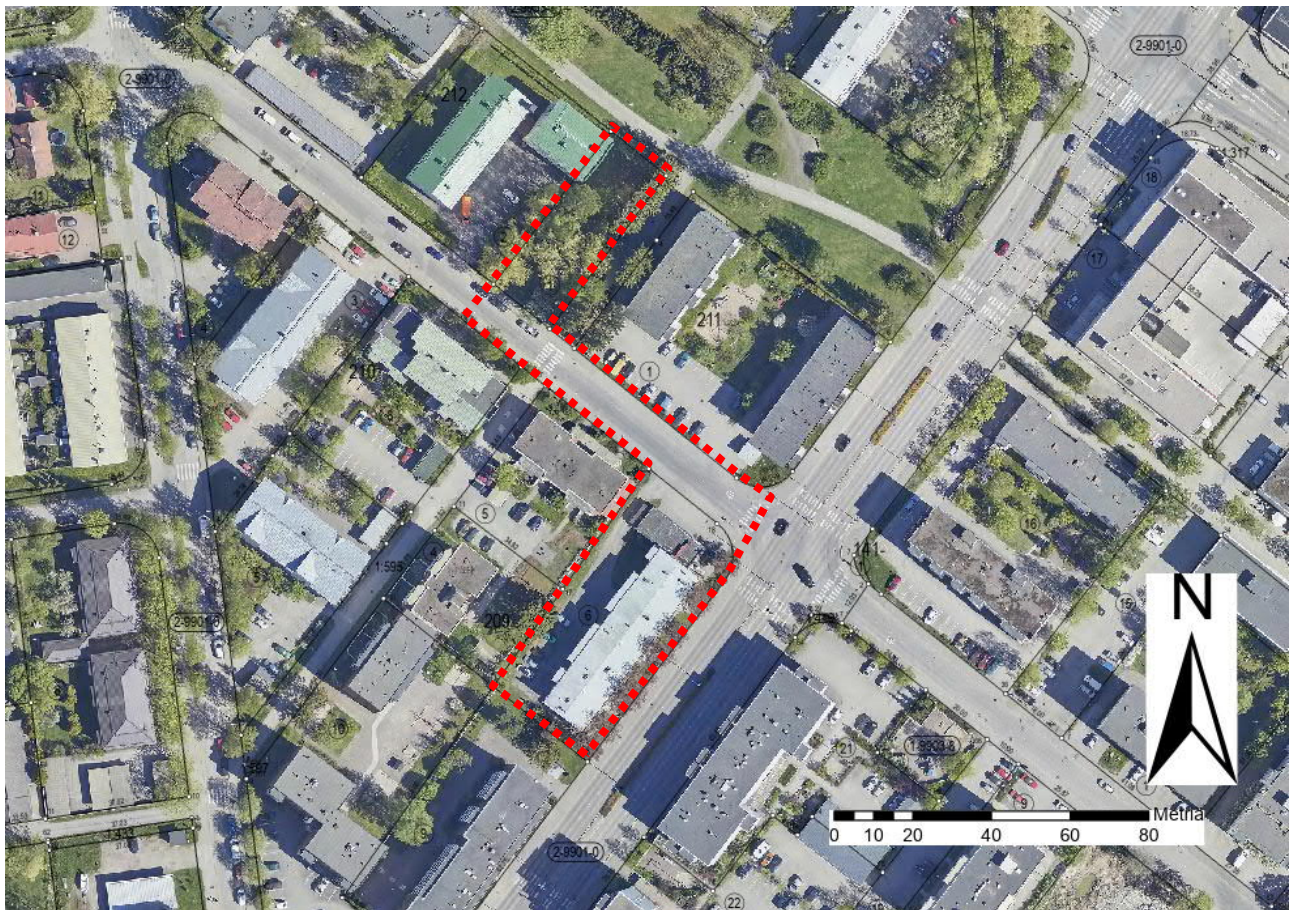
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin asumista varten rakennettua kaupunkiympäristöä ja kerrostaloaluetta, jossa on kuitenkin paljon tiivistämisen mahdollisuuksia. Asuinkerrostalot suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ovat rakentuneet pääosin 1970- ja 1980-luvuilla. Tupalantien varresta löytyy muutama 1960-luvulla valmistunut asuinkerrostalo.

Järvenpään keskusta-alue on voimakkaan väestönkasvun ja muutostarpeiden vuoksi tiivistymässä. Keskusta-alueen ja sen lähialueiden asuinrakennuskannassa ja asemakaavoissa on tästä näkökulmasta selkeitä kehittämistarpeita. Toisaalta maankäytön tehostamisen myötä kohdataan haasteita erityisesti pysäköinnin järjestämisen, lisääntyvän liikenteen, liikenteestä syntyvien päästöjen ja ilmanlaadun suhteen. Myös hulevesien hallinta ja käsittely jo rakennetulla alueella voi aiheuttaa teknisiä haasteita ja merkittäviä kustannuksia.



Kaavasunnittelualue ortokuvassa 2019.



Tupalantie 16 asuinkiinteistö Postikadun puolelta kuvattuna. Asuinrakennus on valmistunut vuonna 1964.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä; alueen vihreä infrastruktuuri koostuu katuvihreästä sekä tonteille istutetuista kasveista ja istutusalueista.

Suunnittelualueen maaperä on kokonaisuudessaan savea ja kallioperä graniittia¹. Järvenpään keskusta-alueen rakentuminen savipatjan päälle on varsin yleisesti tiedossa, eikä asemakaavoitusta varten sen vuoksi ole laadittu tonttikohtaista erillistä rakennettavuusselvitystä. Kuitenkin maaperästä johtuen rakennussuunnittelun ja rakennuslupavaiheen yhteydessä tulee varautua tontin maaperän yksityiskohtaiseen selvittämiseen ja uusien asuinrakennusten perustusten paaluttamiseen.

Järvenpään alueella paikallisilmasto on savimaaperän vuoksi viilentävän vaikutuksen alaista. Rakentaminen ja katuvihreästä koostuva kasvillisuus tasoittaa hieman alueen pienilmastoa. Vallitseva tuulensuunta on Tuusulanjärven mukaisesti luoteesta koilliseen.

Kaava-alueella ei ole varsinaisia vesistöalueita eikä se sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle. Oletettavasti maaperän takia pohjaveden taso voi paikoin olla hyvin lähellä maanpintaa. Rakennussuunnittelun ja rakennuslupavaiheen yhteydessä tulee tonttikohtaisesti tutkia rakentamisen vaikutuksia pohjaveden tasoon tarkemmin.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue koostuu pääosin 3 ja 4-kerroksisista asuin kerrostaloista, joiden kivijalkakerroksissa on vaihtelevasti liike-, varasto- ja autotallitiloja. Tiiveysaste tonttitehokkuustarkastelussa vaihtelee Postikadun, Järvipuistonkadun ja Juhani Ahonpuiston rajaamalla alueella tonttikohtaisesti et=0,63-0,96 välillä.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö kaipaavat kaupunkikuvaa kohentavia toimenpiteitä.

Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueella on melko tavanomainen sekoittunut sosiaalinen ympäristö. Suunnittelualueen ympäristössä on sekoittuneena kerrostaloja, pienkerrostaloja ja pienasutusta sekä omistus- ja vuokra-asumista. Katuympäristö on pääosin esteetöntä.

¹ Järvenpään maisemaselvitys (2001 MA-Arkkitehdit)

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Järvenpään kaupungin paikkatietojen (Tilanne 4.1.2019 kaavamuutoksen alkuvaiheissa) mukaan kaavasuunnittelualueella asuu noin 20 asukasta, joista noin 80 prosenttia ovat täysi-ikäisiä. Lähiympäristössä (Postikadun, Järvipuistonkadun ja Vuoritien rajaama alue) kaavasuunnittelualue mukaan lukien on asukkaita noin 760. Koko Loutin kaupunginosan alueella asukkaita on noin 2960. Ikääntyneempää väestöä on suhteessa enemmän edustettuna kaupunkikeskustan palveluiden läheisyyden vuoksi.

Järvenpään keskusta-alueen maankäytön tiivistämisen ja täydennysrakentamishankkeiden myötä väestömäärä tulee kasvamaan huomattavasti.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Kaavasuunnittelualueella on vähäistä liiketoimintaa; taloyhtiön liikekiinteistössä toimii pizzeria. Järvenpään keskusta-alueen työpaikat ja palvelut sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Lähimpään alakouluun on matkaa 300 metriä. Lähimmät yläkoulut sijaitsevat 0,9 ja 1,2 kilometrin päässä. Järvenpään rautatieasemalle on jalkaisin matkaa 600 metriä.

Virkistys

Kaava-alue rajautuu pohjoisosaltaan Juhani Ahonpuistoon, josta löytyy myös puistoon sijoitettu leikkitupa. Kaava-alueen lävitse kulkee Tupakujan suuntaisesti kävelyreittiyhteys Järvipuistonkadulta Juhani Ahonpuiston läpi aina Vuoritielle asti. Järvenpään rantapuisto sijaitsee 500 metrin päässä, joka tarjoaa laadukkaita puitteita virkistyskäyttöön. Vanhankylänniemeen on matkaa 2,1 km.

Liikenne

Alue sijaitsee Tupalantien ja Postikadun risteuksen läheisyydessä. Tupalantie on Postikadulta länteen päin melko vähäliikenteinen liityntäkatu reilulla tuhannen ajoneuvon keskivuorokausiliikenteellä. Postikatu on yksi Järvenpään pääkaduista (keskustan kehä) ja vilkas reilun kymmentuhannen ajoneuvon keskivuorokausiliikenteellä. Kummankin kadun molemmilla puolilla kulkee yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Kaava-alueen sisällä olevalla Tupalantien pohjoispuolisella osalla on kuorma-autojen pysäköintikielto sekä kahden tunnin kiekollinen pysäköinti. Eteläpuolelle on asetettu pysäköintikielto.

Liikennemääriä on tarkasteltu uudelleen syksyn 2020 aikana. Arvioidut liikennemäärät alla taulukoituna. Raskasta liikennettä arvioidaan olevan n. 5 %.

	Nykytilanne (KAVL)	Ennustetilanne 2040
Tupalantie	n. 1400 ajoneuvoa/vrk	n. 1750 ajoneuvoa/vrk
Postikatu (välillä Tupalantie-Järnefeltinkatu)	n. 7250 ajoneuvoa/vrk	n. 9950 ajoneuvoa/vrk
Postikatu (välillä Tupalantie-Mannilantie)	n. 6250 ajoneuvoa/vrk	n. 8250 ajoneuvoa/vrk

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaava-alueelta löytyy rakennettua kunnallistekniikkaa katualueilta. Järvenpäässä toimii Kiertokapula Oy:n koordinoima ylikunnallinen jätehuolto.

Hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu Loutinojan valuma-alueelle, joka on Järvenpään valuma-alueista herkin hulevesivirtaamien määrän ja laadun muutoksille. Koko valuma-alueelta hulevedet johtuvat hulevesiviemäroinnin ja avo-ojien myötä Loutinojaan ja Tuusulanjärveen. Kaavasuunnittelualueen hulevedet puretaan nykyisellään ilman mainittavaa viivytystä Tupalantien ja Postikadun sadevesiviemäroinnin kautta Tuusulanjärveen.

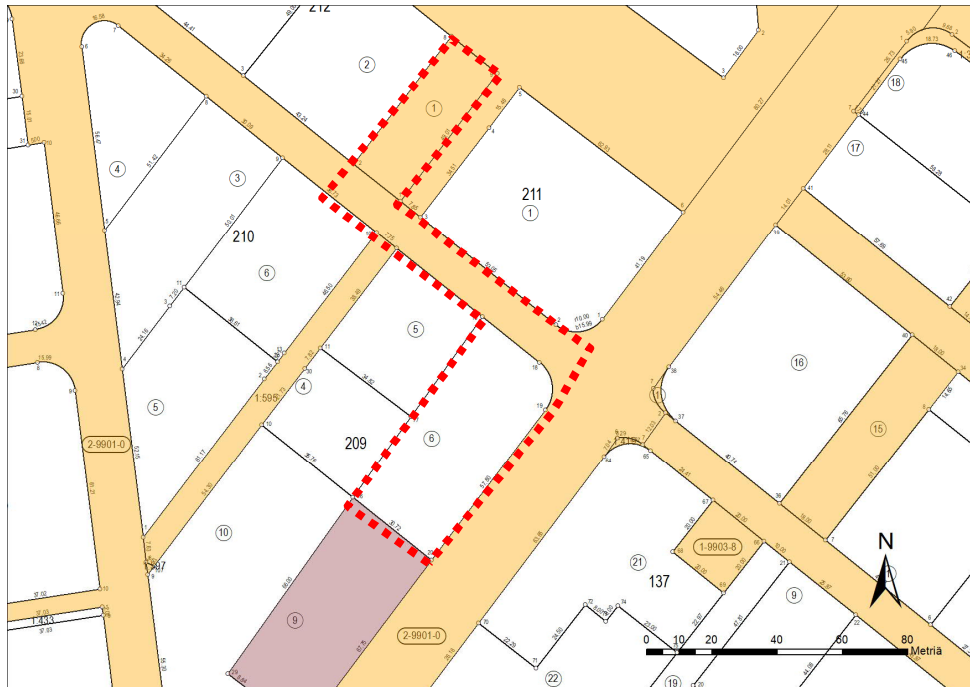
Järvenpään kaupunki on laadittanut hulevesisuunnitelman² sekä teknisen hulevesisuunnitelman³, jossa on selvitetty ja mallinnettu hulevesijärjestelmän nykyinen kapasiteettitilanne, välityskyky, purkuvirtaamat valtaoijiin sekä tulvaherkät kohteet. Suunnittelualueella ei ole erityisiä tulvariskikohteita.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole erityisen merkittäviä ympäristöhäiriötekijöitä. Suunnittelualueelle kantautuu kaupunkiympäristön luonteen mukaisesti liikennemelua ja hiukkaspäästöjä. Ilmanlaatu suunnittelualueella on myös Järvenpään keskusta-alueelle tavanomainen. Kaava-alueella ei ole tiedossa saastuneita maa-alueita.

Maanomistus

Kaava-alue käsittää kiinteistöt 186-2-209-6, 186-2-212-1 sekä osan kiinteistöstä 186-2-9901-0. Kiinteistön 186-2-209-6 omistaa As Oy Järvenpään Tupalantie 16. Katualueen ja kiinteistön 186-2-212-1 omistaa Järvenpään kaupunki.



Ote maanomistustilanteesta. Väritetyt alueet omistaa Järvenpään kaupunki, valkoiset alueet ovat yksityisessä maanomistuksessa. Kaavasuunnittelualueen rajaus merkitty punaisella katkoviivalla.

² Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (FCG Oy)

³ Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland Oy)

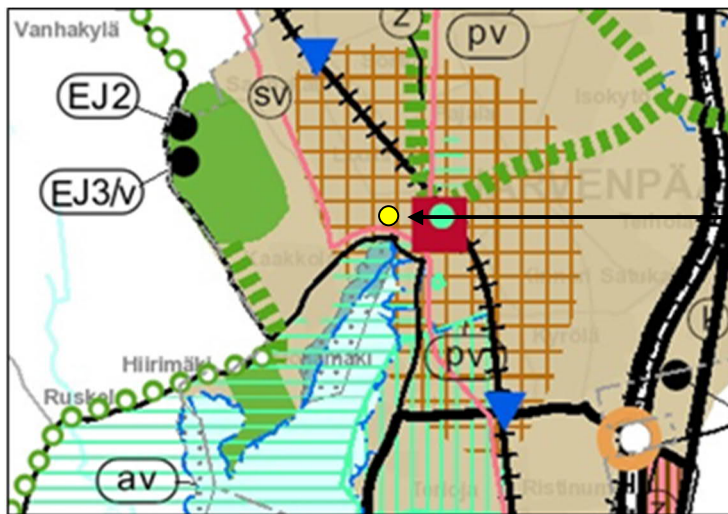
3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavat

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahv. 30.10.2014) suunnittelualueelle on osoitettu tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä (oranssinruskea ruudukko).



Ote Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2020 (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella pallomerkillä.

Uusimaa-kaava, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uusimaa2050-kaavakokonaisuuden kokouksessaan 25.8.2020. Maakuntahallitus päätti voimaantulosta joulukuussa 2020, mutta Uusimaa2050-kaavan kokonaisuus on asetettu täytäntöönpanokieltoon 22.1.2021 tulleiden kaavavalitusten vuoksi. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumoo alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat.

Yleiskaavat

Keskustan osayleiskaava 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) on voimassa suunnittelualueella osittain. Suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan asumiselle. Alueelle saa sijoittaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinympäristöön sopivia palveluja ja työtiloja, jotka liittyvät kiinteästi osaksi asuinrakentamista esim. rakennusten pohjakerroksissa. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=0,8$.

Yleismääräyksissä on ohjeistusta muun muassa meluntorjuntaan, hulevesien käsittelyyn, sallittuun kerroslukukorkeuteen, kaupunkikuvaan ja pysäköintinormeihin.



Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030. Suunnittelualan likimääräinen aluerajaus violetilla kuviolla.

Järvenpään yleiskaava 2020 & 2040

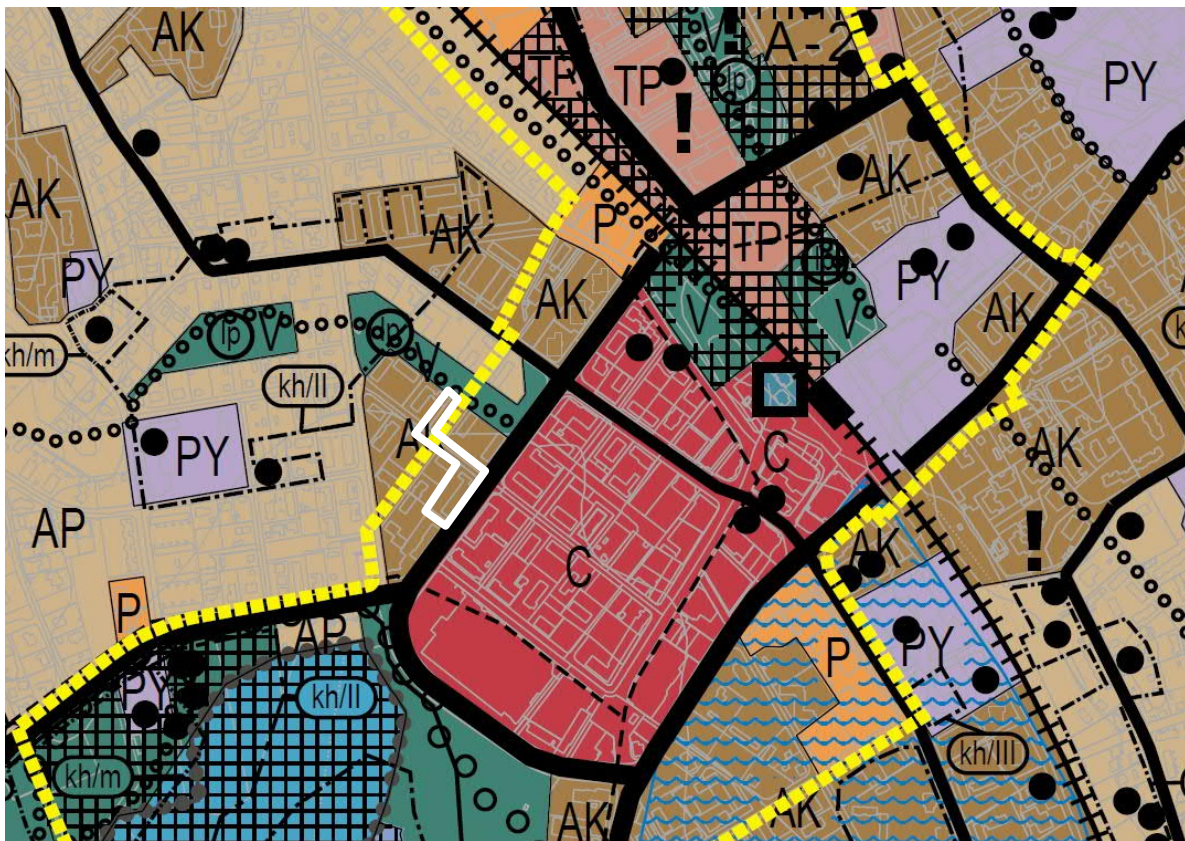
Kaavamuutosalueella osittain voimassa oleva yleiskaava on vaihtunut kaavamuutosprosessin aikana ja on voimassa vain keskustan osayleiskaavan ulkopuolelle sijoittuvan kiinteistön 186-2-212-1 osalta. Järvenpään yleiskaava 2020 (Kv 9.8.2004 § 64) oli voimassa kaavamuutosprosessin käynnistyessä. Nyt suunnittelualueella on voimassa Järvenpään yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021). Muutos on tapahtunut kaavaehdotuksen ja hyväksymiskäsittelyn välisenä aikana, joten sen vaikutus varsinaisiin aktiivisiin suunnitteluvaiheisiin suunnittelualueella on ollut rajallinen. Käyttötarkoituksimerkinnot ovat olleet vastaavat (AK), mutta kaavamääräysten sisällössä on vähäisiä eroja. Lisäksi uuden yleiskaavan yleismääräykset, jotka ovat voimassa koko yleiskaava-alueella, ovat päivittyneet mm. hulevesien hallinnan osalta.

Kaavamuutosaluetta koskeva osa on osoitettu yleiskaavassa 2040 kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). Kaavamääräyksen mukaan *alue varataan ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet sekä viheryhteysien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellessä ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.*

Lisäksi viereiseen rajautuvaan puistoalueeseen on osoitettu viheryhteysmerkintä (vihreä katkoviiva). Merkinnän kaavamääräyksen mukaan kyseessä on *viheralueverkostoon liittyvä viheryhteys tai lähivirkistysalueiden sarja. Tarkemmassa suunnittelussa tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys sekä ekologien ja virkistysyhteysien jatkuvuus. Viheryhteys tulee ylläpitää tai toteuttaa riittävän leveänä ja laadultaan alueen ekologisia arvoja ja virkistyskäyttöä tukevana. Viheryhteys on sijainniltaan ohjeellinen.*



Ote Järvenpään yleiskaava 2040:n kaavakarttojen 1–4 epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti keltaisella katkoviivalla rajattuna.



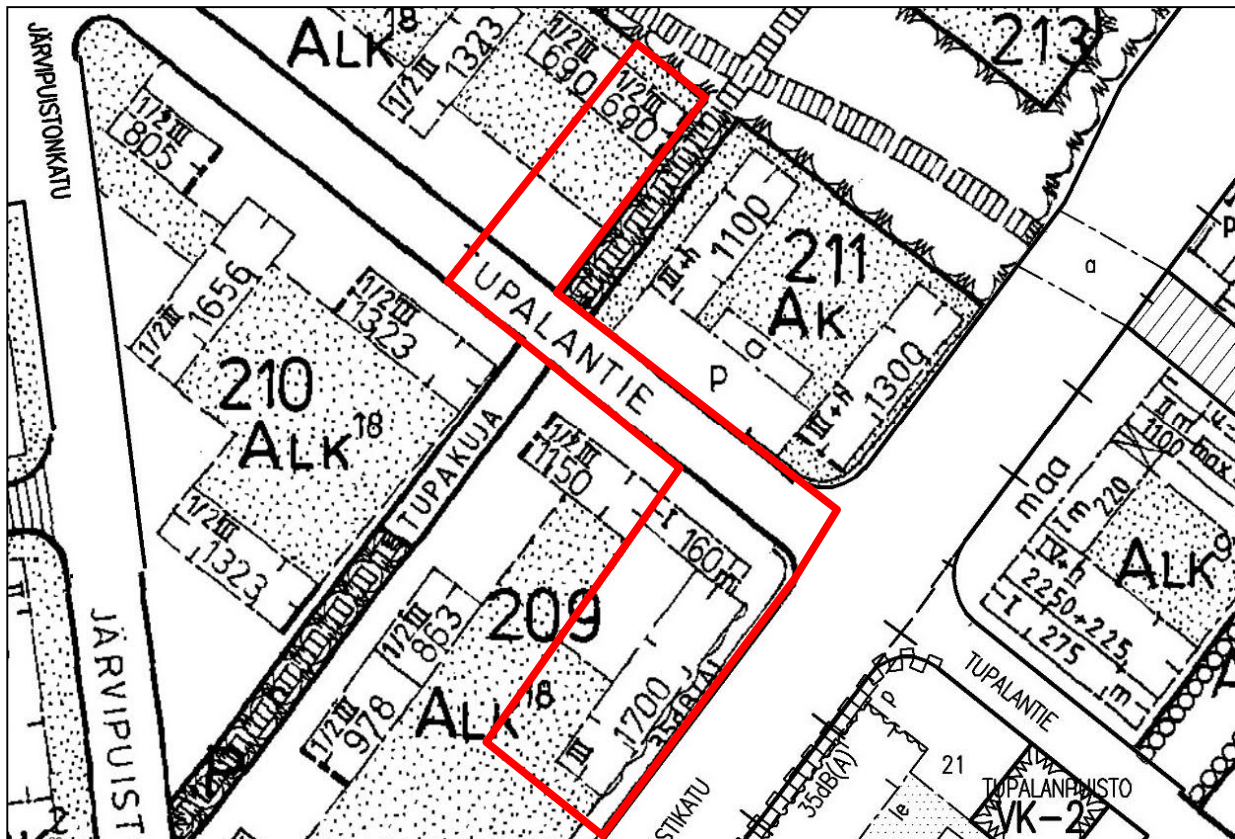
Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020 (ei enää voimassa). Suunnittelualueen likimääräinen aluerajaus valkoisella kuviolla. Keltaisella katkoviivalla on esitetty vanha keskustan osayleiskaava-alueen raja, joka on poistunut Keskustan osayleiskaava 2030:n myötä.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (2/24) on vahvistettu vuonna 1977. Suunnittelualue on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK-18) ja katualueeksi.

Kiinteistön 186-2-209-6 osalta asemakaavassa osoitettu suurin sallittu kerrosluku asuinkerrostaloa varten on III ja liiketilan rakennusosalalla I. Rakennusoikeutta asuinkerrostaloille on 1700 k-m² ja liiketoimintaa varten 160 k-m². Rakennusoikeutta kiinteistöllä on käyttämättä 643 k-m². Postikadun vastaisella sivulla on melumääräys; määräys osoittaa rakennusalan rajan, jonka puoleisen liikennemelulle alttiiksi joutuvan huoneen, ikkunaseinän ja –rakenteen ääneneristävyyden vähimmäismäärän liikennemelua vastaan tulee desibeileissä mitattuna olla vähintään 35dB.

Kiinteistön 186-2-212-1 osalta suurin sallittu kerrosluku on ½ III. Murtoluku roomalaisen luvun edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Rakennusoikeutta on annettu yhteensä 690 k-m², mikä on kokonaan käyttämättä.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

ALK-18 Korttelialueen kaavamääräykset:

Tontille on järjestettävä asuntoa kohti vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-aluetta. Pihalla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään 1 puu kutakin 100 pihaneliometriä kohti. Tontin osat, joita ei käytetä paikoitusalueiksi, eikä kulkuväyliksi, on istutettava. Tontteja ei saa aidata. Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys asuntopihalle ajorataa ylittämättä. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 10 m lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuntojen ikkunaseiniä. Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikekerrosalan 50 m² kohti ja yksi autopaikka kutakin asuin- ja toimistokerrosalan 80 m² kohti.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

Rakennuskiellot, suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei sijaitse rakennuskieltoon asetettuja alueita tai suojelupäätöksen saaneita kohteita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaava-aloite on tullut As Oy Järvenpään Tupalantie 16:n toimesta. Puitesopimus asemakaavan muuttamisesta on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.1.2017 § 4.

Kaavatyö on esitelty ensi kerran vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa ja –ohjelmassa otsikolla Tupalantie 13, 15 ja 16.

Kaavasuunnitteluprosessin aikana on tehty päätös (Kh 8.4.2019 § 90) "Asuntojen kokojakaumista Järvenpään uusissa asuntohankkeissa", jota sovelletaan uusissa tontinluovutuksissa ja maankäyttösopimuksissa.

Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt päätöksellään (17.9.2020 § 39) uudet suunnitteluohjeet uusien asemakaavojen ja asemakaavan muutosten pysäköintinormitukseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, yhdistykset ja seurat
- Järvenpään kaupungin viranomaiset & Järvenpään Vesi
- Muut viranomaistahot: mm. Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä, jne.
- Teleoperaattoriyritykset (mm. Elisa Oyj, DNA Finland Oy, Telia Oyj, jne.)
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset tms. (Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy, Caruna Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, GasGrid Finland Oy jne.)
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 4.4.2018 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla, Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, [kaavaselostuksen liite 1](#). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on annettu 1 kirjallinen mielipide.

- As Oy Tupalantie 17, 24.4.2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja kirjallisten mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat [liitteessä 2](#).

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 27.2.-19.3.2019 välisen ajan Seutulantalons palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläolonaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Yleisötilaisuus kaavaluonnosaineistosta järjestettiin Seutulantalolla 6.3.2019. Luonnosvaiheessa on lähetetty lausuntopyyntö seuraaville tahoille:

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

Kaavaluonnospalautteena saatiin 4 lausuntoa ja 4 kirjallista mielipidettä.

- Telia Finland Oyj, 27.2.2019
- Elisa Oyj, 4.3.2019
- Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö, 9.3.2019
- Caruna Oy, 17.3.2019
- As Oy Junapää, 14.3.2019
- Yksityishenkilö, 18.3.2019
- As Oy Tupakuja 2-4, 19.3.2020
- Yksityishenkilö 17.4.2020

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen taloyhtiö on valinnut yhteistyökumppanin (FH Invest & Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy), joiden kanssa rakentamisen suunnitelmia on tarkennettu.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavia muutoksia:

- AK-pääkäyttötarkoituksen kaavamääräyksiä on muokattu mm. autopaikkanormi, melumääräykset
- rakennusoikeutta vähennetty 5100 kerrosneliometriin
- Lisätty autopaikkamerkintä LPA-korttelialueelle tontin 186-2-211-1 osalta
- Lisätty melujulkisivumääräys tehdyn melumallinnuksen mukaisesti
- kaavamerkintä maanalaisesta pysäköintialueesta vaihdettu maantasoon sijoitettavaksi autopaikkojen rakennusalaaksi
- hulevesimääräys vaihdettu
- piha-rasterimerkintä vaihdettu piha-2-merkintään

Suunnitteluvaihe

Kaupunkikehityslautakunta päätti kokouksessaan 9.12.2020 § 58 asettaa valmistellun kaavaehdotuksen MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotusvaiheessa lähetettiin Kaupunkikehityslautakunnan päätöksen mukaisesti lausuntopyyntö seuraaville tahoille: Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Järvenpään Vesi, Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy, Caruna Oy ja Elisa Oyj.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävänä 27.1.–25.2.2021 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Kaavaehdotuksesta ja yleisötilaisuudesta kuulutettiin 20.1.2021 kaupungin internetsivuilla sekä Keski-Uusimaan Viikko-lehdessä; lisäksi kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotettiin Järvenpään kaupungin Facebook-sivulla sekä lähettämällä kirjeet maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää muistutus kaavaehdotuksesta. Sähköinen yleisötilaisuus kaavaehdotuksen esittelystä järjestettiin etäyhteyksin 10.2.2021. Linkit yleisötilaisuuden videotallenteeseen ja 3D-kaupunkimalliin ovat olleet saatavilla asemakaavan internetsivulla.

Kaavaehdotuksen palautteena saatiin 2 lausuntoa ja 3 kirjallista muistutusta.

- Lausunto: Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Lausunto: Caruna Oy
- Muistutus: As Oy Tupalantie 17, 18.2.2021
- Muistutus: As Oy Tupakuja 2–4, 24.2.2021
- Muistutus: Yksityishenkilö, 24.2.2021

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen saatua palautetta on käsitelty kaupunkikehityksen henkilökunnan ja yhdessä taloyhtiön ja heidän yhteistyökumppanien kanssa. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa on pidetty erillinen palaveri 31.3.2021, jonka aiheena oli suunnittelukohteen pelastusjärjestelyt.

Saadun palautteen pohjalta kaavakarttaan on tehty seuraavia tarkennuksia:

- Rakennusaloja on tarkennettu ja siirretty katualueesta ja muista tonttirajoista 2 m etäisyydelle (varmistus tontin perustuksen ja muiden sisäisten rakenteiden sijoittumisesta omalle tontille). Edellisen myötä ja tulkinnanvaraisuuden poistamiseksi on lisätty uloke-kaavamerkintä parvekkeita varten eteläisen rakennusmassan eteläisivulle.
- AK-pääkäyttötarkoituksen kaavamääräyksiä on muokattu. Pääkäyttötarkoitusten alle on sanalliseen muotoon tarkennettu ja siirretty erillisen autotalli-rakennusalan (a-7) kaavamääräykset, koska autotallirakennusalan ei koettu erottuvan riittävän selkeästi kaavakartalta. Muita tarkennettuja ovat maininta kiinteistömuuntamosta, tekniset tilat, melumääräykset ja pihakannen toteuttamistapaa täydentävät määräykset.
- Piha-2-kaavamääräys korvattu uudella piha-3-merkinnällä.

- Pihakanntta varten lisätty erillinen talousrakennusoikeus 70 k-m², jolla korvattu piha-2-kaavamerkinnän sallima 35 k-m² talousrakennus.
- LPA-korttelialueelle lisätty ohjeellinen tilavaraus maanalaiselle johdolle

Edellä mainitut kaavakartan muutokset ovat luonteeltaan tontin toteuttamista ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkentavia sekä saatua kaavapalautetta huomioivia eivätkä muuta huomattavasti varsinaisen asemakaavaehdotuksen suunnitteluratkaisuja. Tarkistettu kaavaehdotus voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn ilman kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Kaavaselostusta on täydennetty mm. kaavasuunnitteluprosessin, saadun kaavaehdotuspalautteen, ympäristön häiriötekijöiden, kaavavaikutusten arvioinnin, havainnekuva-aineistojen ja tarkennettu toteuttamisen aikatauluarvion osalta. Rakentamistapaohjeeseen ja sen liitteisiin on tehty useita täsmennyksiä saadun palautteen, kaupungin ohjauksen ja muuttuneiden kaavamääräysten mukaisesti. Tarkennuksia on tehty mm. asuntojakaumaan, pohjakuviin ja havainnekuviin. Asemakaavaa täydentävässä rakentamistapaohjeessa kuvattu toteutustapa ja kaupunkikuvallinen ilme voi asemakaavan reunaehtojen mukaisesti edelleen tarkentua rakennuslupakäsittelyn ja sen sisältämän kaupunkikuvallisen arvioinnin myötä.

Asemakaavahankkeeseen liittyvä maankäytösopimus käsitellään kaupunginhallituksessa erillisenä asiana ennen asemakaavan etenemistä kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää MRL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska kaavamutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maakunnallisia vaikutuksia. Asemakaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti neuvottelemalla kaupungin ja muiden viranomaisten kesken sekä vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn kautta.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet kaavasuunnittelualan maankäytön tehostamiseen ja lisärakentamiseen Keskustan osayleiskaava 2030:n periaatteiden mukaisesti. Nykyinen asuinrakennus liiketiloineen on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle uusia asuin kerrostaloja.

Korttelialueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavaluonnos

- Asemakaavaa varten ei ole tarpeen laatia vaihtoehtoisia asemakaavaratkaisuja.
- Hulevesien hallinta kaupungin hulevesisuunnitelman prioriteettijärjestyksen mukaan.
- Uusien rakennusten viitesuunnitelmiin prosenttitavoite (vähintään 30%) perheasunnoista.

Kaavaehdotus

- Kaavaluonnospalautteen huomioiminen (rakentamistehokkuus, vaikutukset ympäristöön)

- Luonnossuunnitelmien ja rakennusmassoittelun tarkentaminen kaavaehdotusvaiheeseen. Mm. rakennusjärjestys 2019 sekä kaupunginhallituksen päätös 8.4.2019 § 90 "Asuntojen kokojakaumat Järvenpään uusissa asuntohankkeissa".
- Rakentamistapaohjeen tarkentaminen
- Uusien asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeiden huomiointi (Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt 17.9.2020 § 39).
- Kaavamääräysten ja merkintöjen tarkentaminen taloyhtiön ja yhteistyökumppanin suunnitelmat huomioiden
- Lisäselvitysaineiston huomiointi (Melu, varjostus ja tuulisuus) ja vaikutusten arvioinnin täydentäminen
- Liikennetuotosarvioiden tarkistaminen

Kaavaehdotuksen tarkentaminen ennen hyväksymiskäsittelyä

- Kaavaehdotuksesta saadun palautteen huomioiminen
- Asemakaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen tarkentaminen. Kaavakarttaan tehdyt muutokset esitely kpl 4.2 lopussa.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontille kaksi uutta asuinkerrostaloa, joiden suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan (VIII). Rakennusalat sijoittuvat tontin koillis- ja lounaskulmiin. Asuinkerrostaloihin on suunniteltu kiinteästi pihakansi, sen oleskelutilat sekä viherkattoinen pihavarastorakennus. Pysäköintitilat on järjestetty katutason pysäköintihalliin pihakannen alle ja osittain rakennusten kivijalkaan sekä tontin ulkopuoliselle autopaikkojen korttelialueelle. Väestönsuoja-, varasto- ja muita lisätiloja on myös sijoitettu kaduntasoon. Ajoneuvojen tonttiliittymä on Tupalantieltä tontin pohjoisimmasta osasta. Polkupyöräpysäköintiä järjestetään pääasiallisesti rakennusten kivijalkakerroksen varastotiloihin sekä sisäänkäyntien yhteyteen tontin pohjoisosassa ja kaakkoiskulmassa. Pihakannen varastorakennukseen voidaan myös järjestää pyöräpysäköintiä ja kausisäilytystä, mikäli se voidaan toteuttaa riittävien esteettömyystarkastelujen mukaisesti.

Asemakaava mahdollistaa ympäristöään tehokkaamman rakentamisen.

Mitoitus

Kaavasuunnittelualue on kooltaan 4150 m², josta asuinkerrostalojen korttelialuetta on 2131 m², autopaikkojen korttelialuetta 888 m² ja katualuetta 1131 m².

Asuinkerrostalotontilla on rakennusoikeutta yhteensä 5100 k-m², mikä kasvattaa tonttitehokkuuslukeman $e_t=0,79$:stä 2,39:aan.

Kerrostaloon on mitoitettu vain asuntoja. Autopaikkoja on varattava autopaikkamäärän mukaisesti 1 ap/110 k-m², kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan rakennuslupavaiheessa.

Uusiin rakennuksiin arvioidaan valmistuvan noin 90–105 asuntoa, joista noin kolmannes on tavoiteltu toteutettavan perheasuntoina (3h tai enemmän). Väestömäärän lisäyksen arvioidaan luonnossuunnitelmien mukaan olevan noin 130–145 asukasta. Nykyinen asukasmäärä huomioiden kaava-alueelle sijoittunee yhteensä 150–165 asukasta.

Palvelut

Asemakaavassa ei ole mitoitettu suunnittelualueelle julkisia tai yksityisiä palveluita. Näiden osalta tukeudutaan Loutin kaupunginosan ja keskusta-alueen kaupallisiin, yksityisiin ja julkisiin palveluihin. Kaavamuutoksen vaikutuksiin on varauduttu kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa 2019–2028⁴.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos ohjaa ympäristön muutosta rakennetumpaan suuntaan. Kaavamuutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja ylempiä kaavatasojen periaatteita. Uuden ja laadukkaan asuinrakentamisen myötä nykyinen yhdyskuntarakenne eheytyy ja tehostuu sekä rakennetun ympäristön laatu kaupungin keskusta-alueella paranee.

Järvenpään kaupunki katsoo, että asemakaava täyttää MRL 54 § sisältövaatimukset ja määrittää reunaehdot ympäristön laadulle erillisillä kaavamääräyksillä.

Rakennetun ympäristön laatutavoitteita pyritään täydentämään erillisellä rakentamistapaohjeella, joka liitetään asemakaavan selostukseen ja hyväksytään sitovana asemakaavan hyväksymiskäsittelyssä.

5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-61)

Osoitettu taloyhtiön omistuksessa oleva kiinteistö (186-2-209-6). Korttelialueelle osoitetuissa kaavamääräyksissä pyritty huomioimaan rakennusmääräykset, lisärakentamisen toteuttavuus, keskustan kaupunkikuvan kehittäminen sekä keskusta-alueella asumisviihtyvyyttä lisääviä ja korostavia laadullisia näkökulmia.

Kaavamääräykset:

Korttelialueelle saadaan rakentaa asuinkerrostaloja. Asuinrakennusten runkoon ja pihakannen alle saadaan maantasokerroksen tasalle sijoittaa autokatoksia ja -talleja, pyöräpysäköintitiloja, jätehuoltotiloja sekä asuntokohtaisia asunnon ulkopuolisia varastotiloja rakennusoikeuden estämättä. Korttelialueelle saadaan sijoittaa kiinteistömuuntamo.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

⁴ Järvenpään palveluverkkosuunnitelma 2019-2028, investointiohjelma ja erillisselvitykset (Kvalt 10.12.2018 § 103)

Tontille saadaan sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikuilut, yhteistilat, väestönsuojatilat sekä teknisiä tiloja ja varastoja kerrokseen, kuitenkin yhteensä enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja teknisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tontille sijoitettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB. Parvekkeet on lasitettava. Rakennuslupaa haettaessa tulee hakemukseen liittää tarkennettu meluselvitys, jossa esitetään laskelmin, millaisilla suunnittelu- ja rakenneratkaisuilla saavutetaan hyväksyttävät melutasot sekä asuntojen sisätiloissa että oleskeluparvekkeilla ja piha-alueilla. Julkisivujen ääneneristävyyden tulee todentaa mittauksin rakennuksen valmistuttua.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa korttelin pihakannelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Tontin ja pihakannen osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava siten, että pihalla on riittävästi monipuolista kasvullista alaa. Pihakannen yleisilmeen tulee olla vehreä. Pihakannen rakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon istutusten ja kasvualustan asettamat kantavuusvaatimukset.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.

Pysäköintiloissa ja -laitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-32)

Osoitettu kiinteistö 186-2-212-1. Korttelialueen kaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan tontin rajautuminen Juhani Ahonpuistoon ja viereiseen pienkerrostalotonttiin, jonka toinen rakennus ulottuu kiinni nykyiseen tontinrajaan. Rakenteellisen pysäköinnin järjestäminen korttelialueelle ei kuitenkaan ole tilanpuutteen ja lähiympäristön rakennuskannan vuoksi mahdollista, joten tontille ei kaavamuutosprosessin yhteydessä ole tarpeen osoittaa rakennusoikeutta.

Kaavamääräysten mukaan *autopaikkoihin liittyvät rakenteet ja pinnat on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Autopaikat on istutuksin jäsenneltävä osiin ja erotettava muista alueista.*

Muut alueet

Asemakaavassa osoitetaan katualuetta.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta tavoiteltavaa ja kestävää kehitystä. Laadukas ja ympäristöön soveltuva uudisrakentaminen tiivistää suotuisalla tavalla yhdyskuntarakennetta ja laadukkaasti suunniteltuna ja toteutettuna luo viihtyisämpää kaupunkikuvaa.

Kaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia maisemakuvaan; 8-kerroksiset rakennukset näkyvät Tuusulanjärvelle asti ja korostavat keskusta-alueen merkitystä kaupunkikuvassa. Asukkaiden määrän lisääntyessä myös käyttäjämäärät keskusta-alueen palveluille ja liiketoiminnoille lisääntyvät, jolla on myönteisiä vaikutuksia keskusta-alueen elinvoimaisuudelle, alueen palveluiden paranemiselle ja verotulojen kasvulle.

Uudisrakentamisen vaikutuksista muuhun rakennettuun ympäristöön on kaavoitusprosessin aikana laadittu useita asiantuntijaselvityksiä (Melumallinnus, varjostustarkastelu ja tuulisuusselvitys; kaavaselostuksen liitteet 5-7). Uudisrakentaminen ja liikenteen kasvu lisäävät vähäisesti melutasoa kaava-alueen lähiympäristössä; melun heijastevaikutukset lähirakennuksissa ovat pieniä. Uudet suunnitellut rakennukset ovat ympäristöään korkeampia ja lisäävät varjostusta selkeimmin luoteis- ja länsipuolen lähirakennuksissa. Tupalantie 18 asuinrakennus saa kuitenkin edelleen valoa etelän suunnalta ja osittain pihakannen kohdalta lännestä. Uuden rakennusmassoittelun tuomalla muutoksella ei ole mainittavaa heikentävää vaikutusta lähialueiden olosuhteisiin tuulisuuden osalta ympäröivien rakennusten ja puuston suojausvaikutuksen myötä. Uudet rakennukset ohjaavat etelän suunnasta tulevaa tuulta voimakkaammin koillisen ja Postikadun suuntaan. Luoteistuulen vaikutukset Tupalantie 16 ja Tupalantie 18 välisellä piha-alueella ovat myös jossain määrin voimakkaampia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tiivistyvän keskusta-alueen rakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonympäristöön. Asemakaavassa annetaan hulevesien viivyttämiseen tähtäävät hulevesimääräykset, joilla pyritään estämään haitallinen hulevesivirtaamien kasvu säilyttämällä nykyisenkaltaiset olosuhteet. Tonttikohtainen hulevesiratkaisu tarkentuu rakennuslupavaiheeseen määrällisen hulevettä viivyttävän kaavamääräyksen ohjaamana. Uutta kasvillisuutta istutetaan erillisten pihasuunnitelmien mukaan.

Vaikutukset liikenteeseen

Tupalantie 16 rakentaminen n. 5000 kerrosneliömetrin asuinrakennuskohteena ei aiheuta merkittäviä liikenteellisiä ongelmia läheisille kaduille. Laskennallisesti asuinrakentaminen aiheuttaa n. 140 ajoneuvon vuorokausiliikenteen, joka jakautuu varsin tasaisesti Postikadulle koillisen ja kaakon suuntaan, sekä vähäisessä määrin Tupalantielle luoteeseen. Suunnittelualueen nykyiset rakennukset aiheuttavat arviolta n. 40 ajoneuvon liikennetuotoksen, joten tuotoksen kasvu jää n. 100 ajoneuvon. Rakennusten sijainti keskustan tuntumassa on omiaan tukemaan kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen liikkumismahdollisuuksia, ja on mahdollista, että liikennetuotosmäärät jäävät vielä laskennallisia lukuja alhaisemmiksi. Mm. keskustan kehää koskevien, aiemmin teetettyjen liikenteellisten toimivuustarkastelujen⁵ perusteella voidaan suurella varmuudella todeta, että liikenteen toimivuuteen ei ole odotettavissa ongelmia Tupalantie 16 maankäytön muutosten takia. Liikennemäärät ja tuotosarviot on tarkistettu syksyn 2020 aikana melumallinnusta lähtötietoja varten. Yleisesti ottaen keskustan tuntumaan toteutettu asumistiheyttä kasvattava asuinrakentaminen tukee joukkoliikenteen kehittämismahdollisuuksia tulevaisuudessa.

⁵ Liikenteen toimivuustarkastelut 2016 - Keskustakehä, Järvenpää (Sito Oy)

Kadunvarsipysäköinnistä Tupalantiellä ei päätetä asemakaavoituksen yhteydessä. Mikäli muutoksia tullaan tarvitsemaan, asiaan voidaan puuttua kaupungin liikenneinsinöörin viranhaltijapäätöksellä liikennevaikutusten seurannan ja saadun palautteen pohjalta.

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa Loutin kaupunginosaan verrattuna huomattavan määrän uutta asumista, mutta keskusta-alueen kokonaiskuvan kannalta määrä ei ole mitenkään poikkeuksellinen. Vertailu Loutin ja keskusta-alueen välillä on tosin hieman "ongelmallista", koska suunnittelualue sijaitsee fyysisesti Loutin kaupunginosassa, mutta rajautuu Keskustan kehän katuverkkoon. Suunnittelukohteeseen mielletäänkin vahvemmin keskusta-alueeseen kuuluvaksi. Kaavahankkeeseen liittyvän erillisen maankäyttösopimuksen myötä ohjataan monipuolisempaan asuntojakaumaan erillisen kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Suunnittelualueen väestön ikärakenne oletettavasti monipuolistuu uudisrakentamisen myötä.

Asemakaavan toteuttamisen taloudelliset vaikutukset ovat yhdyskuntataloudellisesti järkeviä ja perusteltuja. Kannattavien talousvaikutusten lisäksi vähintään yhtä tärkeää on edistää kaupungin keskusta-alueen uusiutumista ja laadukkaampaa kaupunkikuvaa.

Kaupunki hyötyy erillisen maankäyttösopimuksen mukaisesti osan rakennusoikeuden nostosta ja autopaikkojen korttelialueeksi kaavoitettavan tontin myynnistä. Taloyhtiön kannalta lisärakentaminen on myös kannattavaa tontin arvon kasvaessa, mutta ennen kaikkea asumismukavuuteen on lopputilanteessa odotettavissa huomattavia parannuksia.

Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen tuovat käytännössä huomattavia, mutta väliaikaisia rakentamisen aikaisia häiriöitä ympäristöön sekä herättää oletettavasti negatiivisia tunteita naapurustossa katunäkymien muutosten ja varjostusvaikutusten vuoksi. Täydennysrakentaminen on kuitenkin normaalia, kehittyvän kaupungin ja keskusta-alueen luonteesta johtuvaa dynaamista kehitystä. Asemakaavan muutos ei edellytä kaupungilta mainittavia investointeja katu- ja kunnallistekniikan verkostoon.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat jo rakennettuun keskusta-alueeseen, jossa esiintyy kaupunkiympäristölle ominaiset ja yleiset häiriötekijät.

Asukkaiden määrän lisääntyessä kasvaa myös liikenteen määrä. Asemakaavamääräyksissä on pyritty huomioimaan liikenteestä, melusta ja ilmanpäästöistä koituvia häiriötekijöitä. Kaavamääräyksissä on huomioitu melun osalta suositusohjeavot⁶ erillisen selvityksen mukaisesti sekä hulevesien käsittely. Asemakaavan pysäköintinormilla pyritään ohjaamaan monipuolisempaan asuntojakaumaan sekä ajoneuvoliikenteen ja pysäköinnin osalta tarjoamaan edellytyksiä "autottomaan" elämäntapaan keskusta-alueella ja sen lähituntumassa.

Keskusta-alueen läheisyyden ja kestävään liikkumiseen kannustavilla suunnitteluratkaisuilla voidaan vähentää autoliikenteestä aiheutuvia haittoja.

Korkean ja tiiviin rakentamisen vaikutuksia tuuliolosuhteisiin on jatkoselvitetty kaavoitusprosessin aikana ja kiinnitettävä edelleen huomiota rakennuslupavaiheessa. Rakentamisen mahdolliset haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen sekä viereisten kiinteistöjen rakenteisiin on myös otettava huomioon ja tutkittava tarkemmin tontikohtaisilla tutkimuksilla rakennuslupavaihetta

⁶ Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992)

edeltävässä rakennussuunnittelussa. Rakennuslupaprosessin yhteydessä tarkastetaan myös rakentamisen tarkempi perustamistapa ja sen edellyttämät suojaustoimenpiteet.

Ympäristön häiriötekijöiden huomiointi ei edellytä asemakaavaprosessissa muita erityisiä toimenpiteitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartassa ja selostuksen liitteessä 3.

5.7 Nimistö

Asemakaavan muutos ei muuta alueen nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ja ohjaamaan laaditaan erilliset, asemakaavamääräysten reunaehdot täydentävät rakentamistapaohjeet, jotka viitesuunnitelman tapaan ohjaavat käytännön toteutusta ja rakennuslupaprosessia. Rakentamistapaohjeet liitetään kaavaselostukseen ja hyväksytään sitovana asemakaavan hyväksymiskäsittelyssä.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Toteutus voi alkaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, kuulutettu voimaan tulleeksi sekä kiinteistötekniiset toimenpiteet on saatu suoritettua. Tarkempi toteutusaikataulu on vielä avoin ja mm. taloudellisista suhdanteista riippuvainen, mutta kaavoitusvaiheessa arvioidaan korttelin toteutumisen käynnistyvän vuosien 2022–2023 aikana. Uuden asuinrakentamisen toteutusaikataulu tarkentuu purku- ja rakennuslupien hakumenettelyn myötä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seurataan tiiviissä yhteistyössä Kaupunkikehityksen viranomaisten kesken. Seurattavat asioita ovat muun muassa toteutusaikataulu, kerrosalan toteutuminen, asukasmäärän kehittyminen, liikennemäärät ja melutason kehittyminen, pysäköintipaikkojen tarve, asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Järvenpäässä 16.8.2021

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Juho Mattila
Projektipäällikkö



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

AS OY TUPALANTIE 16, ASEMAKAAVAN MUUTOS



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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



SISÄLLYSLUETTELO

1	Mitä tapahtuu ja missä?	1
2	Suunnittelun lähtötiedot	2
3	Osalliset	4
4	Kaavaprosessi: Miten ja milloin voi osallistua?	5
5	Kaavan vaikutusten arviointi	7
6	Aikatauluarvio	7
7	Yhteystiedot	7



1 MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?

Loutin kaupunginosan (2.) alueella on alkamassa asemakaavan muutoshanke nimeltään As Oy Järvenpään Tupalantie 16. Kaavamuuotos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

1.1 ALOITE TAI HAKIJA

Kaava-aloite on tullut As Oy Järvenpään Tupalantie 16:n toimesta. Puitesopimus asemakaavan muuttamisesta on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.1.2017 § 4.

Kaavatyö on esitelty ensi kerran vuoden 2018 kaavoituskatsauksessa ja –ohjelmassa.

1.2 SUUNNITTELUTAVOITTEET

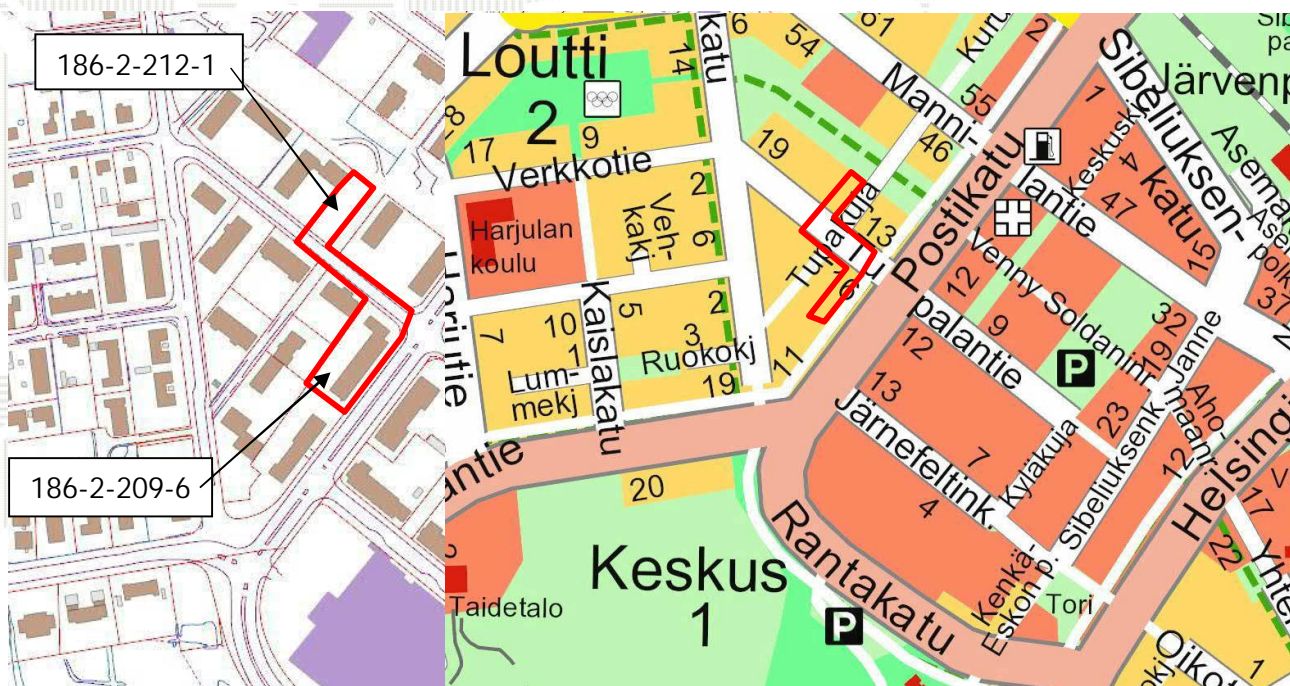
Kaavasunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet kaavasunnittelualueen maankäytön tehostamiseen ja lisärakentamiseen Keskustan osayleiskaava 2030:n periaatteiden mukaisesti. Nykyinen asuinrakennus liiketiloineen on tarkoitus purkaa ja rakentaa tilalle uusia asuin kerrostaloja.

Korttelialueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

1.3 SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee aloitusvaiheessa kiinteistöjä 186-2-209-6 ja 186-2-212-1 sekä katu- aluetta. Kiinteistön 186-2-209-6 omistaa As Oy Järvenpään Tupalantie 16. Katualueet ja kiinteistön 186-2-212-1 omistaa Järvenpään kaupunki. Suunnittelualue rajautuu Postikatuun, Juhani Ahonpuistoon ja asuin kerrostalotontteihin. Suunnittelualue voi tarkentua kaavasunnittelun aikana.

Suunnittelualueella on yksi huonokuntoinen asuinrakennus, liiketilarakennus sekä rakentamaton kerrostalotontti. Alue sijaitsee Järvenpään keskusta-alueen tuntumassa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella rajattuna pohjakartassa ja opaskartassa.

2 SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

2.1 MAAKUNTAKAAVAT

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahv. 30.10.2014) suunnittelualueelle on osoitettu tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

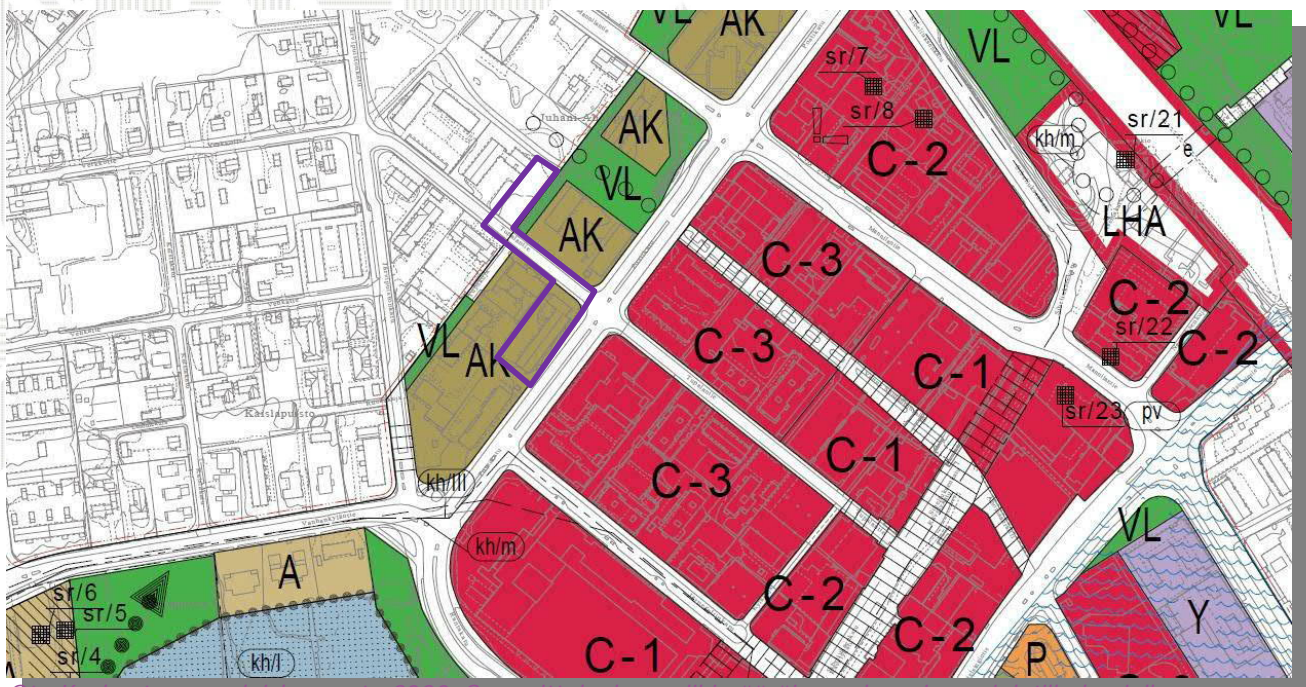
Ote Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella pallomerkillä.



2.2 YLEISKAAVAT

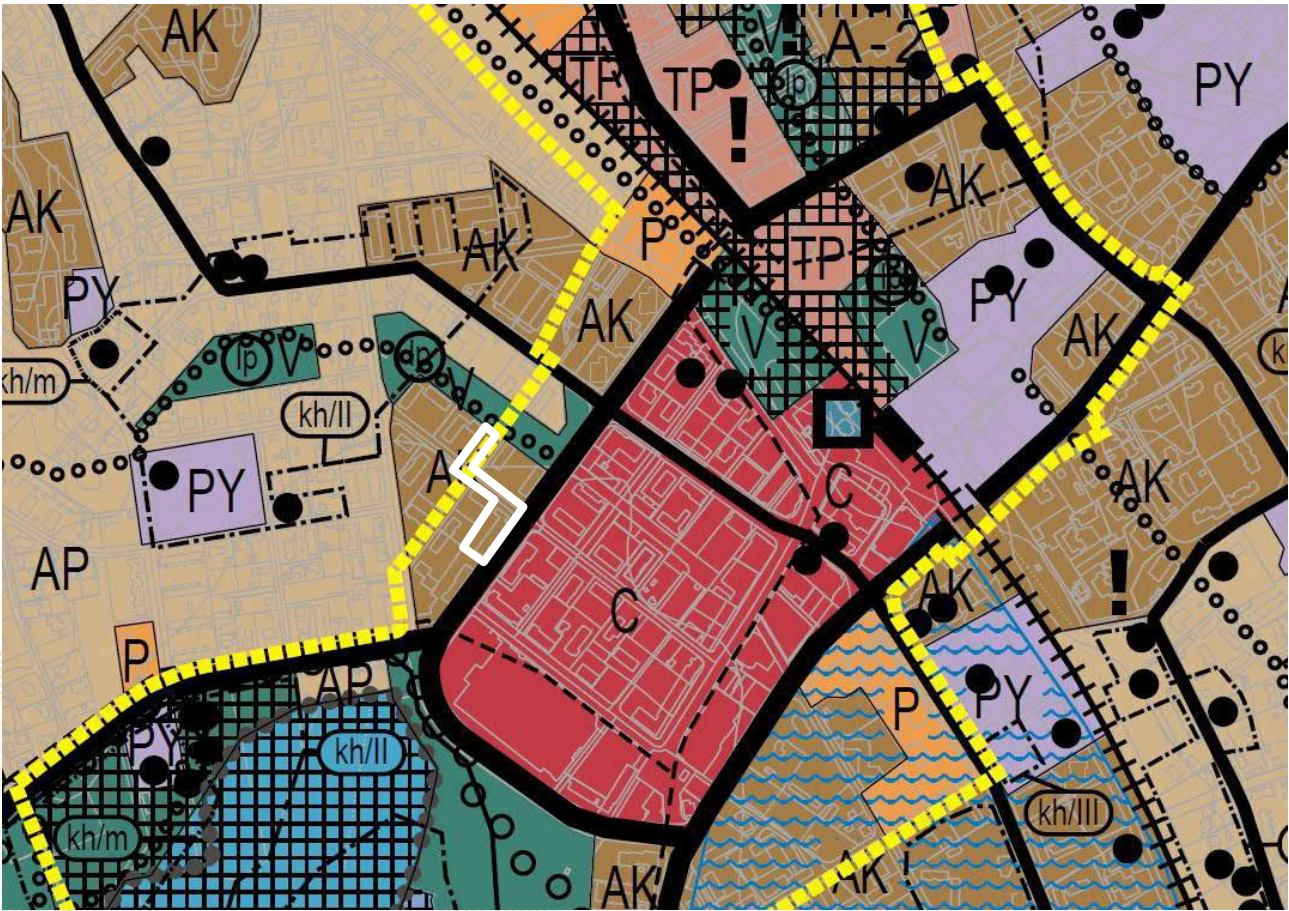
Keskustan osayleiskaava 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) on voimassa suunnittelualueella osittain. Suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan asumiselle. Alueelle saa sijoittaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinympäristöön sopivia palveluja ja työtiloja, jotka liittyvät kiinteästi osaksi asuinrakentamista esim. rakennusten pohjakerroksissa. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=0,8$.

Yleismääräyksissä on ohjeistusta muun muassa meluntorjuntaan, hulevesien käsittelyyn, sallittuun kerroslukukorkeuteen, kaupunkikuvaan ja pysäköintinormeihin.



Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030. Suunnittelualueen likimääräinen alue rajausta violetilla kuvioilla.

Järvenpään kaupungin yleiskaava 2020 (Kv 9.8.2004 § 64) on voimassa suunnittelualueesta vain osittain (kiinteistö 186-2-212-1). Alue on merkitty asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Keltaisella katkoviivalla on esitetty vanha keskustan osayleiskaava-alueen raja, joka on poistunut Keskustan osayleiskaava 2030:n myötä.



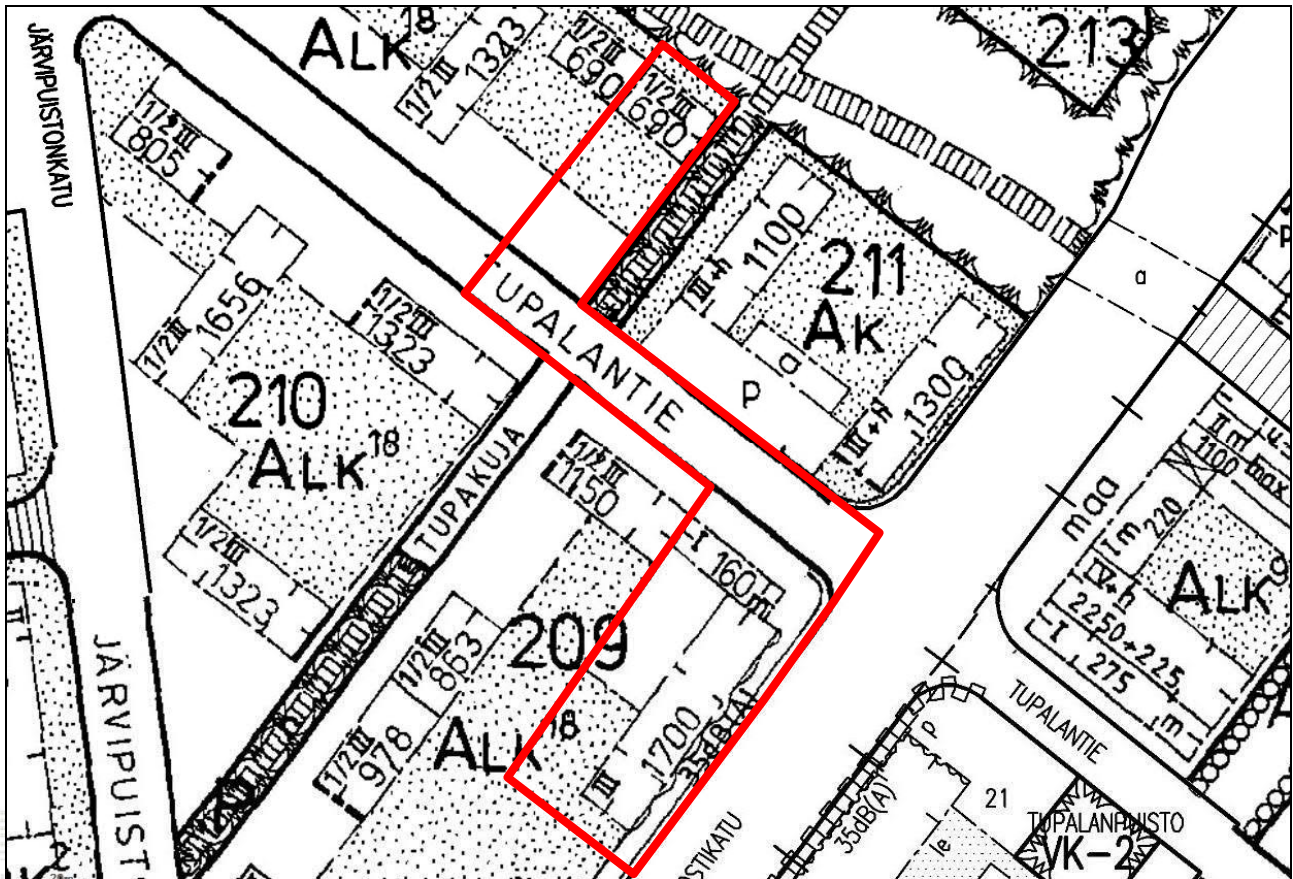
Ote Järvenpään yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen aluerajaus valkoisella kuviolla.

2.3 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (2/24) on vahvistettu vuonna 1977. Suunnittelualue on osoitettu yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (ALK-18) ja katualueeksi.

Kiinteistön 186-2-209-6 osalta asemakaavassa osoitettu suurin sallittu kerrosluvuksi asuinkerrostaloa varten on III ja liiketilan rakennuslupa I. Rakennusoikeutta asuinkerrostaloille on 1700 k-m² ja liiketoimintaa varten 160 k-m². Rakennusoikeutta kiinteistöllä on käyttämättä 643 k-m². Postikadun vastaisella sivulla on melumääräys; määräys osoittaa rakennusalan rajan, jonka puoleisen liikennemelulle alttiiksi joutuvan huoneen, ikkunaseinän ja -rakenteen ääneneristävyyden vähimmäismäärän liikennemelua vastaan tulee desibeleissä mitattuna olla vähintään 35dB.

Kiinteistön 186-2-212-1 osalta suurin sallittu kerrosluku on ½ III. Murtoluku roomalaisen luvun edessä osoittaa kellarikerroksessa sallitun, kerrosalaan laskettavan rakennusoikeuden. Rakennusoikeutta on annettu yhteensä 690 k-m², mikä on kokonaan käyttämättä.



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

ALK-18 Korttelialueen kaavamääräykset:

Tontille on järjestettävä asuntoa kohti vähintään 10 m² yhtenäistä järjestettyä vapaa-alueita. Pihalla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään 1 puu kutakin 100 pihaneliometriä kohti. Tontin osat, joita ei käytetä paikoitusalueiksi, eikä kulkuväyliksi, on istutettava. Tontteja ei saa aidata. Asuinrakennusten porrashuoneesta tulee olla välitön yhteys asuntopihalle ajorataa ylittämättä. Autopaikkoja ei saa sijoittaa 10 m lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuntojen ikkunaseiniä. Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta. Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka kutakin liikekerrosalan 50 m² kohti ja yksi autopaikka kutakin asuin- ja toimistokerrosalan 80 m² kohti.

3 OSALLISET

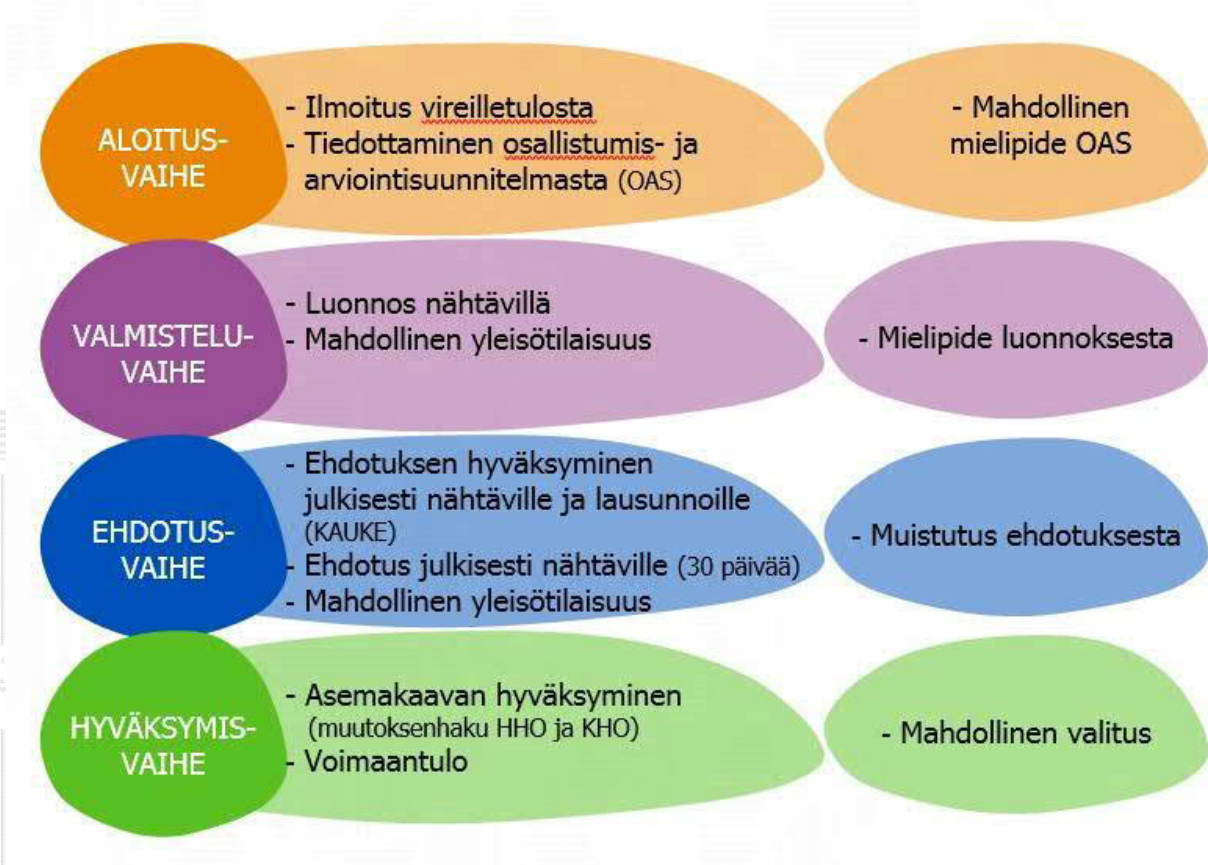
- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, yhdistykset ja seurat
- Järvenpään kaupungin viranomaiset & Järvenpään Vesi
- Muut viranomaistahot: mm. Uudenmaan ELY-keskus, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä, jne.
- Teleoperaattoriyritykset (mm. Elisa Oyj, DNA Finland Oy, Telia Oy, jne.)
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset tms. (Fortum Power and Heat Oy, Caruna Oy, Auris Kaasunjakelu Oy, Gasum Oy jne.)
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4 KAAVAPROSESSI: MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?

4.1 TIEDOTTAMINEN

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla, Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille sekä muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

4.2 ASEMAKAAVAN LAATIMISVAIHEET JA OSALLISTUMINEN



4.3 ALOITUSVAIHE

Kaavoitustyön käynnistymisestä ja siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

MAHDOLLISET MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA

Ovatko osallistumis- ja arviointitavat riittäviä? 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 OAS loppuosassa).

4.4 VALMISTELUVAIHE

Kaavamuutosluonnos ja muuta suunnitteluaineistoa asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62 §, MRA 30 §) Seutulantalon palvelupisteeseen ja Järvenpään kaupungin internet-sivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

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

4.5 EHDOTUSVAIHE

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

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

Kaavaehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Mikäli kaavamuutosehdotusta 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.

4.6 HYVÄKSYMISVAIHE

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Ote valtuuston päätöksestä on pyydettävä valitusta varten Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, internet-sivuilla sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

5 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 kaavaselostuksen yhteydessä. Vaikutusten arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäyn- teihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

6 AIKATAULUARVIO

- Asemakaavatyö käynnistyy keväällä 2018.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta alkusyksyn 2018 aikana (MRL 62 §) 21 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta loppuvuodesta 2018 tai vuo- denvaihteen 2019 jälkeen (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn kevään 2019 aikana.

7 YHTEYSTIEDOT

KAAVOITUS

Järvenpään kaupunki

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Seutulantie 12

PL 41, 04401 Järvenpää

Kaavasuunnittelija

Juho Mattila

040 315 2224

juho.mattila(at)jarvenpaa.fi

Kaavoitusjohtaja

Sampo Perttula

040 315 2005

sampo.perttula(at)jarvenpaa.fi

SEUTULANTALON PALVELUPISTE

Postiosoite: PL 41, 04401 Järvenpää

Puhelin: (09) 2719 2880

Sähköposti: tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi



LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

Vireillletulo, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (4.4.2018)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 1 kirjallinen mielipide. Yhteenveto sekä kaavoituksen vastine:

Mielipide 1: As Oy Tupalantie 17, 24.4.2018

Viitataan 4.4.2018 annettuun kuulutukseen As Oy Järvenpään Tupalantie 16 asemakaavan muutoksen vireille panemisesta.

Vaikka otsikossa ei olekaan mainintaa Tupalantie 15 tontista, paljastuu sen sisällyttäminen suunnitelmaan karttakuvista. Kyseinen tontti on As Oy Tupalantie 17:n viereinen rakentamaton tontti, johon on 60-luvun alussa tehdyssä kaavassa merkitty kerrostalo meidän taloyhtiömme C-taloon kiinni. Mestari toiminta suunnitteli muutama vuosi sitten kyseiselle tontille rakentamista, tosin ei aivan kaavan mukaisesti, koska vanhaan taloon kiinni olisi melko mahdotonta rakentaa. Suunnittelivat jonkinlaista maahan upotettavaa ponttiseinää, jolla olisi suunnitelman mukaan estetty naapuritaloa vahingoittumasta rakentamisen johdosta. Teimme hankkeesta valituksen hallinto-oikeuteen, koska olisi suuri riski, että taloyhtiömme saisi vaurioita naapuritontille rakentamisesta suunnitelman mukaisesti. Taloyhtiömme rakennukset on aikanaan (v.1961) rakennettu ilman paalutusta, ja talot ovat painuneet, ja etenkin C-talo kallistunut. Toistaiseksi talossa ei ole havaittu murtumia tai muita vaurioita, mutta Geotek Oy:ltä tilaamiemme tutkimusten mukaan muutokset ympäristössä ja maaperässä olisivat hyvin suuri riski yhtiömme rakennuksille. Mestari toiminta luopui suunnitelmasta, vaikka hallinto-oikeus ei valitustamme hyväksynytkään.

Pyydämme ottamaan huomioon edellä mainitut seikat, jos/kun Tupalantie 15 tontille aletaan suunnitella rakentamista.

Vastine: Kaavamuutoshanke on nimetty sitä hakeneen taloyhtiön mukaisesti. Tupalantie 15 tontti sisältyy kaava-alueeseen, kuten on osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettykin. Alustavien

suunnitelmien mukaan tutkitaan Tupalantie 15 tontin hyödyntämistä pysäköintikäyttöön nykyisen kaavan mahdollistaman asuinrakentamisen sijaan. Mielipide huomioidaan kaavatyön jatko-suunnittelussa.

Kaavaluonnos (27.2.-19.3.2019)

Kaavaluonnosaineistosta esitettiin yhteensä 4 lausuntoa ja 4 kirjallista mielipidettä. Yhteenveto saadusta kaavapalautteesta ja kaavoituksen vastineet:

Lausunto 1: Telia Finland Oyj, 27.2.2019

Teliällä ei verkkoa alueella.

Lausunto 2: Elisa Oyj, 4.3.2019

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

Lausunto 3: Fortum Power and Heat Oy/Kaukolämpö, 9.3.2019

Lausunnon kohteena oleva alue sijaitsee Tupalantien ja Postikadun kulmassa osoitteessa Tupalantie 16. Purettava kiinteistö on liitetty kaukolämpöön.

Fortumilla on kaukolämmön runkolinja suunnittelualueella. Pyydämme olemaan hyvissä ajoin yhteydessä Fortumiin, mikäli nykyisiin kaukolämpöjohtoihin liittyy muutos- ja siirtotarpeita. Fortum on valmis tarjoamaan kaukolämpöä suunnittelualan uusiin kiinteistöihin.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi.

Lausunto 4: Caruna Oy, 17.3.2019

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa liitteen mukaisesti. Kaavamuutoksen myötä alueella tarvitaan mahdollisesti pienjännite- maakaapeloiteja. Mahdolliset johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Ei muuta huomautettavaa ko. kaavaluonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

Vastine: Lausunto merkitään tiedoksi. Lausuntopyyntö toimitetaan myös kaavaehdotusvaiheessa.

Mielipide 1: As Oy Junapää, 14.3.2019

As Oy Tupalantie 16 asemakaavan muutossuunnitelman tavoitteista ei ole As Oy Junapään mielestä riittävän aikaisessa vaiheessa eikä vuorovaikutteisesti keskusteltu naapuritaloyhtiöiden asukkaiden kanssa. Asemakaavamuutosten vaikutuksia olisi siten taloyhtiön mielestä tullut selvittää yksityiskohtaisemmin naapuruston tarpeet ja tavoitteet huomioiden.

Maankäyttö- ja rakennuslain yleinen tavoite on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä (1§). 5 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; sekä 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä. Edelleen MRL 54 §:n mukaan asema-kaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Yllä mainitut tavoitteet ja kaavan aiheuttamat vaikutukset on As Oy Junapään mielestä asetettava etusijalle kaava- alueen maankäytön tehostamiseen ja lisärakentamiseen nähden.

As Oy Junapään osakkaat eivät periaatteellisesti vastusta tonttien lisärakentamista ja tehokkuuden lisäämistä, kunhan se tehdään ympäröivien naapuritonttien asuin ympäristön haittoja minimoiden.

Ehdotetut kahdeksankerroksiset rakennusmassaltaan valtavat ja korkeat rakennukset ovat alueelle vieraita eivätkä sovi alueen lähiympäristöön, jo olemassa oleviin rakennuksiin eivätkä siten alueen maisemakuvaan.

As Oy Junapään ehdotukset ja huomiot Tupalantie 16 asemakaavamuutoksen jatkokäsittelyyn ovat seuraavat:

- suunnittelun tavoite- ja jatkokeskustelua varten tulee laatia vaihtoehtoisia suunnitelmia
- tontin rakentamisen tehokkuutta alennetaan. Tontille on suunniteltu liian paljon rakennusmassaa
- suunniteltujen rakennusten korkeutta madalletaan reippaasti, tavoitteena tulee olla enintään viisi kerrosta. Rakennusten matalampi massa on edellytys naapuritonttien valoisuuden, avoimuuden ja koko alueen viihtyvyyden säilyttämiseksi.
- ylimittainen korkeusrakentaminen tuhoaa alueen asuntojen maisemakuvan näkymineen sekä huonontaa koko alueen arvoa asuin ympäristönä. Vaikka Tupalantie 16 tontti sijaitseekin Junapään tonttiin nähden kulmassa, on sen sijainti maisemakuvaa hyvin vahvasti hallitseva. Korkeat massat, etenkin etelämmäksi suunniteltu rakennus, varjostavat koko As Oy Junapään piha- aluetta ja etenkin C-talon sisäänkäynnin oikeanpuoleisten huoneistojen ikkunanäkymät kaupungin keskusta päin peittyvät. Ko. huoneistorivin alimman asunnon osalta ikkunanäkyvyys ja valoisuus peittyy lähes kokonaan. Maisemanäkymät kaupungille päin peittyvät korkeiden rakennusten vuoksi suurelta osin myös taloyhtiön kahden muun rakennuksen A:n ja B:n huoneistojen osalta.
- liikenne ruuhkautuu Tupalantiellä. Tupalantien liikennemäärä tulee mitä todennäköisimmin esitetyistä arvioinneista huolimatta reilusti kasvamaan ja kasva- neet ajoneuvomäärät ruuhkauttavat Tupalantien liikenteen ja vaarantavat sen ajoturvallisuutta. As oy Junapään tontille ajo tapahtuu Järvipuistonkadulta, joka on suljettu ajoneuvoliikenteeltä. Muutoinkin suuri osa Järvipuistonkadun ajoneu- voliikenteestä kulkee Tupalantien kautta Järvipuistonkadun tonteille. Tupalantie

on jo nyt liian kapea nykyisille liikennemäärille kadun kapeuden ja kadunvarsipysäköinnin vuoksi.

- melusaaste lisääntyy eittämättä alueella merkittävästi, joka alentaa naapuritonttien asukkaiden viihtyvyyttä

Asemakaavamuutoksen kohteena olevaan kaupungin tonttiin 186-2-212- 1 ja katualueen suunnitelmaan ei As Oy Junapään osakkailla ole tässä vaiheessa kannanottoja.

Vastine: Asemakaavatyön käynnistymisestä on kuulutettu 4.4.2018 kaupungin ilmoitustaululla, internet-sivuilla, Keski-Uusimaan viikkouutisissa sekä tiedotettu kirjeitse naapurikiinteistöjen maanomistajia vireille tulon yhteydessä. Vireille tulon yhteydessä on asetettu nähtäville kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jonka yhteydessä osallisille on esitetty kaupungin asettamat lähtötavoitteet kaavamuutokselle. Osallisilla on myös ollut mahdollisuus esittää mielipiteitä ja toiveita asemakaavatyössä huomioitavaksi, mutta yhteydenottoja ei ole ollut. Mikäli tieto ei ole välittynyt isännöitsijältä/taloyhtiön hallitukselta muille osakkailla ja asukkaille, suosittelemme tarkastelemaan myös taloyhtiön sisäisiä tiedotuskäytäntöjä vastaavan varalle. Kaavamuutosprosessiin sisältyy useita vuorovaikutuksen mahdollistavia vaiheita, joiden kautta on mahdollista antaa palautetta kaavasuunnitelmaan sen eri vaiheissa. Näistä tiedotetaan vakiintuneen käytännön mukaisesti kuuluttamalla mm. kaupungin internet-sivuilla, paikallislehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen naapurikiinteistöjen maanomistajille. Asemakaavamuutokseen liittyen voi kaavan suunnittelijaan olla yhteydessä muutoinkin.

Asemakaavan muutosta laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteet ja vaatimukset huomioiden, kuten mielipiteessä on nostettu esiin. Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi ei ole suunnittelun alkuvaiheissa vielä kattavaa, minkä vuoksi vaikutusten arviointia tarkennetaan kaavasuunnitteluprosessin edetessä ja suunnitelmakuvien tarkentuessa.

Kaavaluonnosvaiheessa ei ole nähty tarpeelliseksi laatia asema-kaavaa varten useita vaihtoehtoisia suunnitelmia, koska tontin pääkäyttötarkoitusta ei olla muuttamassa ja koska kyse on ennen kaikkea tonttikohtaisen toteuttamiskelpoisen ratkaisun etsimisestä kapealle tontille. Kaavasuunnitteluprosessin edetessä luonnosvaiheen suunnitelmia tarkennetaan kuitenkin siten, että pystytään edistämään maisemaan sopeutuvan ja toteuttamiskelpoisen ratkaisun syntymistä. Käytännössä etsitään kokonaisuutta, jossa kohtaavat mm. riittävä ja taloudellisesti kannattava rakentamistehokkuus, tontin maaperä, purkukustannukset ym. monet kokonaisuuteen vaikuttavat tekijät. Rakentamisen tehokkuutta ja rakennusten kerroslukuja voidaan alentaa, jos se nähdään toteuttavan ratkaisun kannalta perusteltuna. Rakennusmassoittelu tulee vielä kokemaan joitakin muutoksia jatkosuunnittelun aikana. Kaavamuutoksen mukainen täydennysrakentaminen tulee kuitenkin muuttamaan alueen kaupunki- ja maisemakuvaa merkittävästi; sen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja lähiympäristön näkymiin sekä varjostusvaikutuksia tullaan analysoimaan ja tarkentamaan kaavasuunnitteluprosessin edetessä.

Keskustakehän katuverkkoon tehtyjen mallinnusten ja kuormitus-tarkastelujen mukaan liikenteen toimivuuteen ei ole odotettavissa huomattavia ongelmia kaavamuutoksen kaltaisen maankäytön muutoksen takia. Laskennallisen arvion mukaan kaavaluonnoksen asuinrakentaminen aiheuttaa noin sadan ajoneuvon liikennetuotoksen kasvun, minkä ei arvioida aiheuttavan merkittäviä liikenteellisiä ongelmia läheisille kaduille. Todennäköistä on, että sijainti keskustan tuntumassa yhdessä kävelyn, pyöräilyn ja joukko-liikenteen mahdollisuuksien mukaan vähentää jopa arvioitua liikennetuotostamäärää. Läpiajoliikenteen sujuvuutta Tupalantien kautta Järvipuistonkadulle tulee kaavamuutoksen myötä seurata aktiivisesti ja tarvittaessa ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin mm. kadunvarsipysäköinnin osalta.

Lisääntyvä liikenteellä on epäilemättä joitakin vaikutuksia alueella koettuun melutasoon. Tarkentuvalla rakennusmassoittelulla pyri-

tään ja voidaan osaltaan myös vaikuttaa esimerkiksi Postikadun suunnalta leviävään meluun naapuritonteille.

Mielipide 2: Yksityishenkilö, 18.3.2019

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätään mm. rakennettavien asuinkerrostalojen säilytystilojen vähimmäismäärät:

- Ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoa vähintään 4,5 m²/asunto
- Lämmintä lastenvaunutilaa sisäänkäynnin läheisyyteen vähintään 0,5 m²/asunto.
- Polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.
- Tontilla on järjestettävä toimiva ja turvallinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys sekä polkupyörien pysäköinti.
- Yksi autopaikka huoneistoalan 85 k-m² kohti.

Edellä mainitut vähimmäismäärät ovat samat myös kaupunginhallituksen 17.9.2018 hyväksymässä uudessa rakennusjärjestyksessä.

As. Oy Järvenpään Tupalantie 16:n asemakaavaluonnos on laadittu Innovarch Oy:n viitesuunnitelman pohjalta, jossa ei noudateta em. vähimmäismääriä. Siinä esitetyt määrät ovat:

- Ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoa 3,8 m²/asunto. Reilusti yli 100 m² puuttuu, lastenvaunuvastoksi merkitty tila on tässä laskettu irtaimistovarastoksi, koska tila sijaitsee kellarissa.
- Lastenvaunutilat puuttuvat kokonaan.
- Polkupyörien säilytyspaikat puuttuvat kokonaan, myöskään polkupyörien pysäköintiä ei ole esitetty.
- Autopaikkoja on yksi autopaikka huoneistoalan 100 k-m² kohti.

As. Oy Tupalantie 16 viitesuunnitelman yksityiskohtaisuudesta ja viime vuosina Järvenpäässä toteutettujen muiden kerrostalokohteiden rakennuslupakäsittelyssä hyväksytystä säilytystilojen mitoituksesta päätellen on syytä olettaa, että rakennusjärjestyksessä vaadittuja vähimmäismääriä ei tulla noudattamaan tässäköön kohteessa.

Edellisen perusteella esitän, että asemakaavamääräyksiin tulisi merkitä rakennusjärjestyksestä poikkeavat säilytystilojen vähimmäismäärät, kuten on merkitty poikkeava autopaikkavaatimukseen, jotta kaupunkikehityslautakunta ja kaupunginvaltuusto voisivat asemakaavan hyväksyessään ottaa kantaa tähän kysymykseen.

Vastine: Kaavaluonnosvaiheessa ei ole asemakaavamääräysten osalta nähty tarpeellisenä poiketa rakennusjärjestyksessäkin eritellyistä tilojen vähimmäismääristä asuinkerrostaloissa, muutoin kuin autopaikkainormin osalta. Luonnosvaiheen viitesuunnitelmissa uusien rakennusten säilytystilat eivät ole olleet riittävät eikä niihin ole alkuvaiheen suunnittelun luonteen mukaisesti kiinnitetty vielä kovin tarkasti huomioita. Rakennusten jatkosuunnitteluun on ohjattu huomioimaan tarkemmin mainitut mitoittavat tilat rakennusjärjestyksen mukaisesti. Uusien asuinrakennusten suunnitelmat tarkentuvat kaavasunnitteluprosessin edetessä sekä viimeistään rakennuslupavaiheeseen.

Mielipide 3: As Oy Tupakuja 2-4, 19.3.2019

Tupakujan asunto-osakeyhtiön asukkaat vastustavat 8 kerroksista kerrostaloa ja vaadimme kerroskorkeuden muuttamista 4-5 kerroksiseksi.

Ehdotetun korkuiset talot varjostavat ja pimentävät naapuritontin asunnot. Näin korkeat rakennukset eivät sovi maisemallisesti ympäristöön, eivätkä muuhun lähialueen rakennuskantaan, vaan dominoivat ympäristöä korkeudellaan. Lähimaillakaan ei ole niin korkeita rakennuksia. Lähialueen rakennukset ovat noin 4 kerroksisia ja Järviuistonkadun jälkeen, jopa omakotitaloja. Alueen yleisilmeeseen ei sovi 8 kerroksisia kerrostaloja, vaan 5-6 kerroksiset talot sopisivat maisemaan. Kaavaluonnoksen kuvat antavat harhaanjohtavan kuvan asuinalueesta. Tulevassa suunnittelu näkymässä kuvat pitäisi kuvankäsittelytekniikalla saada näyttämään realistista näkymää.

Kerrostalon ulkovuoraus ei saa erottua liikaa alueella olevista muista tiilitaloista. Alueen kiinteistöyhtiöt joutuvat eriarvoiseen asemaan Tupalantie 16 rakennusoi-
keuden vuoksi. Sama muutosmahdollisuus on annettava myös muille alueen
kiinteistöille, jotta tasa-arvo toteutuu.

Rakennettavan talon perustaminen pitää tutkia hyvin tarkasti, etteivät paalutuk-
set vahingoita naapuritalojen rakenteita eikä asuntoja tietyllä aikajänteellä, jos
vaurio ilmenee vasta vuosien päästä. Vaurioiden korvaamisesta selvitys ja vakuus
taloyhtiölle, jos rakennusyhtiö menee konkurssiin.

Rakennuksen purku- ja rakennustyöstä aiheutuva pöly- ja meluhaitta pitää ottaa
huomioon ja suojata. Pölyn takia asukkaat eivät voi pitää ikkunoitaan auki ja se
tulee sisälle ilmanvaihtokanavia pitkin. Pöly aiheuttaa hengitystiesairauksia ja
pahentaa astmaatikon oireita. Rakennusvaiheessa asuntoihin kohdistuva paine,
varsinkin paalutusvaiheessa maan tasalla oleville asunnoille aiheutuvaa tärähte-
lyä tai tärinää, halkeamia rakennusten sisimpiin rakenteisiin, joten se pitää selvit-
tää etukäteen sekä suojata pöly- ja meluhaitoilta. Rakennusmateriaalia tuovien
rekkojen melu- ja pölyhaitta pitää huomioida ennakkoon.

Erikseen rakennettavan parkkipaikan sijainti pitää unohtaa. Se katkaisee rauhalli-
sen Tupakujan kävelykadun ja tuo paljon meluhaittoja, jos kerrostalojen autopai-
kat sijoitetaan erillisille tonteille. Pysäköintialueen vieressä oleva kävelytie ja
puusto tulee säilyttää maisemallisesti, koska ne sitovat ääniä ja pölyä sekä alueen
lintukanta pystyisi kukoistamaan, ne vaikuttavat kaikki asukasviihtyvyyteen.

Tupalantien liikennemäärä kasvaa rajusti ja saattaa vaaraan alueella kulkevat
koululaiset ja vanhukset. Asemakaavaehdotuksessa on annettu väärää ja har-
haanjohtavaa tietoa Tupalantien liikennemäärästä. Tupalantiellä on tällä hetkellä
n. 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja rakentamisen jälkeen se nousee n 2400
ajoneuvoon. Liikenne jumittuu jo tällä liikennemäärällä pahasti aamu- ja iltapäi-
väikaan. Tupalantie on kapea ja vetää käytännössä liikennettä vain yhteen suun-
taan kerrallaan. Nyt suunniteltu liikennemäärä tukkii lopullisesti liikenteen.

Pysäköintipaikat alueella eivät tule riittämään, vaikka tontille suunnitellaan ja
rakennetaan pysäköintitiloja.

Korkeiden kerrostalojen vaikutus alentaa naapuritalojen myyntihintaa. Korkeat
talot vievät ympäristöstä asumisviihtyvyyttä ja alentavat matalampien kerrostalo-
jen arvoa.

Vastine: Viitataan osittain mielipiteeseen 1 (As Oy Junapää) edellä annet-
tuun vastineeseen.

Kaavaluonnosvaiheen luonnossuunnitelmia tullaan tarkentamaan
kaavaehdotusvaiheeseen siten, että löydetään taloudellisesti
kannattava ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Uusien asuinraken-
nusten sijoittamiseen ja sovittamiseen ympäristöönsä pyritään
kiinnittämään erityistä huomiota jatkosuunnittelussa myös julki-
sivumateriaalien suhteen. Kaavamuutoksen vaikutusten arvioin-
tia ja havainnekuva-aineistoa täydennetään myös kaavaselostuk-
seen kaavasuunnitteluprosessin edetessä.

Kaavaluonnoksen asemakaavaratkaisu ei aseta naapurikiinteistö-
jä eriarvoiseen asemaan kaavamuutostontille tutkitun erisuuru-
isen rakennusoikeuden johdosta. KHO:n vuosikirjapäätöksen
2017/202 linjausten mukaisesti yhtä rakennuspaikkaa koskevan
asemakaavan muutoksen yhteydessä on mahdollista osoittaa
ympäröivään rakentamiseen nähden tehokkaampaa rakentamis-
ta, jos tehokkaamman rakentamisen vaikutuksia on selvitetty riit-
tävästi ja sille on maankäytölliset perusteet. Perustuslaillinen yh-
denvertaisuusperiaate ei edellytä sitä, että alueen kaikille maan-
omistajille tulisi automaattisesti ja olosuhteista riippumatta osoit-
taa asemakaavalla samansuuruinen rakennusoikeus. Maankäytön
tehostamiselle on esitetty yhtäläiset mahdollisuudet Keskustan
osayleiskaavan 2030 ratkaisujen mukaisesti. Lisäksi kaupungilla
on kaavoitusmonopolin ja maapolitiikkansa mukaan oikeus laatia
haluamansa sisältöisiä kaavoja, edellyttäen kuitenkin, että kaaval-
la lainmukaiset sisältövaatimukset täyttyvät. Täydennysrakenta-
minen on lähtökohtaisesti muillakin alueen tonteilla mahdollista
ja kaupungin näkökulmastakin toivottavaa, mutta se edellyttää
maanomistajien aloitteellisuutta, tarkempaa yksityiskohtaista
suunnittelua ja kiinteistökohtaisia sopimuksia kaupungin kanssa
asemakaavan muuttamisesta.

Rakennusten purkamisen ja muilta rakentamisen aikaisilta väliaikaisilta haittavaikutuksilta (melu, pöly, yms.) ei voida täysin välttää, mutta niitä pyritään minimoimaan ja vähentämään rakennusvalvonnan ohjaamana myös purku- ja rakennuslupamenettelyiden yhteydessä. Kaavamuutoksen määräyksissä annetaan erillinen yleismääräys siitä, että uutta rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin.

Kaavamuutoksessa erillinen autopaikoille osoitettu korttelialue Tupakujan varressa on nykyisen asemakaavan, tilan rajallisuuden ja naapurirakennuksen vuoksi sekä muut tekniset ja taloudelliset näkökulmat huomioiden kannattamatonta toteuttaa. Sijainti on toimiva ja rakentamaton tila parhaiten hyödynnettävissä mahdollistamalla sille täydennysrakentamisen tarvitsemia autopaikkoja. Tupakujan kävely-yhteys ei ole katkeamassa kaavamuutoksen seurauksena. Tupakujan varrella kuusipuuvien säilyminen kaupunkimaisemassa on toivottavaa, mutta sitä ei voida taata. Varsinaisia asemakaavallisia suojelumerkintöjä puurivin säilyttämiseksi puistoalueen ja tontin 212-1 rajalla ei liene kuitenkaan tarkoitukseenmukaista osoittaa tilanahtauden vuoksi.

Tupalantien osan liikennemäärät on arvioitu kaupungin liikennesuunnittelutiimin toimesta. Keskustakehän katuverkkoon tehtyjen mallinnusten ja kuormitustarkastelujen mukaan liikenteen toimivuuteen ei ole odotettavissa huomattavia ongelmia kaavamuutoksen kaltaisen maankäytön muutoksen takia. Laskennallisen arvion mukaan kaavaluonnoksen asuinrakentaminen aiheuttaa noin sadan ajoneuvon liikennetuotoksen kasvun, minkä ei arvioida aiheuttavan merkittäviä liikenteellisiä ongelmia läheisille kaduille. Todennäköistä on, että sijainti keskustan tuntumassa yhdessä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen mahdollisuuksien mukaan vähentää jopa arvioitua liikennetuotosten määrää. Läpiajoliikenteen sujuvuutta Tupalantien kautta Järvipuistonkadulle tulee kaavamuutoksen myötä seurata aktiivisesti ja tarvittaessa

ryhtyä tarvittaviin toimenpiteisiin mm. kadunvarsipysäköinnin osalta.

Kaupungin kokonaistaloudellinen etu ja yleiset kestävän kehityksen periaatteet puoltavat huomattavaa kaupunkirakenteen tiivistämistä keskusta-alueella, olemassa olevan infrastruktuurin ja joukkoliikenne yhteyksien varrella.

Mielipide 4: Yksityishenkilö, 17.4.2019

Nykyisen vieressä olevien kerrostalojen korkeus on 3 - 4 kerrosta, en hyväksy 8 kerroksisia kerrostaloja viereen, menee näköalat ja kauheat tötteröt yli puolta korkeammat vieressä oleviin nähden. Pimentää ja tukkii näköalat maksimissaan 6 kerrosta, kun vertaa vieressä oleviin taloihin....

Vastine: Viitataan mielipiteisiin 1 ja 3 annettuihin vastineisiin. Kaavaluonnosvaiheessa esitetyt luonnossuunnitelmat tarkentuvat jatkosuunnittelun aikana. Kaavamuutosprosessin aikana etsitään taloudellisesti ja alueen lähtökohdat huomioivaa toteuttamiskelpoista ratkaisua, jotta kaavamuutoksen kohteena olevan tontin uudistava täydennysrakentaminen on mahdollista. Uudisrakentaminen pyritään sovittamaan kaupunkikuvaan tarpeellisten kaavamääräysten ja erillisen rakentamistapaohjeen kautta.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 27.1.-25.2.2021 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta on jätetty yhteensä 2 lausuntoa ja 3 muistutusta. Yhteenveto saadusta kaavapalautteesta ja kaavoituksen vastineet:

Lausunto 1: Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy, 16.2.2021

Alueella kulkee Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy:n kaukolämpöjohtoja liitekartan mukaisesti. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaukolämpöjohtojen sijainti.

Vastine: Lausunto on huomioitu kaavasuunnittelussa. Johtotiedot ja suojaetäisyydet on tarkastettu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Varsinaisia rasitteita tonteille ulottuvasta verkostosta ei ole muodostettu, mutta ne on huomioitu kaavakarttaan uudisrakentamisen kannalta tarvittavin osin. Rakennusaloihin tontin länsisivulla ja Postikadun puolella on tehty tarkennuksia (siirto 2 metrin etäisyydelle tontin rajasta), minkä vuoksi johtosiirtoihin ei mitä todennäköisimmin tarvitse ryhtyä.

Lausunto 2: Caruna Oy (valtakirjalla Rejlers Finland Oy), 23.2.2021

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa liitekartan mukaisesti. Alueelle tuleva rakentaminen saattaa edellyttää sähköhuollon varmistamiseksi uuden muuntamon rakentamista. Kiinteistön sähköliittymäsuunnittelun myötä tarve selkeytyy.

Kaavamääräyksiin tulisi kirjata teksti, jonka mukaan asemakaavassa saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa alueen sähkönjakelun vaatiman muuntamon. Ensijaisesti pyrimme käyttämään Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä ulos asennettavia puistomuuntamoita.

Mahdolliset tarvittavat johto- ja laitesierrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

Vastine: Lausunto on huomioitu kaavasuunnittelussa. Johtotiedot on tarkistettu ja tulevalla LPA-korttelialueella kulkeva johtolinja merkitään kaavakarttaan ohjeellisena johtovaruksena tulkinanvaraisen sijainnin vuoksi. Oletettavasti toteuttaminen maanpäällisenä pysäköintialueena ei kuitenkaan edellytä johtosiirtoa.

Asemakaavakarttaan ei ole mahdollista tehdä lisäyksiä mahdollisten tarvittavien puistomuuntamoiden osalta. Kaavamääräyksiä täsmennetään kiinteistömuuntamon osalta.

Kaavan hyväksyminen annetaan tiedoksi kokouksen sähköisellä päätösotteella.

Muistutus 1: As Oy Tupalantie 17, 18.2.2021

Järvenpään kaupunki on kaavoittamassa parkkipaikkoja As. Oy Tupalantie 17 viereiselle tontille (Tupalantie 15), As. Oy Tupalantie 16 rakentamista varten. Olimme aikaisemmin rakentajan (FH Invest Oy) ja Järvenpään kaupungin kaavoittajan palaverissa mukana ja halusimme saada myös lisäparkkipaikkoja viereiselle tontille Tupalantie 15, johon nyt on tulossa saman rakentajan parkkipaikkoja FH Invest Oy:n suunnitteleman As. Oy Tupalantie 16 tarpeisiin.

Olemme jääneet ko. kaavoituksesta jostain syystä syrjään ja kuitenkin haluamme olla ko. parkkipaikkojen varauksessa mukana, jotta tulevaisuudessa voimme saada riittävästi kerrosneliöitä tulevaa rakennusoikeutta varten.

As. Tupalantie 17 tarve on saada yhteensä n. 60 parkkipaikkaa + vieraspaikat.

Vastine: Muistuttajan kanssa on käyty alustavia keskusteluja purkavan uudisrakentamisen mahdollisuudesta omalla tontillaan. Alustavia suunnitelmakuvia on kertaalleen kommentoitu ja kehoitettu toimittamaan kaavamuutoshakemus kaupungin ohjeiden mukaisesti, kun asianmukainen päätös kaavahankkeeseen ryhtymisestä on taloyhtiössä tehty. Edellisten pohjalta on jo lisätty kaava-aloite kaavoituskatsauksen odottaviin kaavahankkeisiin (ilman tarkempaa aikataulua), vaikka mitä ilmeisimmin tätä vastinetta kirjattessa varsinaista päätöstä kaavamuutokseen lähtemisestä ei ole taloyhtiössä vielä tehty, varsinaista kaavamuutoshakemusta ei ole toimitettu eikä kaavamuutoksen käynnistämisestä ole laadittu

puitesopimusta kaupungin kanssa. Käydyssä alkuneuvottelupalaverissa ja alustavien suunnitelmakuvien perusteella asemakaavoitus on ohjannut muistuttajaa suunnitelmien toimittajan välityksellä mitoittamaan rakentamisen ja pysäköinnin mahdollisimman pitkälle omalla tontilla tapahtuvaksi, koska kyseisellä tulevalle autopaikkojen korttelialueella ei ole tilaa kuin maantasoiselle pysäköintiratkaisulle eikä lähistöltä ole toistaiseksi mahdollista osoittaa muita pysäköintiin soveltuvia alueita. Useamman tason auto-paikoitusratkaisun toteuttaminen edellyttäisi lisämaapinta-ala muistuttajan tontilta eli muutoksia kiinteistönrajoissa tai muita erillisiä sopimuksia maanomistajien kesken.

Meneillään olevassa kaavamuutoksessa osoitetaan pysäköinnin sijoittamista muistuttajan viereiselle tontille, osoitteeseen Tupalantie 15, Tupalantie 16 ja 13 tonttien osalta eli kaupungin kaavoitus suunnitelmaan (2021, Kh 11.1.2021 § 3) sisältyvien kaavahankkeiden osalta, joiden kanssa on laadittu erilliset puitesopimukset ja joista molemmat sisältyvät myös Keskustan osayleiskaavan 2030 piiriin. Muistuttajan kiinteistöä ohjaa eri yleiskaava, Järvenpään yleiskaava 2040, joka on tullut voimaan tämän asemakaavamuutosprosessin loppuvaiheissa. Yleiskaavaohjauksen perusteella Tupalantie 16 sijainti kaupunkirakenteessa mahdollistaa korkeamman tehokkuuden, kuin esimerkiksi Tupalantie 17 osalta, vaikka tonttien voimassa oleva asemakaavatilanne ja pinta-alat ovat kutakuinkin vastaavia. Tehokkuuden perustana toimii Keskustan osayleiskaava 2030, jonka periaatteiden mukaisesti rakennetun tiivistyy ydinkeskustaa kohti ja samalla on perusteltua myös kaupunkikuvan kannalta keskittää tiiviimpää rakennetta Keskustan kehän katuverkon äärelle. Järvenpään kaupunki katsoo, että edellä mainitut maankäytölliset perusteet ovat erilaiset ja aiemmin käynnistyneiden tonttikohtaisten kehittämishankkeiden priorisointi etusijalle kyseisessä kohteessa on perusteltua. Mikäli muistuttajan omistamalla tontilla on aihetta käynnistää kaavamuutos lähivuosien aikana, Järvenpään kaupunki on valmis sen yhteydessä tutkimaan tapauskohtaisesti ja tarkempien suunnitelmien avulla pysäköintiratkaisua uudelleen yhdessä maanomistajien kanssa.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Muistutus 2: As Oy Tupakuja 2-4, 24.2.2021

As Oy Tupakuja 2-4 asemakaavaehdotuksen suunnittelualueen viereisen tontin omistajana vaatii, että suunnittelualueelle esitettyjen kerrostalojen kerroslukua pudotetaan kahdeksasta enintään viiteen.

Lisäksi ennen asemakaavoituksen hyväksymistä on laadittava erillinen rakennettavuusselvitys, jossa on yksityiskohtaisesti selvitettävä maaperän vaikutus asuinrakennusten perustustavalle eli mahdollisesti paaluttamiselle. Koska maaperä on savea, perustaminen on erittäin todennäköisesti tehtävä paaluttamalla riippumatta siitä, rakennetaanko neljä- tai kuusikerroksiset talot. Tästä puolestaan seuraa, että on yksityiskohtaisesti selvitettävä, mikä vaikutus/riski paaluttamisella on As Oy Tupakuja 2-4:n rakennuksille ja millä toimenpiteillä on estettävissä naapuritontin talon/talojen vaurioituminen.

Perustelut:

Suunnittelualueen läheisyydessä olevat kerrostalot ovat kolme-neljä kerroksisia. Lähempänä keskustaa eli Postikadun keskustanpuoleisella alueella olevat talot ovat korkeintaan viisikerroksisia lukuun ottamatta Tupalantie 2:n nk. tornitaloa ja Tupalantie 8:n kahdeksankerroksista taloa. Tupalantien ja Sibeliuksenkadun kulmassa oleva Tupalantie 2:n kerrostalo on viisikerroksinen. Keskustaan nk. Perhelä-kortteliin on tulossa erittäin merkittävä kerrostalorypäs, joka muuttaa Järvenpään keskustan ilmettä ja tuo merkittävästi asukkaita aivan ydinkeskustaan.

Kaavoitus suunnittelussa todetaan, että Järvenpään keskusta-alue on voimakkaan väestönkasvun ja muutostarpeiden vuoksi tiivistymässä ja, että keskusta-alueen ja sen lähialueiden asuinrakennuskannassa ja asemakaavoissa on tästä näkökulmasta selkeitä kehittämistarpeita.

Tämä näkemys pätee erityisesti Sibeliuksenkadun varrella oleviin kiinteistöihin ja mahdollisesti niihin liittyvien pysäköintialueiden kehittämiseen. Sen sijaan muistutuksen kohteena oleva suunnittelualue sijaitsee keskustaan nähden Postikadun toisella puolella. Tällä hetkellä Tupalantie 16:ssa sijaitsee kaksikerroksinen kerros-

talo. Koska talo on painunut savimaaperän ja paaluttamattomuuden vuoksi, on ymmärrettävää, että järkevintä on rakennuksen purkaminen ja tässä yhteydessä samalla uudelleen harkittava tontin rakentamisen tehokkuutta.

Nykyinen voimassa oleva Keskustan osayleiskaava 2030, joka on tullut voimaan 11.11.2015, mahdollistaa tonttitehokkuuden nostamisen, kun siinä tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään 0,8. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on kolme. Tupalantie 16:ssa on rakennusoikeutta asuin-kerrostalolle 1700 k-m² ja liiketoimintaa varten 160 k-m². Rakennusoikeudesta on käyttämättä 643 k-m². Tontin pinta—ala on 2.131 m². Tontin 186-2-209-6 rakennustehokkuus on nyt 0,79. On katsottava olevan hyväksyttävää, että rakennustehokkuutta voidaan nostaa, mutta korkeintaan noin kaksinkertaiseksi eli korkeintaan 1,5:een. Nyt esitetään rakennusoikeutta 5.100 k-m² eli rakennustehokkuus nousisi aina 2,39:ään. Tämä on täysin ylimitoitettua. Tonttitehokkuus vaihtelee nyt Postikadun, Järvipuistonkadun ja Juhani Ahonpuiston rajaamalla alueella tonttikohtaisesti et=0,63-0,96 välillä. Muistutuksen kohteena olevan suunnittelualan esitetty rakennustehokkuus nousisi reilusti yli kaksinkertaiseksi lähiympäristöön verrattuna.

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö kaipaavat kaavaehdotuksen mukaan kaupunkikuvaa kohentavia toimenpiteitä. Uusien kerrostalojen rakentaminen, kaupunkikuvaan sopivien materiaalien käyttö rakennuksissa ja kerroskorkeuden nostaminen 4-5 kerrokseen täyttää kaupunkikuvaa kohentavien toimenpiteiden vaatimuksen. Sibeliuksenkadun ja Postikadun risteyksen ja Postikadun ja Mannilantien risteyksen väliselle alueelle reilut kymmenen vuotta sitten rakennetut rakennukset ovat viisikerroksisia ja hyvin kaupunkikuvaan sopivia. Näiden rakennusten mukainen jatke Postikadun ja Tupalankadun kulmassa eli Tuplankatu 16:n tulisi olla yhdenmukainen eli korkeintaan viisikerroksinen.

Yksittäiset kaksi 8-kerroksista rakennusta erottuisivat piikkeinä katukuvasta, jolloin kaupunkikuvaa ei voi pitää yhtenäisenä.

Asemakaavaehdotuksen tekstissä on jostakin ihmeellisestä syystä tuotu esille väite, jonka mukaan ehdotetulla kaavamuutoksella olisi merkittäviä vaikutuksia maisemakuvaan, koska laatijoiden mielestä 8-kerroksiset rakennukset näkyisivät Tuusulanjärvelle asti ja korostaisivat keskusta-alueen merkitystä kaupunkikuvassa. Mistä ihmeestä tällainen näkemys kumpuaa? Kerrostalot, vaikka olisivatkin 8-

kerroksisia, eivät tulisi näkymään Tuusulanjärvelle ja vaikka jostakin ihmeellisestä syystä niin olisi asian laita, mikä merkitys sillä on, näkisikö järvellä kalastaja ja surfaaja kerrostalot vai ei. Kuten aiemmin todettiin, kaupunkikuvan kannalta parempi on yhtenäinen kaupunkikuva, eikä sen sijaan kuvasta erottuvat korkeana piikkinä olevat kerrostalot.

On selvää, että Järvenpään kaupunki haluaa kasvaa ja kehittyä ja koska kaupungin maa-ala on pieni, tulee keskustaa kehittää ylöspäin. Näin nyt ilmeisesti lähtee tapahtumaan Perhelän korttelin rakentamisen alkamisen myötä. Keskeistä kaupunkikuvan kehittymisen, palveluiden ja liike-elämän lisääntymisen kannalta on pääkadun, Sibeliuksenkadun kehittäminen. Tämän kadun varteen sopivat korkeat rakennukset. Ne korostavat keskustan ydintä. Mikäli ja kun Perhelän kortteli valmistuu, vuorossa ovat Sibeliuksenkadun muiden vanhojen kerrostalojen kaavoituksen muuttaminen sallimalla korkeaa rakentamista.

Järvenpään kaupunki hyväksyi juuri nk. Sävelpuiston asemakaavan muutoksen, joka mahdollistaa merkittävän rakentamisen kaupunkiin tulevan pääväylän varrella. Tällekin alueelle ehdetaan kerrostaloja ja autokannen päälle rakennettavia rivitaloja. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee 4-6 kerroksen välillä rakennustehokkuuden ollessa n. 1,5. Edellä mainittuun asemakaavan muutokseen verrattuna Tupalantie 16:een esitetty asemakaavan muutos mahdollistaisi 8—kerroksisten talojen rakentamisen ja rakennustehokkuuden nostamisen 2,39:ään, mikä on täysin ylimitoitettua.

Suunnittelualueen kaava edellyttäisi ennen sen vahvistamista myös yksityiskohdallisen rakennussuunnitelman laatimista pitäen sisällään maaperän tutkimukseen liittyvän rakennusten perustamisvaatimuksen. Lisäksi jo tässä vaiheessa on huomioitava As Oy Tupakuja 2-4:n rakennusten sijainti ehdotettuun uudisrakentamiseen nähden. Toinen rakennuksista olisi vain muutaman metrin päässä uudesta kerrostalosta. Riski vaurioitumiselle on olemassa jo pelkästään sen johdosta, että uudisrakennusten paaluttaminen voi aiheuttaa tärinää vireisille taloille ja tuolloin on huomioitava, että vanhemmat talot on perustettu puupaalutuksen varaan. Lisäksi on selvitetävä, ovatko suunnittelualue ja vireiset tontit samalla savipatjalla. Paaluttaminen voi aiheuttaa vanhempien naapuritalojen perustusten painumisen ja rakenteiden vaurioitumisen. Mitä korkeampi uudisrakennus on, sitä suuremmat vaatimukset paalutukselle asetetaan. Asemakaavaan muutostyön yhteydessä on selvitetty hulevesien johtamista, laadittu melumallinnuksia, varjostus-

tarkastelua ja tuulisuusselvityksiä. Sen sijaan maaperätutkimusta ei ole tehty eikä erillistä rakennettavuusselvitystä siitä huolimatta, että As Oy Tupakuja 2-4:n talolta tuotiin talojen perustamiseen liittyvä uhkakuva hyvin selvästi esille jo kaavaluonnosvaiheessa. Tämä kysymys on aivan oleellinen ja merkittävä verrattuna rakennettavien talojen aiheuttamaan naapuritalojen varjostamiseen tai vaikutukseen alueen tuulien suuntaan.

Mikäli kaava hyväksytään ilman rakennettavuusselvitystä, on mahdollista, että rakentamisen naapurikiinteistölle aiheuttama riski toteutuu. Perustusten painuminen ja/tai rakenteiden vaurioituminen aiheuttaisi erittäin vaikeaa ja kallista korjausta. Rakennusliikkeen lisäksi korvausvastuussa olisi katsottava olevan myös kaupunki, jos se mahdollistaisi rakentamisen vaillinaisten selvitysten perusteella.

Rakennettavat kerrostalot tulevat lisäämään merkittävästi Tupalantien autoliikennettä. Tupalantie 16:n autopaikoille johtava liittymä on hyvin lähellä Tupalantien ja Postikadun risteystä. Tämä tulee aiheuttamaan liikenteen ruuhkautumista. Tässä yhteydessä tulisi kieltää kadunvarsipysäköinti.

Vastine: Kaavamuutosta varten on laadittu useita rakentamisen vaikutuksia tarkentavia selvityksiä. Erillistä, tonttikohtaista maaperä- ja rakennettavuusselvitystä ei ole laadittu asemakaavan yhteydessä, koska Järvenpään keskusta-alueen rakentuminen savipatjan päälle on varsin yleisesti tiedossa ja tonttikohtainen rakennettavuusselvitys perustusratkaisujen osalta (paalutus yksi mahdollinen) edellytetään esitettäväksi rakennuslupavaiheessa, jonka yhteydessä asia tutkitaan tarkemmin ja päätetään kohteeseen soveltuvasta perustamistavasta. Yksityiskohtaisemman rakennettavuusselvityksen laatiminen olisi kuitenkin ollut perustellumpaa jo asemakaavavaiheessa, mikäli kaavas suunnitelmassa olisi pitäyditty kaavaluonnosvaiheessa esillä olleessa maanalaisessa pysäköintiratkaisussa. Kaavaehdotusvaiheeseen siirryttäessä pysäköintiratkaisua on kuitenkin muutettu maantasoon ja pihakannen alle sijoitettavaksi. Asemakaavamääräyksissä on ollut kaavaluonnosvaiheesta alkaen yleismääräys ”Rakentamista suunniteltaessa on selvitettävä ja otettava huomioon rakentamisen haitalliset vaikutukset pohja- ja orsiveteen ja lähialueen kiinteistöjen rakenteisiin.” Asemakaavassa osoitettu yleismääräys velvoittaa siis ase-

makaavan jälkeistä tarkempaa rakennussuunnittelua, joten em. määräys huomioiden rakennettavuusselvityksen puuttuminen kohteessa ei Järvenpään kaupungin näkemyksen ole esteenä rakentamisen reunaehtoja ohjaavan asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelylle.

Muistutuksessa on tuotu esiin 8-kerroksisten rakennusten erotuvuus ympäröivistä rakennuksista ja kaupunkikuvasta. Perusteet asemakaavan muutosehdotuksessa esitettylle suurimmalle sallitulle kerrosluvulle (kahdeksan) ja ympäristöään tehokkaammalle tonttitehokkuudelle on esitetty voimassa olevassa Keskustan osayleiskaavassa 2030. Keskustan osayleiskaavan tavoitteena on osaltaan mahdollistaa myös merkittävästi nykyistä korkeampien asuin- ja toimistorakennusten rakentaminen kaupunkikuvaa rikastuttavalla tavalla, jotta keskustan maa-alueet tulisivat tehokkaasti käytetyiksi ja rakenne tiivistyisi. Suosituksena on osoittaa korkeat yli 8 kerroksiset kerrostalot ydinkeskustaan ja matalammat 6–8 kerroksiset rakennukset keskustan reuna-alueille. Tupalantie 16 sijoittuu kaupungin ydinkeskustan lähituntumaan ja Keskustan kehän katuverkon äärelle, jolloin myös nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen korkeampi tonttitehokkuus ja korkeammat kerrosluvut ovat perustellumpia. Kahdeksankerroksisuus ei ole Keskustan osayleiskaavan tai yleisesti ottaen tavoitellun kaupunkikuvan vaade, vaan kyse on enemmän ratkaisusta, jolla voidaan arvioida olevan paremmat taloudelliset reunaehdot toteuttamiselle, jonka kaupunki yhdessä maanomistajan kanssa haluaa kohteeseen mahdollistaa. Purkavassa uudisrakentamisessa on samanaikaisesti yhteen sovitettava nykyisen ympäristön lähtökohtia ja arvioitava tilannetta kaupunkikuvan muuttumisesta pidemmällä aikatahtaimella. Kun uutta rakentamista ja toteuttamista suunnitellaan, on tärkeää hyödyntää koko tiivistämisen potentiaali keskusta-alueella. Uusi rakentaminen kerrosluvuista riippumatta voidaan katsoa tuovan kohteessa kaupunkikuvaa kohentavia toimenpiteitä. Keskustan osayleiskaavan reunaehdot täyttäviä tonttikohtaisia asemakaavan tiivistämiskohteita on useita jo vireillä ja tulossa lähivuosina lisää. Useamman tonttikohtai-

sen tiivistämishankkeen myötä vastaavien kerroskorkeuksien erottuvuus kaupunkikuvassa pienenee.

Muistutuksessa mainittua Sävelpuiston asemakaavan muutosta (ei hyväksytty, valmistelussa) ohjaa sama Keskustan Osayleiskaava 2030 ja sen kaavamääräykset kerrosluvuista, pääkäyttötarkoituksista, rakentamisen tehokkuuden suosituksista kuin myös As Oy Järvenpään Tupalantie 16:n kaavamuutosprosessia. Sävelpuistoa ohjaavat kuitenkin lisäksi erityiset kulttuuriympäristöarvot ja ydinkeskustan ulkopuolisempi sijainti. Tupalantie 16 osalta yhteen sovitettavia kulttuuriympäristöarvoja ei ole, joten asemakaavahankkeet eikä niiden yksityiskohtaiset tonttitehokkuusluemat ole kovin vertailukelpoisia.

Kadunvarsipysäköinnistä vastaa viranomaispäätöksellään kaupungin liikenneinsinööri, joten se ei ole asemakaavassa ratkaistava asia. Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittävän haitallisia liikennevaikutuksia alueen liikennemäärän suhteen. Liikennemäärän kehittyminen alueella on kirjattu kaavaselostukseen (kpl 6.3.) asemakaavan toteutuksen myötä seurattavaksi asiaksi. Muistutus on myös annettu tiedoksi kaupungin liikennesuunnitteluilmaille.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa kaavakarttaa.

Muistutus 3: Yksityishenkilö, 24.2.2021

Nähtävillä oleva kaavaehdotus ja rakentamistapaohje poikkeavat olennaisesti kaavaluonnoksesta. Kaavamuutosprosessin edetessä suunnitelmien tulisi tarkentua ja kehittyä, mutta tässä näyttää käyneen päin vastoin. Rakentamistapaohje, joka liitetään asemakaavaselostukseen ja hyväksytään sitovana asemakaavan hyväksymismenettelyssä ei voi olla kaavaehdotuskartan kanssa ristiriitainen tai kaavamääräyksistä piittaamaton. Koska kaavaselostuksen mukaan rakentamisen suunnitelmia on tarkennettu yhdessä taloyhtiön yhteistyökumppanin kanssa, voisi olettaa, että kaavaehdotusmateriaali olisi kaikilta osin yhteisen näkemyksen mukainen ja ristiriidaton sekä Järvenpään kaupungin rakentamiseen liittyvät ohjeet ja määräykset huomioiva. Kaavaehdotuksen esittelytilaisuudessa 10.2.2021 esiteltiin jo pääpiirustustasoisia suunnitelmia, joihin ei oltu tehty mi-

tään muutoksia kaavaehdotusmateriaaliin verrattuna. Lieneekö tarkoitus, että kaavamääräykset tullaan muuttamaan rakentamistapaohjeiden mukaisiksi ennen kaavan lopullista hyväksyntää? Edellä mainituista syistä ja koko kaavoitusprosessin uskottavuuden kannalta, rakentamistapaohje tulisi tehdä kaavakartan ja kaavaselostuksen mukaiseksi ja asettaa kaavaehdotus sen jälkeen uudelleen nähtävälle.

Perustelut:

Kaavamääräyksissä edellytetään, että porrashuoneiden tulee saada luonnonvalo jokaisen kerroksen kohdalla. Rakentamistapaohjeen mukaan luonnonvalo tulee vain ylimpään kerrokseen kattoikkunasta.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakentamistapaohjeessa Postikadulla jalkakäytävään rajoittuva lähes 50 m pitkä ja yli 4 m korkea muuri antaa esitettyjen suunnitelmien perusteella hyvin umpinaisen vaikutelman. Muutama metri julkisivulasia muurissa ei tätä vaikutelmaa vähennä.

Kaavamääräyksen (ja rakennusjärjestyksen) mukaan tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja 1 paikka/30 k-m², joista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Vaadittu tilavaraus on arviolta n. 100 m². Määräys on ristiriitainen jäljempänä esitetyn kaavamääräyksen kanssa, mikä mukaan pihakannelle rakennettava rakennus saa olla enintään 35 m². Tämä on ristiriitainen rakentamistapaohjeessa esitettyyn 64 m² suuruiseen rakennukseen nähden.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että autopaikat (LPA-32) on istutuksin jäseneltävä osiin. Rakentamistapaohjeessa näin ei ole tehty.

Kaavaselostuksessa edellytetään, että asunnoista vähintään 30 % on oltava 3h+k tai sitä suurempia perheasuntoja. Tätä edellyttää myös kaupunginhallitus päätöksellään 8.4.2019, §90. Rakentamistapaohjeessa näiden asuntojen määrä on vain 13 %.

Rakentamistapaohjeessa on esitetty rakennusten räystäskorkeudeksi +69.00. Tämä tarkoittaisi 9-kerroksista asuinrakennusta. Asemakaavassa kerrosnumero VIII. Tämä on oleellista, koska vastaavalla merkinnällä myllyn siilorakennukseen

myönnettiin rakennuslupa 12-kerroksiselle asuinrakennukselle, vaikka kaavamerkin mukaan maksimikerrosluku on kymmenen.

Rakentamistapaohjeesta puuttuu runsaasti rakennusjärjestyksessä yksilöityjä asukkaiden yhteis- ja varastotiloja. Mitään perustelua kaavaselosteessa ei ole mainittu tilojen rakentamatta jättämiselle.

Kaavamääräyksellä tulisi osoittaa osa rakennettavista autopaikoista vieraspai-koiksi, jotka tulisi jättää taloyhtiön omistukseen. Kaavaluonnoksessa vieraspai-kojen rakentamisveloite oli 1 ap/1000 k-m², kaavaehdotuksessa vieraspai-koja ei ole lainkaan. Samoin tulisi menetellä inva-autopaikkojen kanssa.

Kaavaluonnoksessa asuntotontin autopaikat oli merkitty sijoitettaviksi kellariin. Kaavaehdotuksessa ne on ilman mitään perusteluita siirretty maan päälle.

Tämän seurauksena katunäkymä jalankulkijan mittakaavassa Postikadulla muo-dostuu ankeaksi ja antaa umpinaisen jopa kuilumaisen vaikutelman, kuten tämän kohteen illustraatioissa ja muutamassa keskustan jo rakennetussa kohteessa on havaittavissa. Mikäli tontille sallitaan näin suuri tonttitehokkuus ja samanaikai-sesti pyritään laadukkaaseen kaupunkikuvaan, pitäisi autopaikoitus palauttaa maanalaiseksi. Keskusta-alueella on lukuisia kellarillisia rakennuksia, myös tämän tontin purettava rakennus, joten mitenkään mahdotonta se ei ole eikä edes oleel-lisesti kalliimpaa kuin maanpäällinen rakentaminen. Mikäli asemakaavoitusta varten tehdyn rakennettavuusselvityksen perusteella kellarin rakentaminen to-dettaisiin mahdottomaksi ja siksi päädyttäisiin maanpäälliseen paikoitukseen, pitäisi tonttitehokkuutta alentaa. Keskustan osayleiskaavassa 2030 alueen tontti-tehokkuudeksi on suositeltu vähintään $e=0,8$, tässä kohteessa tehokkuus on kol-minkertainen, joten sitä voidaan paljonkin pienentää.

Vastine: Kaavasunnitelmaan on tehty muutoksia luonnos- ja ehdotusvai-heiden välissä kuten on kaava-asiakirjoissa esitetty ja muistutuk-sessakin noteerattu. Suunnitteluratkaisuja on viety eteenpäin ta-loyhtiön itselleen valitseman yhteistyökumppanin kanssa, joka on tuottanut kaavamuutosta havainnollistavaa aineistoa. Luonnos-vaiheen suunnitteluratkaisujen muutosten taustalla vaikuttavat saatu kaavaluonnospalaute sekä osaltaan maanomistajatahon eli taloyhtiön hankeryhmän omat arviot teknisistä ja taloudellisesti mielekkäästä toteuttamistavasta ko. rakennuskohteessa. Maan-

alaisen pysäköintiratkaisun tekninen toteutettavuus olisi mahdol-lista teknisesti selvittää tarkemmin, mutta maanomistaja yhteis-työkumppaninsa kanssa ei nähnyt tarpeellisenä jatkaa suunnitte-lua sen mukaisesti. Muutos maanpäälliseen autopaikoitusratkai-suun on tuotu esiin ja perusteltu kaava-asiakirjoissa.

Muistutuksessa on nostettu ansiokkaasti esiin eroavaisuuksia kaavamääräysten ja rakentamistapaohjeen välillä. Eroavaisuudet johtuvat siitä, että asemakaavaratkaisun tausta-aineistoksi toimi-tetut aineistot ovat luonteeltaan vielä suuntaa-antavia ja raken-nuslupavaiheeseen tarkentuvia. Taloyhtiön hankeryhmän toimit-tamaa suunnitteluaineistoa on ohjattu ja kommentoitu useaan otteeseen kaupungin suunnalta kaavavalmistelun aikana, mutta kaikkia ei ole suunnitelmiin sellaisenaan siirretty. Mitä asemakaavamääräyksellä on nähty tarpeen määrätä, esimerkiksi laaduk-kaan kaupunkikuvan tai porrashuoneiden osalta, odotetaan tar-kentuvan ja olevan kaavamääräysten asettamat reunaehdot täyt-täviä rakennuslupavaiheessa. Rakentamistapaohjeen tarkoituk-sena on täydentää varsinaisia asemakaavamääräyksiä sekä ha-vainnollistaa mahdollista toteutustapaa, ei vielä osoittaa viimeisiä lukkoon lyötyjä suunnitteluratkaisuja tai syrjäyttää kaavamää-räyksiä. Uudisrakentamisen rakentamissuunnittelu, esimerkiksi pohjakuvien, asuntojakauman ja autopaikkojen toteuttamisen osalta tarkentuu kuitenkin lopulliseen muotoonsa vasta kaava-muutosprosessin jälkeen rakennuslupan hakuprosessin ja käsitte-lyiden aikana. Rakennuslupamenettelyyn kuuluu esimerkiksi eril-linen kaupunkikuvallinen arviointi Kaupunkikehityslautakunnassa.

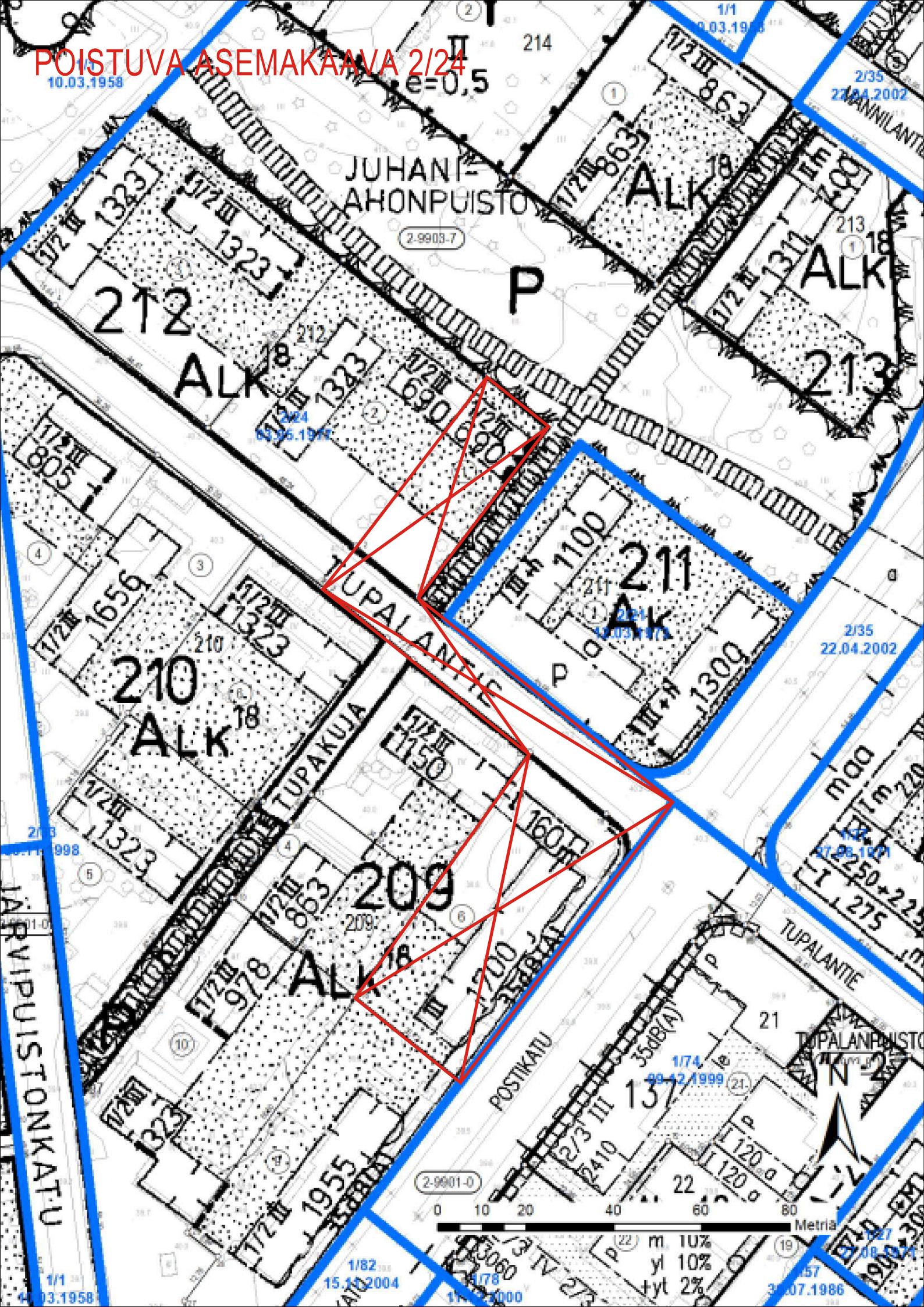
Asuntojakauman suunnittelua kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti on ohjattu huomioimaan jo asemakaavavaiheessa ja se tulee päätöksen mukaan sovellettavaksi asemakaavan rinnalla tehtävän erillisen maankäyttösopimuksen yhteydessä. Maankäyt-tösopimus hyväksytään erillisenä kaupunginhallituksen päätök-senä, ennen kaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyä, minkä vuoksi ei ole nähty tarpeellisenä osoittaa asuntojakaumasta erillisiä kaa-vamääräyksiä.

Pihakannelle osoitettuja kaavamerkintöjä kaavakartassa tarkennetaan palautteen pohjalta ennen kaavamuutoksen viemistä hyväksymiskäsittelyyn. Samoin rakentamistapaohjeeseen tehdään tarkennuksia ja poistetaan oleelliset ristiriitaisuudet (esim. räystäskorkeus, havainnekuvat). Kaavaehdotuksen tonttikohtaista kaavaratkaisua tarkentavat muutokset eivät ole niin merkittäviä, että kaavaehdotusta olisi tarpeen asettaa uudestaan nähtäville. Täsmennettyyn kaavaehdotukseen voidaan tarpeen vaatiessa ottaa kantaa hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

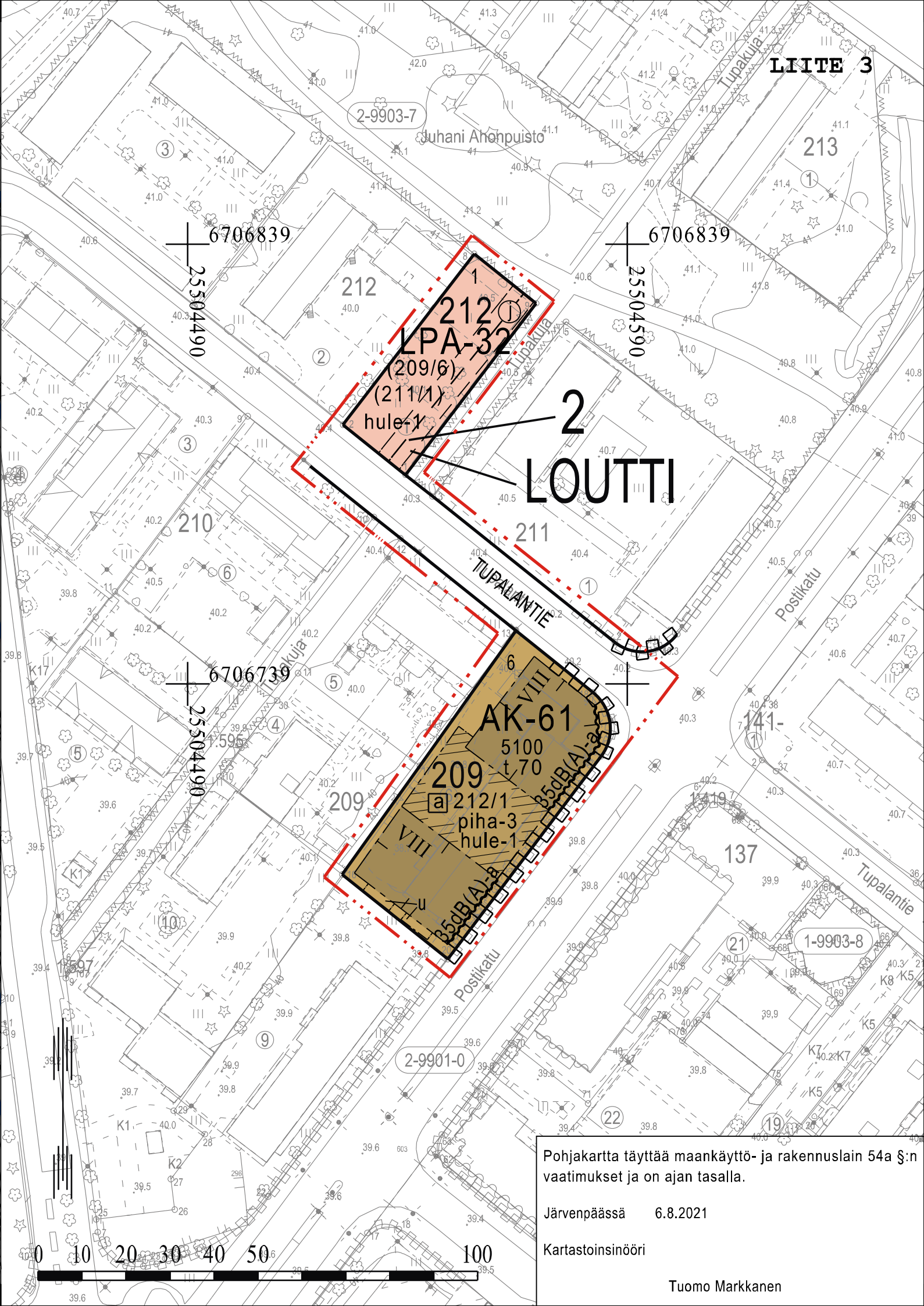
Kaavamuutoskohteen tonttitehokkuus on huomattava ja tois-
laiseksi ympäristöstään erottuva, mutta kuitenkin Keskustan
osayleiskaavan mahdollistama. Kaupunkirakenteen tehokkaan tii-
vistämisen näkökulmasta Järvenpään kaupunki pyrkii hyödyntä-
mään täydennysrakentamispotentiaalin tehokkaasti ja mahdollis-
tamaan erilaisia hankekohtaisia rakentamisen suunnitelmia ja ra-
kentamisen tehokkuuksia yhteistyössä maanomistajatahon han-
keryhmän kanssa. Keskustan osayleiskaavan ohjaamana on jo
käynnistynyt ja tulee lähivuosina käynnistymään useampiakin
vastaavia taloyhtiökohtaisia kaavamuutoshankkeita Järvenpään
keskustan alueella.

POISTUVA ASEMAKAAVA 2/24

10.03.1958



LIITE 3



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

Järvenpäässä 6.8.2021

Kartastoinsinööri

Tuomo Markkanen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-61

0101061

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saadaan rakentaa asuinkerrostaloja. Asuinrakennusten runkoon ja pihakannen alle saadaan maantasokerroksen tasalle sijoittaa autokatoksia ja -talleja, pyöräpysäköintitiloja, jätehuoltotiloja sekä asuntokohtaisia asunnon ulkopuolisia varastotiloja rakennusoikeuden estämättä. Korttelialueelle saadaan sijoittaa kiinteistömuuntamo.

Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalla.

Tontille saadaan sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikuilut, yhteistilat, väestönsuojatilat sekä teknisiä tiloja ja varastoja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja teknisiä tiloja. Näiden tilojen julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.

Tontille sijoitettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55 dB ja yöllä (klo 22-7) 50 dB. Asuinhuoneissa melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB eikä yöohjearvoa 30 dB. Parvekkeet on lasitettava. Rakennuslupaa haettaessa tulee hakemukseen liittää tarkennettu meluselvitys, jossa esitetään laskelmin, millaisilla suunnittelu- ja rakenneratkaisuilla saavutetaan hyväksyttävät melutasot sekä asuntojen sisätiloissa että oleskelu- ja piha-alueilla. Julkisivujen ääneneristävyyttä tulee todentaa mittauksin rakennuksen valmistuttua.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Leikki- ja oleskelualueita voidaan sijoittaa korttelin pihakannelle siten, että porrashuoneesta on sinne välitön yhteys. Tontin ja pihakannen osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava siten, että pihalla on riittävästi monipuolista kasvullista alaa. Pihakannen yleisilmeen tulee olla vehreä. Pihakannen rakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon istutusten ja kasvualustan asettamat kantavuusvaatimukset.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatassossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.

Pysäköintiloissa ja -laitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

LPA-32

0713032

AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE.

Autopaikkoihin liittyvät rakenteet ja pinnat on rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Autopaikat on istutuksin jäsenneltävä osiin ja erotettava muista alueista.



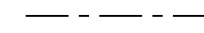
1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



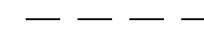
1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



1204100

Osa-alueen raja.



1205100

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

2

1208000

Kaupunginosan numero.

LOU

1209000

Kaupunginosan nimi.

212

1210000

Korttelin numero.

1

1211900

Ohjeellisen tontin numero.

TUPALANTI

1212100

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

5100

1213000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 70

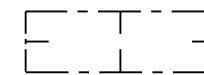
1213001

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII

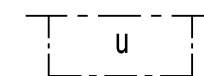
1217000

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



1227000

Rakennusala.



1234000

Uloke.

35dB(A)-a

1240902

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB(A).

piha-3

1241012

Oleskelu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa 2. kerroksen tasalla. Alueelle saadaan asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa asuntoja palvelevia kevytrakenteisia, lämmittämättömiä, yksikerroksisia katoksia ja varastoja. Alue on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

1244000

Katu.

212/1

1255001

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

1

1258021

Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

1263000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(211/1)

1267001

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

hule-1

1271411

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

1800008

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

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

AS OY JÄRVENPÄÄN TUPALANTIE 16

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

2. eli Loutin kaupunginosan korttelin 209 tonttia 6, korttelin 212 tonttia 1 sekä katualuetta.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

2. eli Loutin kaupunginosan kortteliin 209 asuinkerrostalojen korttelialuetta, kortteliin 212 autopaikkojen korttelialuetta sekä katualuetta.

Tähän asemakaavaan liittyy erillinen rakentamistapaohje, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Tämän asemakaavan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 27.2.-19.3.2019

Kaupunkikehityslautakunta 9.12.2020 § 58

Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 27.1.-25.2.2021

Kaupunkikehityslautakunta 26.8.2021 § 74

Kaupunginhallitus 13.9.2021 § 245

Kaupunginvaltuusto 11.10.2021 § 98

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

11.10.2021 § 98



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 30.11.2020

Tarkistettu 16.8.2021

Khdno

Kaavatunnus

Arkistonumero

Suunnittelija

Piirtäjä

Tallennusnimi

Mittakaava

Koordinaatisto

JARDno-2017-27

020041

JM

JM

020041_AsOyJpääTup16_KVhyv pvm §

1:1000

ETRS GK 25, N 2000

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Juho Mattila
Projektipäällikkö

Tupalantie 16 Järvenpää

16.08.2021



Yleistä rakentamistapaohjeesta

Rakentamistapaohjeistuksen tarkoituksena on täydentää 2. kaupunginosan korttelin 209 tontin 6, kortteli 212 tontti 1 sekä katualueen kaavaa. Ohjeistuksella ohjataan rakennusten, pihamaiden sekä niiden lähiympäristön suunnittelua ja toteuttamista ilmeen, viihtyisyyden sekä laadun takaamiseksi.

Asuntojen kokojakauma

Asuntojen kokojakauma kaupunginhallituksen päätöksen ja maankäyttösopimuksen mukaan.

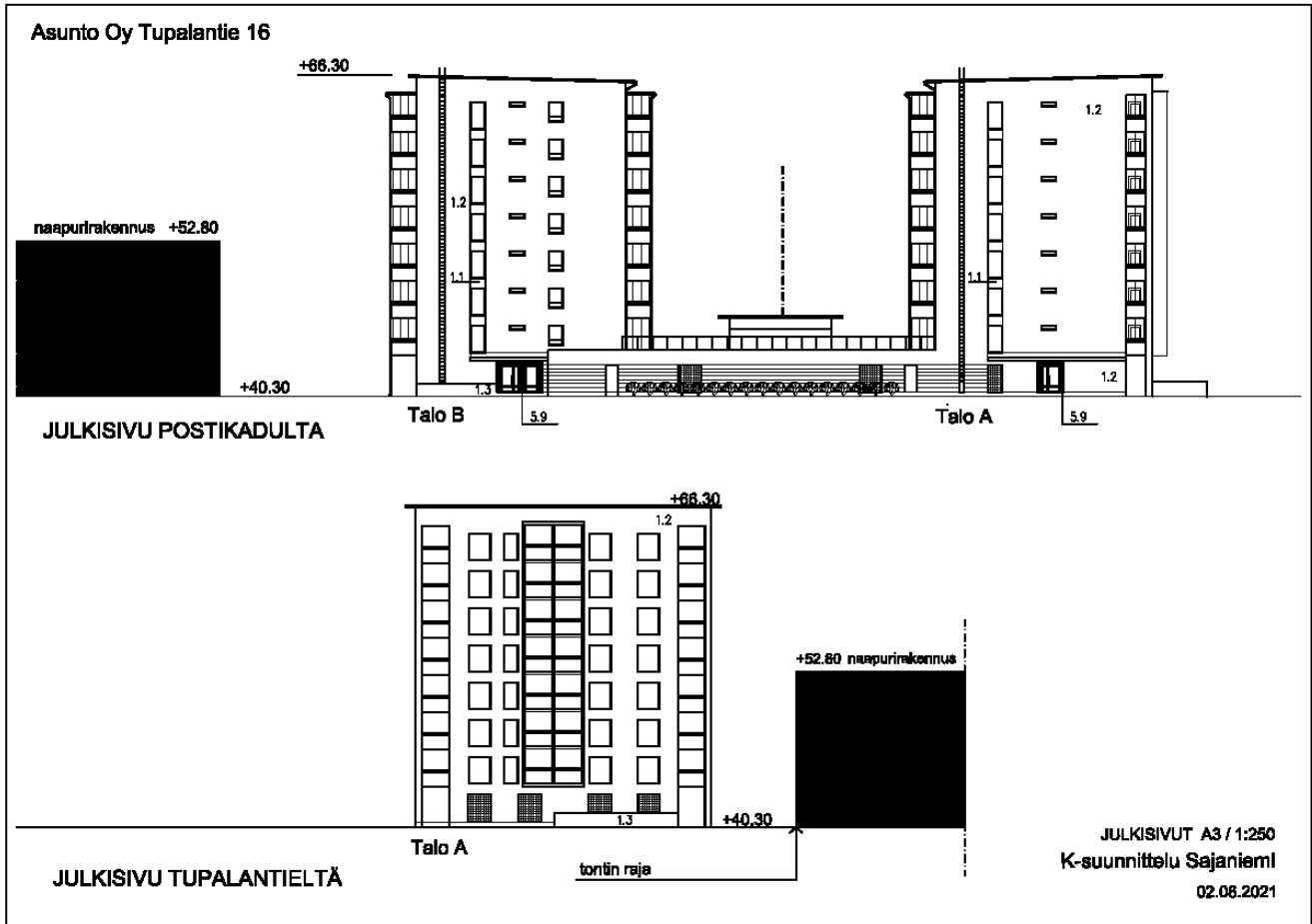
Kaupunkikuva

Järvenpään keskustan osayleiskaavan mukaisesti kaupunkirakenne tiivistyy tällä alueella. Suunniteltu kokonaisuus muodostuu kahdesta 8-kerroksisesta kerrostalosta, joiden välissä on autopaikoitushalli, jonka päällä on oleskelu ja leikkialueet. Oleskelu- ja leikkialueen kadun puolella on varastorakennus ja meluaita, joka estää kadulta tulevan suoran melun. 1.kerros pinnoitetaan osittain mustalla kivilaatalla, muut rakennuksen pinnat ovat ruskeita tiililaattaelementtejä, joissa on tiilen sävyinen sauma. Rakennukset pyritään liittämään ympäröiviin rakennuksiin selkeillä julkisivuilla ja materiaaleilla mahdollisimman hyvin. 1.kerroksen aputilojen ja autohallin kaupunkikuvallista avointa ilmettä lisätään laajoilla lasitiiliosilla.



Näkymä Tupalantieltä risteyksen toiselta puolelta

Julkisivukaaviot ja liittymiset naapurirakennuksiin



Julkisivumateriaalit

Tiililaattaelementti:

- ruskea tasavärinen laatat esim. Wienerberg Terrakotta, sileä
- tiilien ja elementtien saumat ruskeat, tiilen sävyyn
- tiililaatat limitetään

1.kerroksen kivilaatta:

- matta musta, musta sauma
- kiinnitetään paikanpäällä tai valmiiksi elementeissä

1.kerros

ksen lasitiilet:

- satiipinnoite

Kaidelasitukset:

- ei läpinäkyviä, mutta valoa läpikästäviä, esim. Lumon IG27 tumman harmaa

Tehosteväriä voidaan käyttää vähäisissä määrin.

Piha-alue

Piha on autohallin päällä rakennusten välissä. Kadun puolella betonirakenteinen meluaita. Pihakannella on leikki- ja oleskeluvälineet, kuivatus- ja tomutustelineet sekä varastorakennus mm. polkupyörien kausisäilytykseen. Piharakennukseen viherkatto. Kasvit istutetaan istutusaltaisiin. Piha-alueiden kalusteiden, varusteiden ja valaisimien metalliosat ovat tummanharmaaksi (RAL 7021) maalattuja. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä yksityiskohtaiset pihasuunnitelmat.



Viheristutukset

Rakennusalueen rajan ja tontin rajan välinen alue istutetaan niiltä osin kuin se ei ole liikennealuetta.

Pysäköinti, polkupyöräpaikat ja varastotilat

Tonteilla on yhteinen ajoneuvoliittymä Tupalantieltä. Pysäköintipaikat sijoittuvat maantasoon korkeasta pohjaveden pinnasta johtuen. Autopaikkoja on kylmässä autohallissa ja lämpimissä rakennusrungossa olevissa autopaikoissa. Lisäksi autopaikkoja on varattu läheiseltä LPA-alueelta 28 kpl. Polkupyöräpaikat ovat sijoitettu rakennusten ensimmäisiin kerroksiin, pp-katoksiin ulos tai pp-varastoon toiseen kerrokseen oleskelupihalle. Kummankin talon yhteinen jätehuolto sijoitetaan talo A:n ensimmäiseen kerrokseen jätehuoneeseen lähelle tonttiliittymää. Mahdollisten liikenteen aiheuttamien päästöjen vuoksi tulee asuntojen raitisilman otto toteuttaa keskitetysti asuinrakennusten katoilta.



Polkupyöräpaikkojen rajaus katualueesta muurilla Postikadun puolella



Polkupyöräpaikkojen rajaus katualueesta muurilla Tupalantien puolella

Porrashuone

Porrashuoneiden valokuiluun johdetaan luonnonvaloa kattoikkunoiden kautta.

Melu

Tontilta on tehty meluselvitys kaavoitusvaiheessa.

Hulevesien käsittely

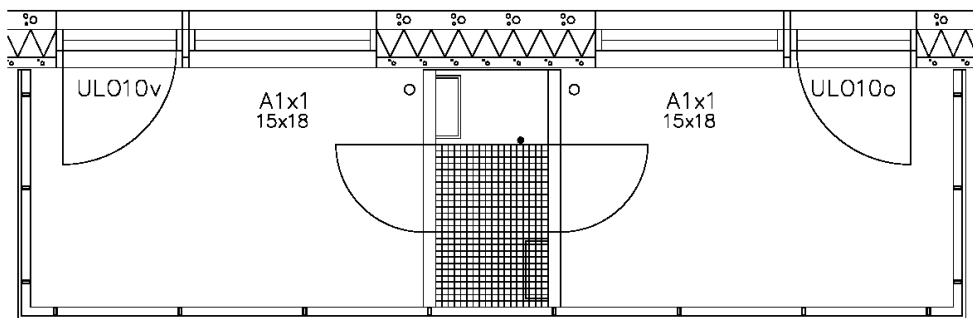
Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla kaavamääräysten mukaisesti, esim. valitsemalla piharakenteisiin vettä läpäiseviä materiaaleja. Varastorakennukseen viherkatto.

Esteettömyys

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

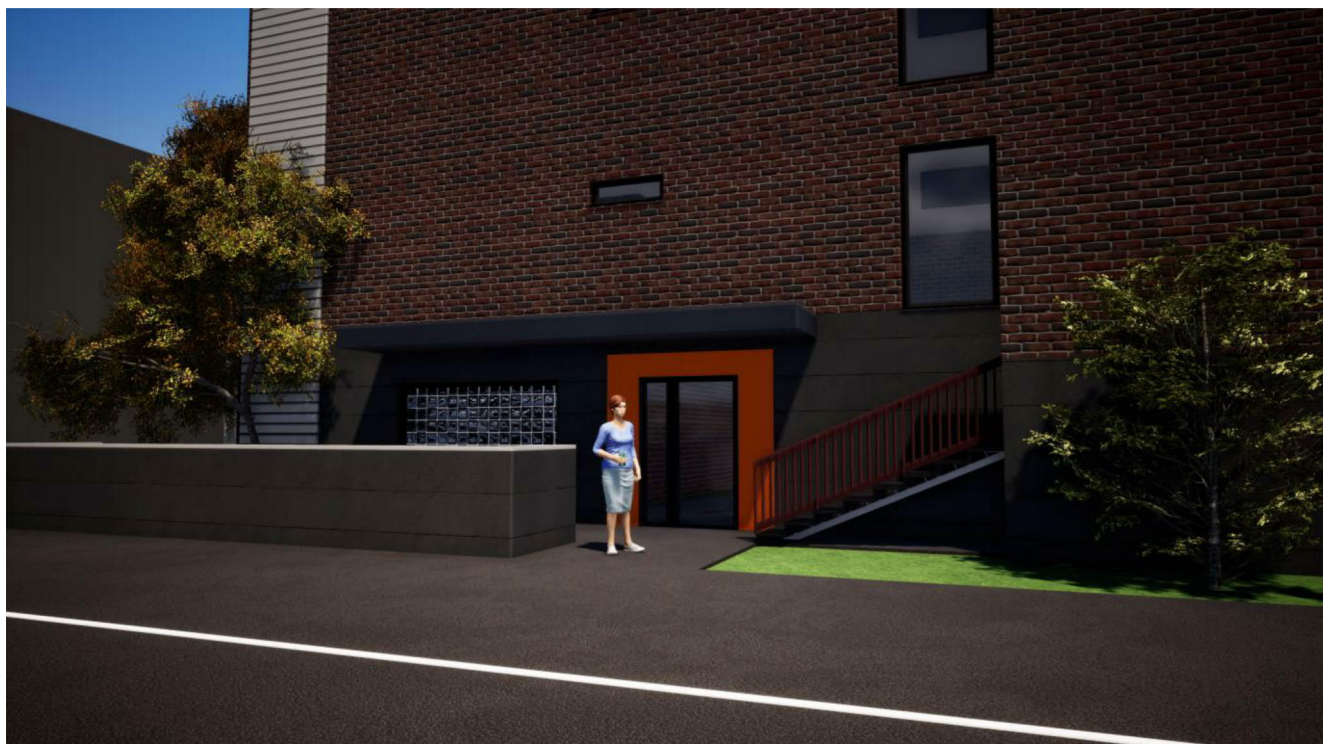
Asunnoista pelastautuminen

Parvekkeilta pelastautuminen tapahtuu parvekerakenteisiin integroitujen pelastuskuilujen kautta. Ainostaan Talo A:n Tupalantien puoleiset parvekkeet voidaan pelastaa nostoauton avulla. Nostoauton paikka tulee suunnitella huolellisesti ja nostopaikalle on haettava myös sijoituslupa.



Parvekerakenteeseen integroitu pelastuskuilu

Sisäänkäynnit



Rakennuksen pääsisäänkäyntiä korostetaan katoksella ja oranssilla tehostevärillä

LIITTEET:

LIITE 1	Asemapiirustus
LIITE 2	Pohjapiirustukset
LIITE 3	3D-kuvat
LIITE 4	Laskelmat
LIITE 5	Julkisivut ja julkisivumateriaalit

13

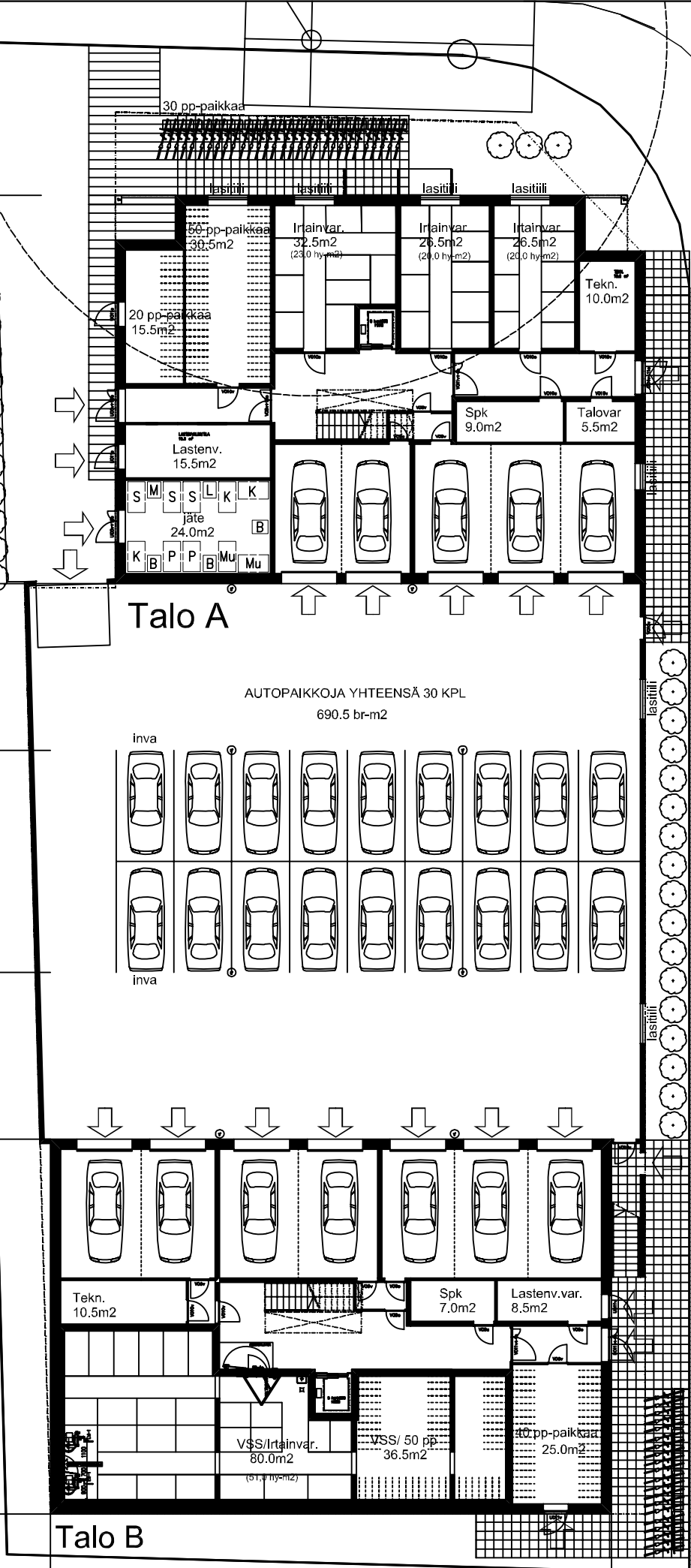
17460

7500

10000

7500

16860



Postitkatu

20 pp-paikkaa

13

17460

25000

16860

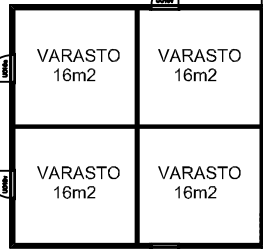
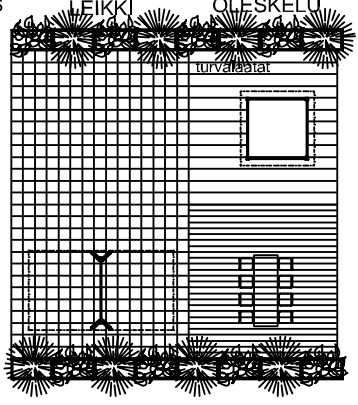
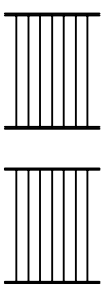
Talo A

KUIVATUS

LEIKKI

OLESKELU

TOMUTUS



TOMUTUS

Talo B

Postikatu

13

17460

25000

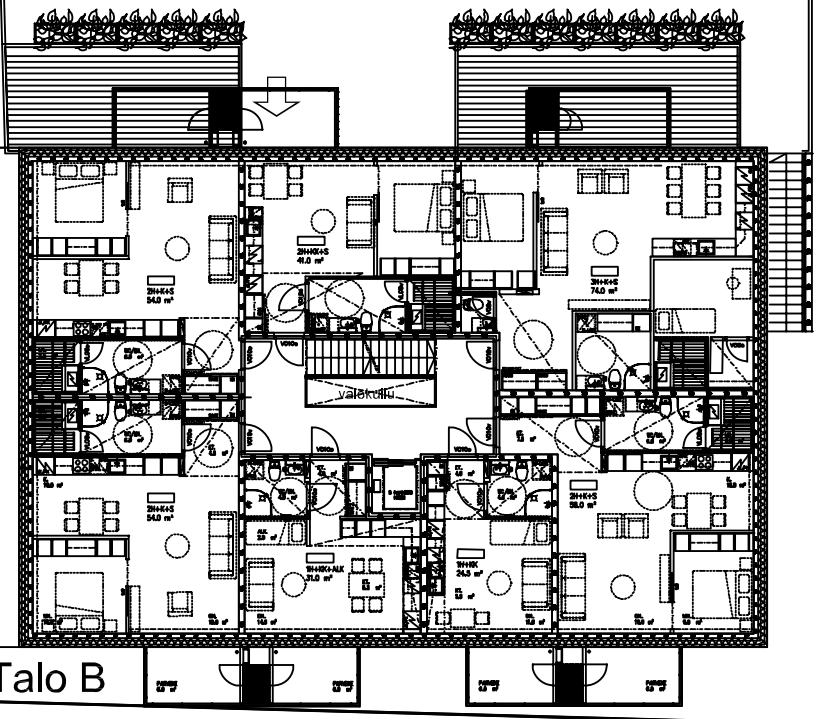
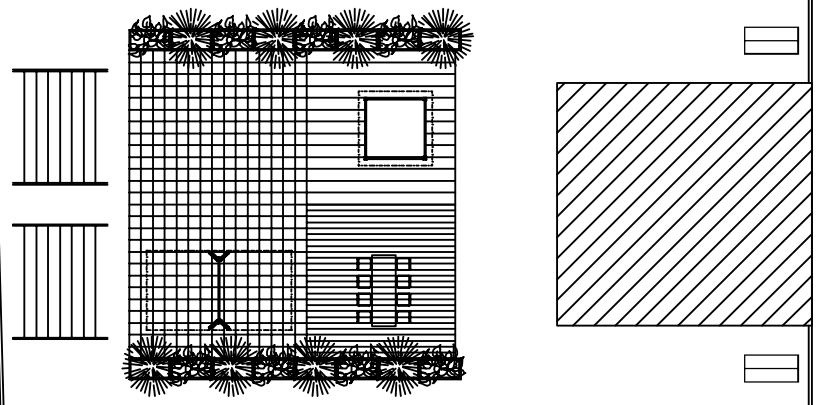
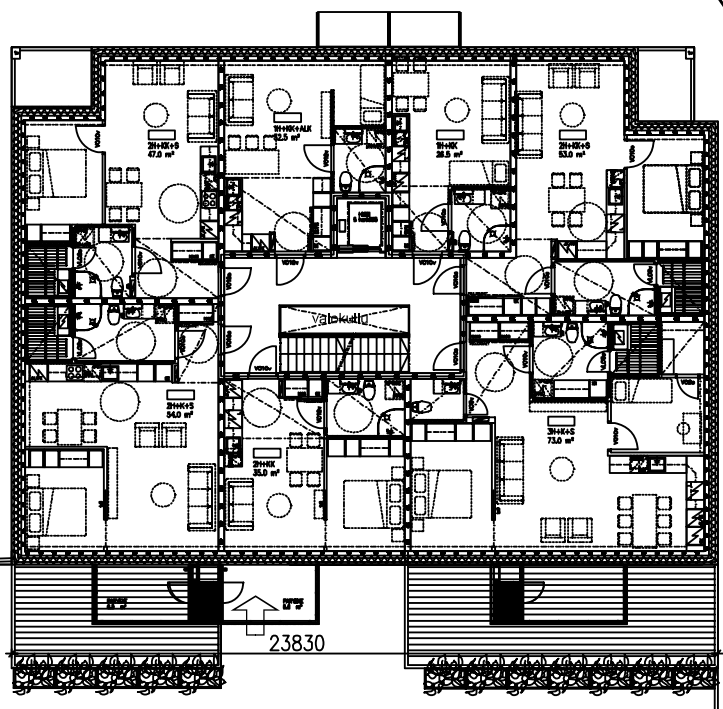
16860

Talo A

23830

Talo B

Postikatu













Asunto Oy Tupalantie 16

Talo A

	1. KERROS	2. KERROS	3. KERROS	4. KERROS	5. KERROS	6. KERROS	7. KERROS	8. KERROS	YHTEENSÄ
HUONEISTOALA (asuinhuoneistot)	–	232.0	321.0	321.0	321.0	321.0	321.0	321.0	2 158.0
VARSINAINEN KERROSALA (250)	–	326.0	350.0	350.0	350.0	350.0	350.0	350.0	2 426.0
LISÄKERROSALA (250)	80.2	49.0	–	–	–	–	–	–	129.2
BRUTTOALA	404.0	404.0	404.0	404.0	404.0	404.0	404.0	404.0	3 232.0
TILAVUUS	1 300	1 210	1 210	1 210	1 210	1 210	1 210	1 460	10020

	1. KERROS	2. KERROS	3. KERROS	4. KERROS	5. KERROS	6. KERROS	7. KERROS	8. KERROS	YHTEENSÄ
1H+KK 26.5m2		1	1	1	1	1	1	1	7
1H+KK+ALK. 32.5m2		1	1	1	1	1	1	1	7
2H+KK 35.0m2			1	1	1	1	1	1	6
2H+KK+S 47.0m2		1	1	1	1	1	1	1	7
2H+KK+S 53.0m2		1	1	1	1	1	1	1	7
2H+K+S 54.0m2			1	1	1	1	1	1	6
3H+K+S 73.0m2		1	1	1	1	1	1	1	7
yhteensä		6	7	7	7	7	7	7	47

ASUNTOJAKAUMA HUONEISTOTYYPPEITTÄIN:

1H-asuntoja	14 kpl	29% koko asuntomäärästä
3H-asuntoja	7 kpl	15% koko asuntomäärästä

Talo B

	1. KERROS	2. KERROS	3. KERROS	4. KERROS	5. KERROS	6. KERROS	7. KERROS	8. KERROS	YHTEENSÄ
HUONEISTOALA (asuinhuoneistot)	–	239.0	334.0	334.0	334.0	334.0	334.0	334.0	2 243.0
VARSINAINEN KERROSALA (250)	–	340.0	384.5	368.5	368.5	368.5	368.5	368.5	2 647.0
LISÄKERROSALA (250)	204.6	49.0	–	–	–	–	–	–	253.6
BRUTTOALA	426.0	426.0	426.0	426.0	426.0	426.0	426.0	426.0	3 408.0
TILAVUUS	1 360	1 280	1 280	1 280	1 280	1 280	1 280	1 540	10 580

	1. KERROS	2. KERROS	3. KERROS	4. KERROS	5. KERROS	6. KERROS	7. KERROS	8. KERROS	YHTEENSÄ
1H+KK 24.0m2		1	1	1	1	1	1	1	7
1H+KK+ALK. 31.0m2		1	1	1	1	1	1	1	7
2H+KK 41.0m2			1	1	1	1	1	1	6
2H+K+S 54.0m2		1	2	2	2	2	2	2	12
2H+K+S 56.0m2		1	1	1	1	1	1	1	7
3H+K+S 74.0m2		1	1	1	1	1	1	1	7
yhteensä		6	7	7	7	7	7	7	47

ASUNTOJAKAUMA HUONEISTOTYYPPEITTÄIN:

1H-asuntoja	14 kpl	29% koko asuntomäärästä
3H-asuntoja	7 kpl	15% koko asuntomäärästä

LASKELMAT
K-suunnittelu Sajaniemi
16.08.2021

Asunto Oy Tupalantie 16

Kerrosala talo A (2 426.0) ja B (2 647.0) yhteensä = 5073.0 k-m2 (kaavamerkintä 5100)

Lisäkerrosala talo A ja B yhteensä = 702.0 k-m2

Lisäkerrosalaan lasketaan (max. 15% varsinaisesta kerrosalasta = 761.0 k-m2 + talousrakennus 70.0 k-m2) :

- porrashuoneen ja hissikuilun 15m2 ylittävä osa Talo A (176.0 k-m2) ja B (192.0 k-m2) = yht. 368.0 k-m2
- 1. kerroksen muut tilat (irtain-, lastenvaunu- ja pp-varastot) Talo A (194.5k-m2) ja B (56.0k-m2)= yht. 250.5 k-m2
- 2. kerroksen irtainvarastot ja pihakannelle johtava käytävä Talo A (38.5 k-m2) ja B (45.0k-m2) = yht. 83.5 k-m2

Varsinaiseen kerrosalaan ja lisäkerrosalaan laskemattomat tilat:

- väestönsuoja 0 k-m2
- tekn.tilat 0 k-m2
- rakennuksissa 1.kerroksessa olevat autotallit 0 k-m2
- autohalli 0 k-2
- ulkoseinän 250 mm ylittävä osuus

Pysäköintinormi 1 ap / 110 k-m2, kuitenkin 0,6 ap / asunto

- kerrosalan mukaa 1 ap / 110 k-m2 x 5073 k-m2 = 46 ap
- asuntojen mukaan: 0,6 ap / asunto x 96 asuntoa = 58 ap
- suunnitelmissa: 30 ap (tontilla) + 28 ap (LPA-tontilla) = 58 ap

Polkupyöräpaikkanormi: Talo A:1 pp-paikka / 30 k-m2 x 2 426.0 k-m2 = 81 pp-paikkaa

- polkupyöräkatoksessa maantasalla 30 pp-paikkaa
- 1. kerroksen pp-varastossa 70pp-paikkaa
- suunnitelmissa yhteensä 100 pp-paikkaa

Polkupyöräpaikkanormi: Talo B:1 pp-paikka / 30 k-m2 x 2 647.0 k-m2 = 88 pp-paikkaa

- polkupyöräkatoksessa maantasalla 20 pp-paikkaa
- 1. kerroksen varastoissa 90 pp-paikkaa
- suunnitelmissa yhteensä 110 pp-paikkaa

Lastenvaunutilanormi: 0,5m2 / 1 asunto x 48 asuntoa / talo = 24 m2

- suunnitelmissa Talo A: 31.5m2, Talo B: 24.5m2

Varastotilanormi taloissa 4,5m2 / 1 asunto x 47 asuntoa / talo = 211.5 m2

Talo A: - 1.kerroksen irtainvarastotilat 63 hy-m2 + pp-varasto 46.0 m2 + lastenv.var 15.5m2

- 2.kerroksen pihakannen varasto 32 m2
- 2.kerroksen irtainvarastotilat 67.0 m2
- suunnitelmissa yhteensä 223.5 m2

Talo B: - 1.kerroksen irtainvarastotilat 51.0 hy-m2 + pp-varasto 61.5 m2 + lastenvaunuvar. 8.5 m2

- 2.kerroksen pihakannen varasto 32.0 hy-m2
- 2.kerroksen irtainvarastotilat 72 hy-m2
- suunnitelmissa yhteensä 225,0 m2

V Ä E S T Ö N S U O J A L A S K E L M A :

5 100m2

5 100m2 (kerrosala) x 2% = 102m2

102m2 : 0.75m2/henkilö = 136 henkilöä

2 kpl

VÄESTÖNSUOJAN KOKONAISALA:

VARSINAINEN SUOJATILA 102.0m2

ILMANVAIHTOLAITTEISTOT 3kpl 4.5m2

2.5m2

109.0m2

LASKELMAT

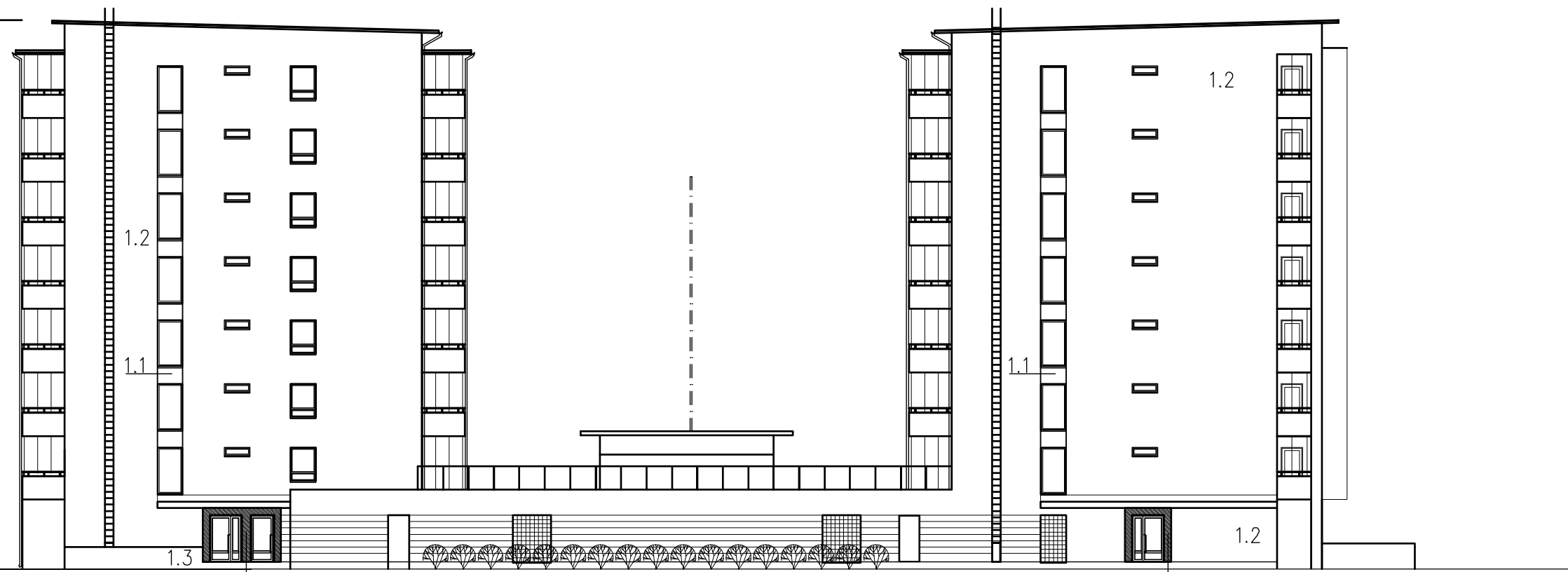
K-suunnittelu Sajaniemi

16.08.2021

+66.30

naapurirakennus +52.80

+40.30



JULKISIVU POSTIKADULTA

Talo B

5.9

Talo A

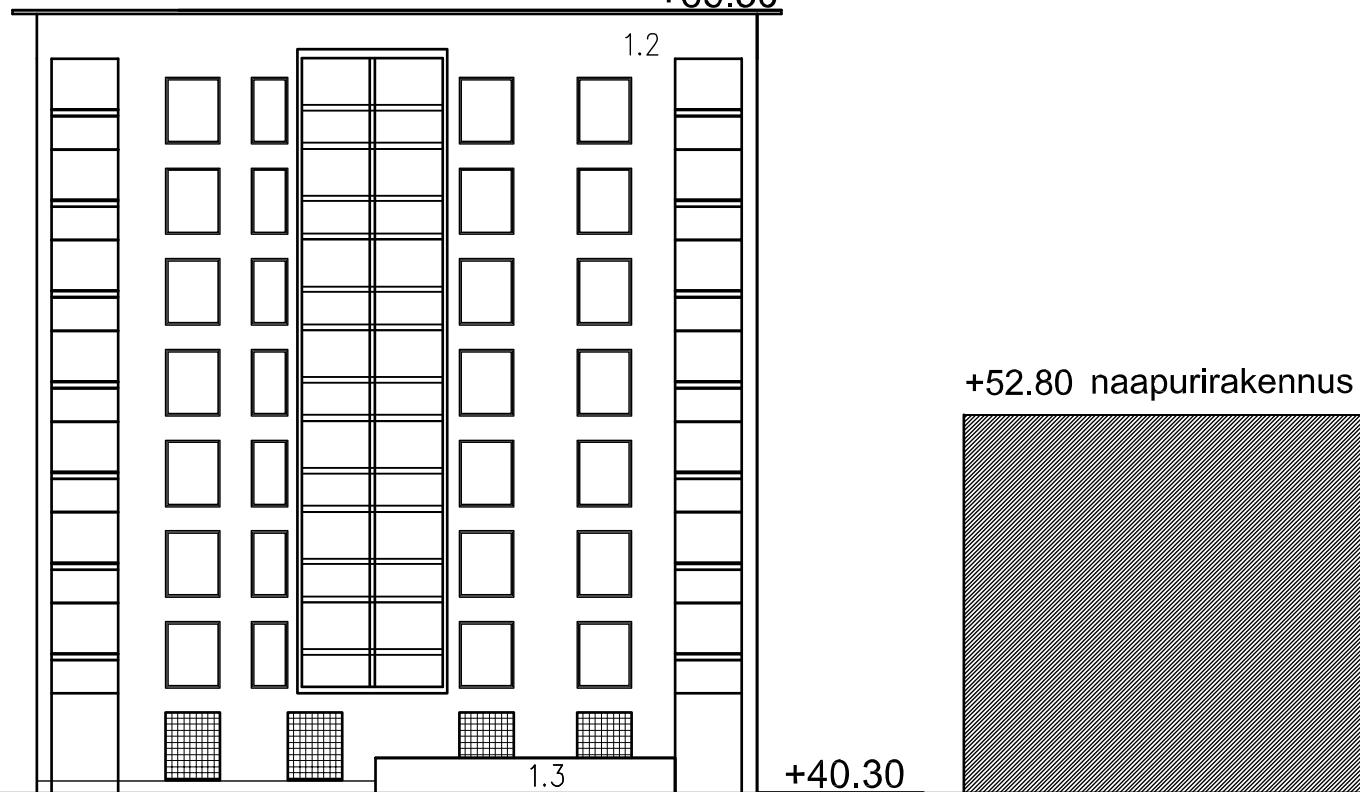
5.9

+66.30

1.2

+52.80 naapurirakennus

+40.30



Talo A

1.3

tontin raja

JULKISIVU TUPALANTIETÄ

JULKISIVUT A3 / 1:250
K-suunnittelu Sajaniemi

02.08.2021

J U L K I S I V U M A T E R I A A L I T J A - V Ä R I T :

1.0 J U L K I S I V U P I N N A T

1.1	BETONIELEMENTTI	BETONI, MAALAUUS, MUSTA
1.2	TIILILAATTAELEMENTTI TUMMANRUSKEA, SAUMA TIILENVÄRINEN	
1.3	LAATTA	MUSTA
1.4	RÄYSTÄÄT	MUSTA
1.5	RÄYSTÄÄN ALAPINTA	VALKOINEN
1.6	LASITIILI	

2.0 P U I S E T I K K U N A T J A I K K U N A O V E T

2.1	KARMIT JA SISÄPUITTEET	VALKOINEN
2.2	ULKOPUITTEET ALUMIINIA	MUSTA RAL 9005
2.3	IKKUNAPELLIT, PVDF	MUSTA RAL 9005

3.0 U L K O - O V E T

3.1	PORRASHUONEEN ALUMIINIULKO-OVI MUUT ALUMIINIULKO-OVET	PUNAINEN RAL 3031, ORIENT RED MUSTA RAL 9005
-----	--	---

4.0 P A R V E K K E E T J A T E R A S S I T

4.1	AVATTAVA KIRKAS LASITUS	
4.2	KÄSIJOHDE	VALKOINEN
4.3	MUUT KAITEEN METALLIOSAT	MUSTA
4.4	KAIDELASI	VALOALÄPÄISEVÄ
4.5	PINNAKAIDE	PUNAINEN RAL 3031, ORIENT RED

5.0 M U U T

5.1	TALOTIKKAAT	MUSTA
5.2	VESIKOURUT, PUOLIPYÖREÄT	MUSTA
5.3	SYÖKSYTORVET, PYÖREÄT	MUSTA
5.4	IV-SÄLEIKÖT	MUSTA
5.5	JULKISIVUVERHOUSLAUTA UTW 28x128	VALKOINEN 619X
5.6	VARASTON RÄYSTÄÄT JA ALAPINNAT	VALKOINEN 619X
5.7	ALUMIINISÄLEIKKÖ	ELOKSOITU ALUMIINI
5.8	PINNAKAIDE	PUNAINEN RAL 3031, ORIENT RED
5.9	ORANSSI KEHYS PÄÄSISÄÄNKÄYNNIN YMPÄRI	

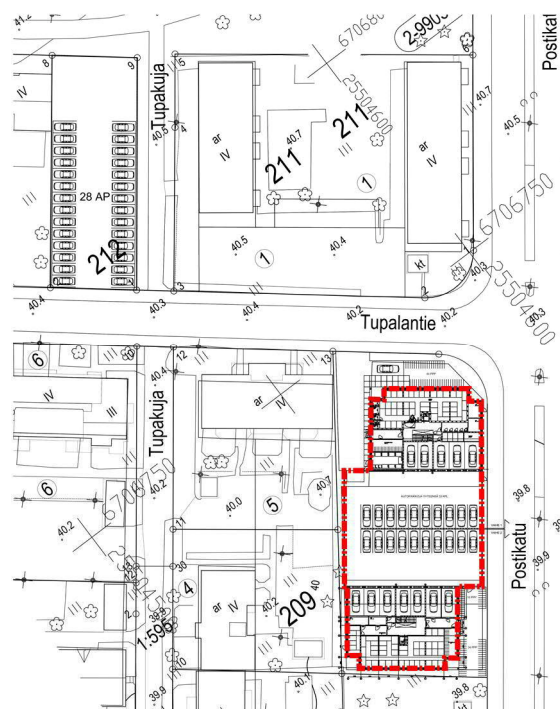
Vastaanottaja
FH Invest Oy

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
20.11.2020

Projektinumero
1510059373-001

MELUSELVITYS ASEMAKAAVAN MUUTOS, TUPALANTIE 16



MELUSELVITYS
ASEMAKAAVAN MUUTOS, TUPALANTIE 16

Projekti nro 1510059373-001
Vastaanottaja FH Invest Oy / [REDACTED]
Asiakirjatyyppi Raportti
Päivämäärä 20.11.2020
Laatija [REDACTED]
Tarkastaja [REDACTED]

Kuvaus Meluselvitys Tupalantie 16 asemakaavan muutoksen tausta-aineistoksi

Ramboll
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLTÖ

1.	JOHDANTO	2
2.	SOVELLETTAVAT OHJEARVOT	4
3.	MALLINNUS	5
3.1	Laskentaohjelma- ja mallit	5
3.2	Maastomalli	5
3.3	Liikennetiedot	5
4.	TULOKSET	6
5.	JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET	7

1. JOHDANTO

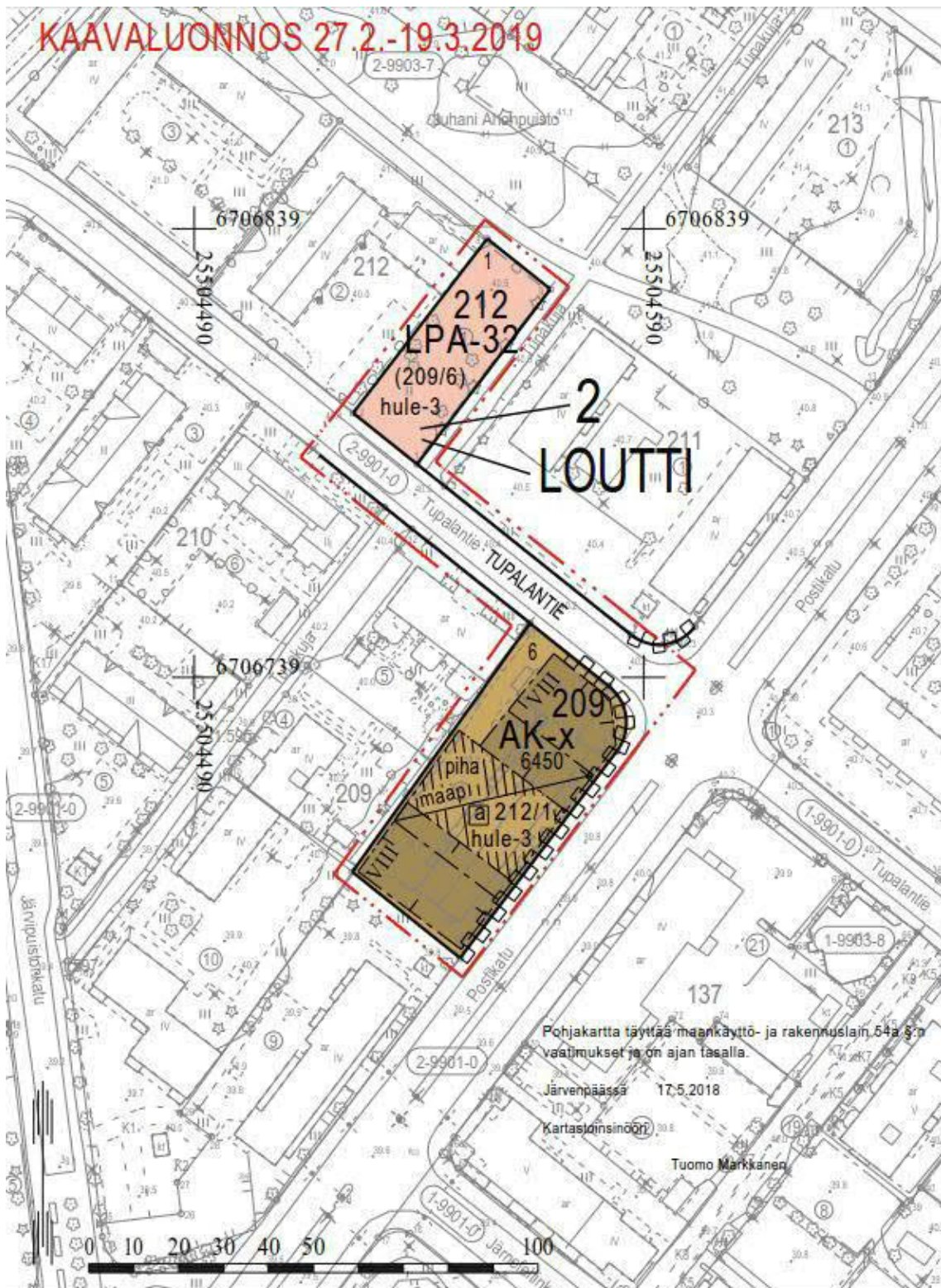
Järvenpään kaupunki on käynnistänyt kaavoitusohjelman mukaisesti asemakaavan muutoksen Loutin kaupunginosaan koskien korttelin 209 tonttia 6, korttelin 212 tonttia 1 sekä katualuetta. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle nykyistä tehokkaampaa rakentamista.

Tässä työssä on mallinnettu tie- ja katuliikenteen aiheuttamat melutasot asemakaava-alueella maankäyttösuunnitelman mukaisessa tilanteessa nykyliikennemäärillä ja vuoden 2040 ennusteliikennemäärällä. Melumallinnus toteutettiin kaava-alueelle suunnitellun kerrostalon lisäksi nykyisen asuinrakennuksen osalta, jotta saatiin selvitettyä uuden rakennuksen mahdollisesti aiheuttama muutos viereisten kerrostalojen julkisivujen äänitasoihin.

Kaava-alueen sijainti on esitetty kuvassa 1 ja kaavaluonnos kuvassa 2. Kaavaluonnoksessa meluselvityksen kohteena oleva suunniteltu kerrostalorakennus on merkitty ruskealla (kortteli 209, tontti 6).



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti



Kuva 2. Kaavaluonnos

Meluselvytys on tehty FH Invest Oy:n toimeksiannosta, yhteyshenkilönä on toiminut [REDACTED] Ramboll Finland Oy:ssä työstä on vastannut ins. (AMK) [REDACTED], mallinnuksen ja raportoinnin on tehnyt Luk [REDACTED].

2. SOVELLETTAVAT OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista v. 1992 (VNp 993/92). Päätöksen mukaisia ohjearvoja sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä. Päätöksen mukaiset melun ohjearvot on esitetty taulukossa 1.

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskimelutasoa eli ekvivalenttimelutasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitettua ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää myös hiljaisempia ajanjaksoja.

Taulukko 1. Melutason yleiset ohjearvot

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50/45dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

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

4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Uudenmaan ELY-keskuksen julkaisun "opas 2/2013, Melun- ja värinän torjunta maankäytön suunnittelussa" mukaan tavoitteena on, että ohjearvot täytyisivät koko asumiseen varatulla alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä, tulisi varmistaa, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen sekä hoito- ja oppilaitosten pihilla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Asuinrakennusten oleskeluparvekkeet ja terassit rinnastetaan ulko-oleskelualueisiin.

Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä (YMA 796/2017) mukaan rakennukset, joissa on asuntoja, majoitus tai potilashuoneita, ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääneneristys on vähintään 30 dB.

3. MALLINNUS

3.1 Laskentaohjelma- ja mallit

Melulaskennat on tehty 3D – maastomallin huomioivalla SoundPLAN 8.2 – laskentaohjelmistolla, pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia käyttäen. 3D-laskentamalli ottaa huomioon etäisyysvaimenemisen, ilman ääniabsorption, maastonmuodot, esteet, heijastukset sekä maanpinnan absorptio-ominaisuudet. Laskentamallissa on oletuksena ns. vähän ääntä vaimentavat olosuhteet, eli lievä myötätuuli melulähteestä laskentapisteeseen päin. Laskentatulosteissa olevat meluvyöhykkeet eivät siis esiinny yhtä laajoina samanaikaisesti, vaan ainoastaan laskentaoletuksen mukaisessa myötätuulitilanteessa. Mallinnuksessa käytetyt laskentaparametrit on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Laskentaparametrit

Laskentaverkko	laskentapisteiden väli 5 metriä
Laskentakorkeus	2 metriä maanpinnasta
Laskentaetäisyys	5000 metriä laskentapisteestä
Maaperän kovuustekijä (G)	asfalttipinnat, 0 (kova) muut pinnat, 1 (pehmeä)
Heijastusten lukumäärä	3 peräkkäistä
Laskettavat melusuureet	Päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq, 7-22}$, dB Yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq, 22-7}$, dB

Melun leviämisen laskennat on tehty ohjearvomäärittelyn mukaisesti keskiäänitasoina päiväajalle ($L_{Aeq, 7-22}$) ja yöajalle ($L_{Aeq, 22-7}$). Tieliikennemelun laskentamallin tarkkuus on alle 500 metrin etäisyyksillä noin ± 2 dB.

3.2 Maastomalli

Laskennoissa käytetty maastomalli on laadittu Maanmittauslaitoksen numeerisen maastotietokannan aineistosta (2 m korkeusmalli, tarkkuus 0,3 m). Kaava-alueen suunnitellut rakennukset huomioitiin tilaajan toimittaman aineiston (Kari Saajaniemi / Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy 19.11.2020) perusteella. Kaava-alueen ulkopuoliset rakennukset mallinnettiin MML aineiston perusteella.

3.3 Liikennetiedot

Selvityksessä huomioitujen teiden ja katujen liikennemäärät on saatu Järvenpään kaupungin liikennesuunnittelija Mikko Kaukiselta (sähköposti Kaukinen-Ristolainen 30.10.2020).

Taulukko 3. Mallinnuksessa käytetyt liikennemäärät

		KAVL, ajon. /vrk	Raskaita ajoneuvoja, %	Nopeus, km/h
Tupalantie	Nykyliikenne	1400	5	40
	2040 ennusteliikenne	1750	5	40
Postikatu (Tupalantie- Järnefeltinkatu)	Nykyliikenne	7250	5	40
	2040 ennusteliikenne	9950	5	40
Postikatu (Tupalantie- Mannilantie)	Nykyliikenne	6250	5	40
	2040 ennusteliikenne	8250	5	40

Tieliikenne mallinnettiin siten, että se jakautuu 90% päiväajalle ja 10% yöajalle.

4. TULOKSET

Laskentojen tulokset esitetään liitteenä 1.1 – 5.1 olevissa melukartoissa, yhteensä 9 melukarttaa. Meluvyöhykekuvissa melutason vaihtelu on esitetty 5 dB:n välein vaihtuvin värialuein. Esimerkiksi 50–55 dB melualue on esitetty kartoissa tumman vihreällä värillä. Melukartoissa on esitetty päivä ja yöajan keskiäänitasot sekä nykyliikenteellä että vuoden 2040 ennusteliikenteellä. Vuoden 2040 ennusteliikenteellä melutasot ovat korkeammat suurempien liikennemäärien seurauksena. Molemmissa tapauksissa on käytetty nykyistä 40 km/h nopeusrajoitusta Tupalantien sekä Postikadun osalta.

55 dB melualue ei ulotu asuinrakennusten väliin suunnitellulle oleskelualueelle niin nykytilanteessa kuin vuoden 2040 ennustetilanteessakaan. Myös yöajan yli 45 dB melualue jää oleskelualueen ulkopuolelle molemmissa tilanteissa.

Nykyliikenteellä päiväajan suurimmat uuden rakennuksen julkisivuun kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot eri kerroskorkeuksilla ovat $L_{Aeq\ 7-22}$ 67 dB Tupalantien puoleisen rakennuksen Postikadun puoleisella julkisivulla ja $L_{Aeq\ 7-22}$ 63 dB toisen rakennuksen Postikadun puoleisen julkisivun osalta. Vastaavat yöajan keskiäänitasot ovat $L_{Aeq\ 22-7}$ 57 dB ja $L_{Aeq\ 22-7}$ 55 dB. Suunniteltujen parvekkeiden kohdalla julkisivun päiväajan melutasot ovat $L_{Aeq\ 7-22}$ 55-64 dB.

Vuoden 2040 ennusteliikenteellä päiväajan suurimmat uuden rakennuksen julkisivuun kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot eri kerroskorkeuksilla ovat $L_{Aeq\ 7-22}$ 70 dB Tupalantien puoleisen rakennuksen Postikadun puoleisella julkisivulla ja $L_{Aeq\ 7-22}$ 66 dB toisen rakennuksen Postikadun puoleisen julkisivun osalta. Vastaavat yöajan keskiäänitasot ovat $L_{Aeq\ 22-7}$ 62 dB ja $L_{Aeq\ 22-7}$ 59 dB. Suunniteltujen parvekkeiden kohdalla julkisivun päiväajan melutasot ovat $L_{Aeq\ 7-22}$ 58-67 dB.

suunnitellun rakennuksen parvekkeilla on suurimmillaan Tupalantien ja Postikadun risteyksessä sijaitsevalla parvekkeella 64 dB. 2040 ennusteliikenteellä vastaava enimmäiskeskiäänitaso on 67 dB. Yöaikaan vastaava lukema on nykyliikenteellä 57 dB sekä 2040 ennusteliikenteellä 60 dB.

Mallinnuksen mukaan sekä nykyliikenteellä että 2040 ennusteliikenteellä uuden rakennuksen aiheuttama päivä- ja yöajan melutasojen kasvu viereisten asuinrakennusten julkisivuilla oli enimmillään 0,5 dB.

5. JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Koska suunnitellun rakennuksen oleskelupiha on sijoitettu asuinrakennusten väliin jäävälle välitasanteelle, on oleellista tarkastella nimenomaan sen alueen melutasoja. Kun välitasanteen Postikadun viereiselle puolelle on toteutettu suunnitelman mukainen 1,5 m korkea meluaita, ei yli 55 dB melualue ei ulotu oleskelualueelle niin nyky- kuin vuoden 2040 ennusteliikenteelläkään. Oleskelualue jää myös yöajan yli 45 dB melualueen ulkopuolelle molemmissa tilanteissa.

Julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot ovat 2040 ennustetilanteessa Tupalankadun ja Postikadun risteyksessä olevan rakennuksen Postikadun puoleisella julkisivulla $L_{Aeq\ 7-22}$ 70 dB päivällä ja $L_{Aeq\ 7-22}$ 62 dB yöllä. Lounaan puoleisen rakennuksen Postikadun puoleiseen julkisivuun kohdistuvat melutasot ovat vastaavasti $L_{Aeq\ 7-22}$ 66 dB päivällä ja $L_{Aeq\ 7-22}$ 59 dB yöllä. Kun päiväajan melutasot ovat 7-8 dB suuremmat kuin yöajan melutasot ja vastaavasti päiväajan ohjearvo on 5 dB suurempi kuin yöajan ohjearvo, muodostuu päiväajan melutaso mitoittavaksi julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksen osalta. Jotta asuinhuoneissa saavutetaan Ympäristöministeriön asetuksen rakennuksen ääniympäristöstä (YMA 796/2017) mukainen äänitaso ($L_{Aeq\ 7-22}$ 35 dB asuinhuoneissa), tulee julkisivun ääneneristävyden Postikadun puoleisilla julkisivuilla olla vähintään 35 dB (äänitasoero ΔL) Tupalankadun puoleisen rakennuksen osalta ja 31 dB (äänitasoero ΔL) lounaan puoleisen rakennuksen osalta. Muilla julkisivuilla riittää pienempi ääneneristävyys.

Uudenmaan ELY-keskuksen julkaisun "*opas 2/2013, Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa*" mukaan asuinrakennusten oleskeluparvekkeet rinnastetaan ulko-oleskelualueisiin, joten parvekkeilla tulisi saavuttaa päiväajan ohjearvo $L_{Aeq\ 7-22}$ 55 dB. Mallinnuksen mukaan kaikkiin uuden rakennuksen parvekkeisiin kohdistuu tätä suurempi melutaso, joten parvekkeet on tarpeen lasittaa. Lasituksella voidaan tyypillisesti saavuttaa noin 10 dB ääneneristävyys (äänitasoero ΔL), tätä suurempi ääneneristävyys edellyttää tarkempaa suunnittelua. Suurin parvekkeisiin kohdistuva päiväajan melutaso on $L_{Aeq\ 7-22}$ 67 dB, jolloin tarvittava ääneneristävyys on 13 dB (äänitasoero ΔL). Näin ollen ainakin Postikadun puoleisten kulmaparvekkeiden osalta tulee rakennuslupavaiheessa esittää, millaisella rakenteilla ulko-oleskelualueiden päiväajan ohjearvo saavutetaan.

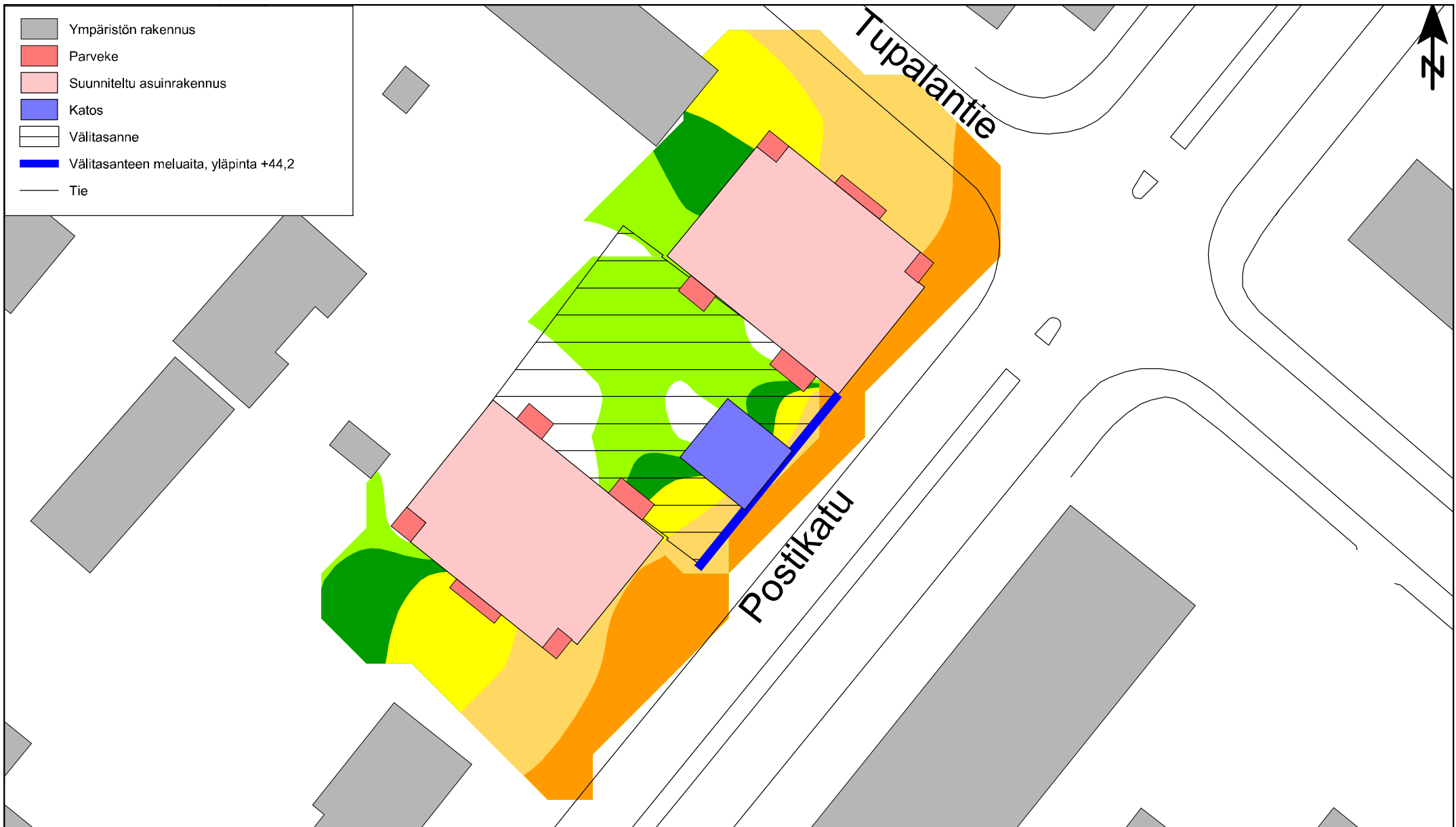
Jotta voidaan varmistaa hyväksyttävien melutasojen saavuttaminen sekä asuntojen sisätiloissa että oleskeluparvekkeilla, esitämme seuraavaa kaavamääräystä:

"Rakennuslupaa haettaessa tulee hakemukseen liittää tarkennettu meluselvitys, jossa esitetään laskelmin, millaisilla suunnittelu- ja rakenneratkaisuilla saavutetaan hyväksyttävät melutasot sekä asuntojen sisätiloissa että oleskeluparvekkeilla. Julkisivujen ääneneristävyys tulee todentaa mittauksin rakennuksen valmistuttua."

Uusi rakennus muuttaa melutasoja hieman kaava-alueen ulkopuolella. Mallinnuksen mukaan muutos viereisten rakennusten julkisivuilla on enimmillään 0,5 dB. Tätä voidaan pitää varsin pienenä muutoksena eikä ihminen tyypillisesti havaitse tuon suuruista muutosta vaihtelevassa melussa, jota liikennemelu on.

1.LIITTEET

- 1.1 Päiväajan melutasot, piha-alue ja välikannen oleskelupiha, nykyliikenne
- 1.2 Yöajan melutasot, piha-alue ja välikannen oleskelupiha, nykyliikenne
- 2.1 Päiväajan melutasot, piha-alue ja välikannen oleskelupiha, 2040 ennusteliikenne
- 2.2 Yöajan melutasot, piha-alue ja välikannen oleskelupiha, 2040 ennusteliikenne
- 3.1 Suunnitellun rakennuksen julkisivuun ja parvekkeisiin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot, nykyliikenne
- 3.2 Suunnitellun rakennuksen julkisivuun ja parvekkeisiin kohdistuvat yöajan keskiäänitasot, nykyliikenne
- 4.1 Suunnitellun rakennuksen julkisivuun ja parvekkeisiin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot, 2040 ennusteliikenne
- 4.2 Suunnitellun rakennuksen julkisivuun ja parvekkeisiin kohdistuvat yöajan keskiäänitasot, 2040 ennusteliikenne
- 5.1 Uuden rakennuksen aiheuttama melutasojen muutos viereisten rakennusten julkisivuilla

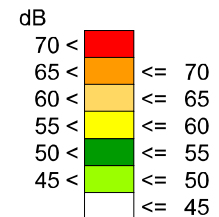


**As Oy Järvenpään Tupalantie 16
Meluselvitys**

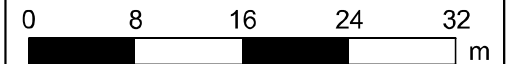
Liite 1.1
Tieliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (L_{Aeq}) 2 m korkeudella maanpinnasta.
Välikannan alueella 2 m korkeudella kannesta.
Suunniteltu maankäyttö, nykyinen liikennemäärä.

Ympäristöministeriön asetusten 796/2017 ja 360/2019 mukaan melutaso ei saa ylittää piha- ja oleskelualueilla 55 dB:tä

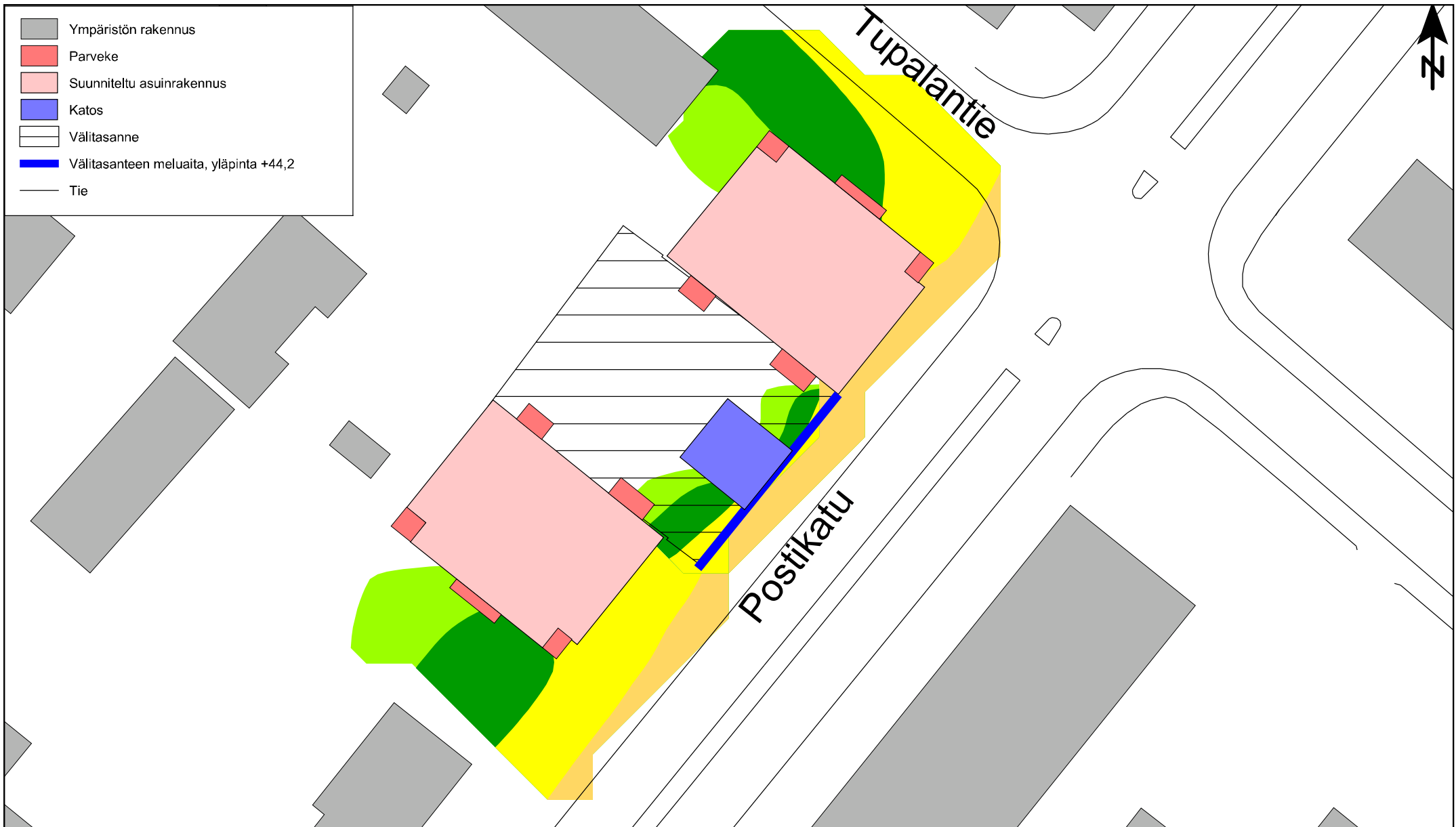
Alueen kaavassa määrätty, että liikenteen keskiäänitaso leikki- ja oleskelualueella ei saa ylittää päivällä 55 dB:tä



A4



EETO 19.11.2020

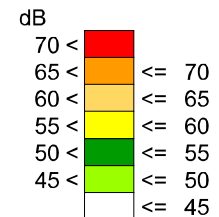


**As Oy Järvenpään Tupalantie 16
Meluselvitys**

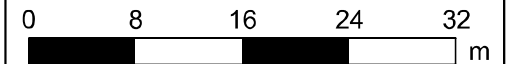
Liite 1.2
Tieliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (L_{Aeq}) 2 m korkeudella maanpinnasta.
Välikannen alueella 2 m korkeudella kannesta.
Suunniteltu maankäyttö, nykyinen liikennemäärä.

Ympäristöministeriön asetusten 796/2017 ja 360/2019 mukaan melutaso ei saa ylittää piha- ja oleskelualueilla 55 dB:tä

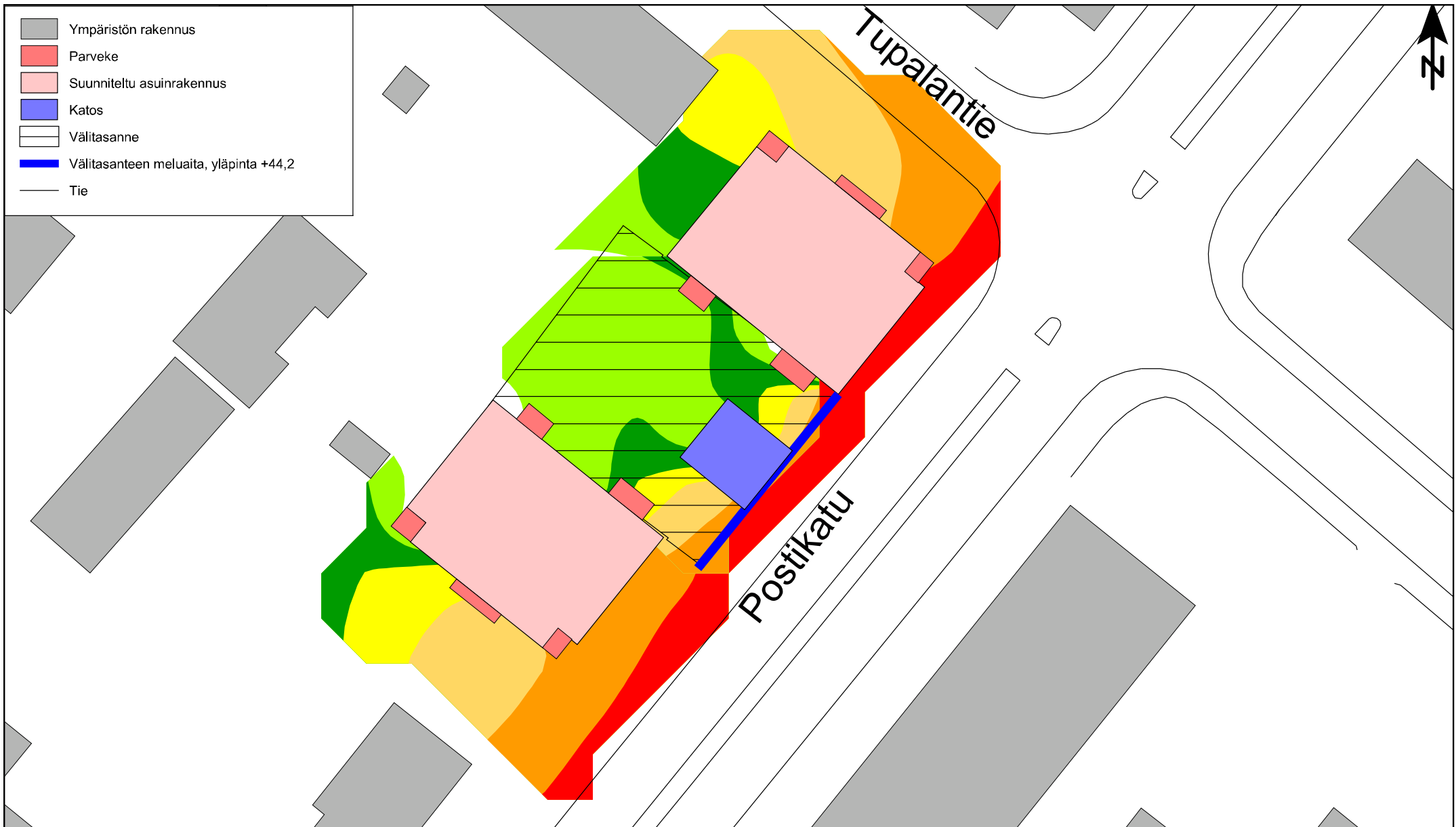
Alueen kaavassa määrätty, että liikenteen keskiäänitaso leikki- ja oleskelualueella ei saa ylittää päivällä 55 dB:tä



A4



EETO 19.11.2020

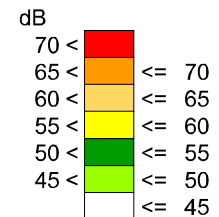


**As Oy Järvenpään Tupalantie 16
Meluselvitys**

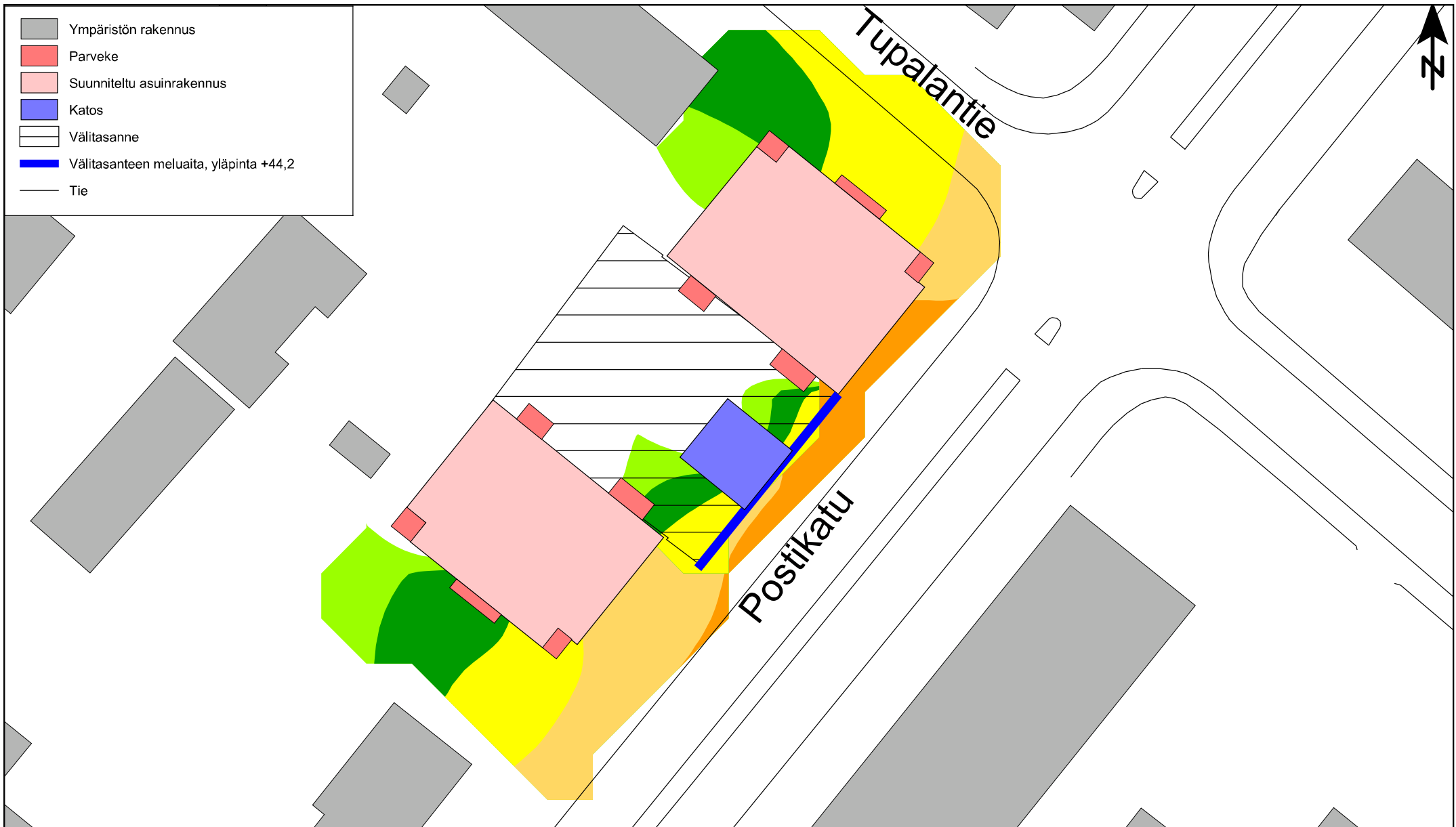
Liite 2.1
 Tieliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (L_{Aeq}) 2 m korkeudella maanpinnasta.
 Välikannen alueella 2 m korkeudella kannesta.
 Suunniteltu maankäyttö, vuoden 2040 ennusteliikenne.

Ympäristöministeriön asetusten 796/2017 ja 360/2019 mukaan melutaso ei saa ylittää piha- ja oleskelualueilla 55 dB:tä

Alueen kaavassa määrätty, että liikenteen keskiäänitaso leikki- ja oleskelualueella ei saa ylittää päivällä 55 dB:tä



EETO 19.11.2020

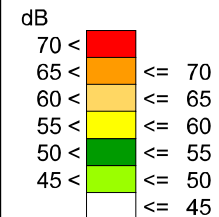


**As Oy Järvenpään Tupalantie 16
Meluselvitys**

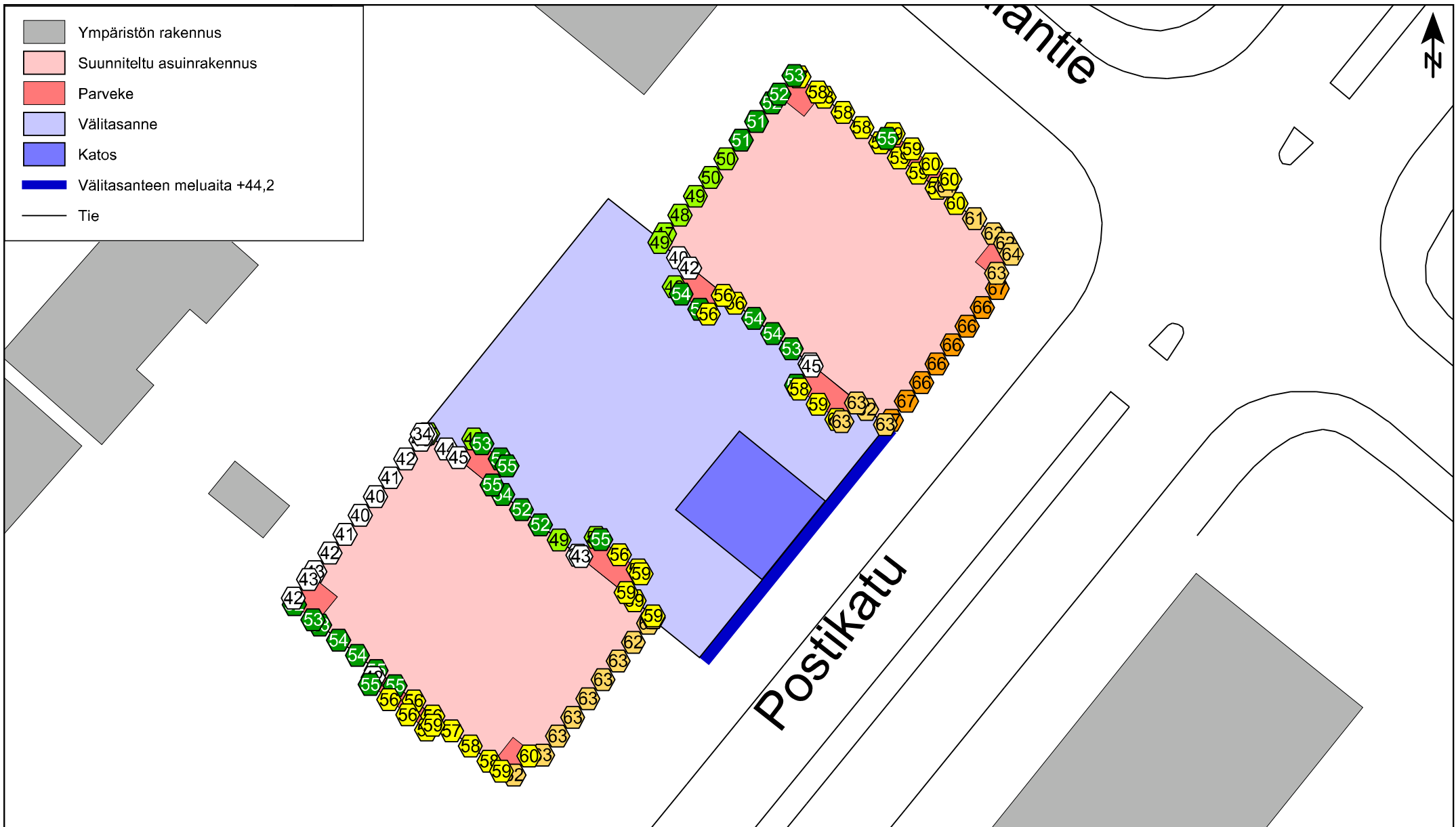
Liite 2.2
Tieliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (L_{Aeq}) 2 m korkeudella maanpinnasta.
Välitaskan alueella 2 m korkeudella kannesta.
Suunniteltu maankäyttö, vuoden 2040 ennusteliikenne.

Ympäristöministeriön asetusten 796/2017 ja 360/2019 mukaan melutaso ei saa ylittää piha- ja oleskelualueilla 55 dB:tä

Alueen kaavassa määrätty, että liikenteen keskiäänitaso leikki- ja oleskelualueella ei saa ylittää päivällä 55 dB:tä



EETO 19.11.2020

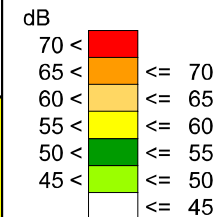


**As Oy Järvenpään Tupalantie 16
Meluselvitys**

Liite 3.1
Tieliikenteen päiväajan suurimmat julkisivuihin ja parvekkeisiin kohdistuvat keskiäänitasot ($L_{Aeq\ 7-22}$) eri kerroskorkeuksilla Suunniteltu maankäyttö, nykyinen liikennemäärä.

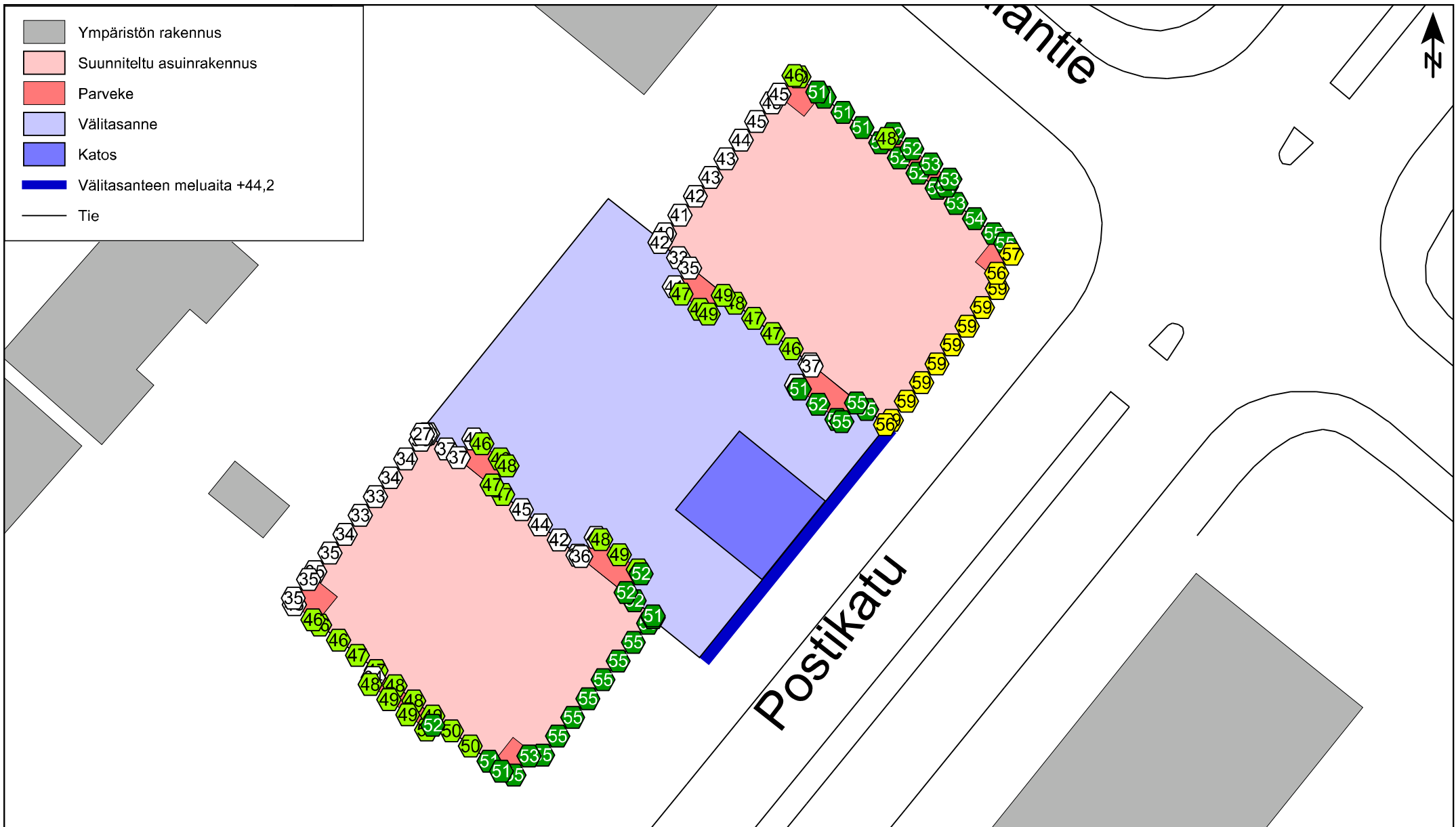
Ympäristöministeriön asetusten 796/2017 ja 360/2019 mukaan melutaso ei saa ylittää piha- ja oleskelualueilla 55 dB:tä

Alueen kaavassa määrätty, että liikenteen keskiäänitaso leikki- ja oleskelualueella ei saa ylittää päivällä 55 dB:tä



EETO 19.11.2020



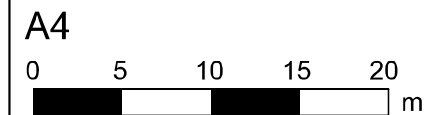
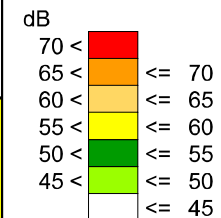


**As Oy Järvenpään Tupalantie 16
Meluselvitys**

Liite 3.2
Tieliikenteen yöajan suurimmat julkisivuihin ja parvekkeisiin kohdistuvat keskiäänitasot ($L_{Aeq\ 22-7}$) eri kerroskorkeuksilla Suunniteltu maankäyttö, nykyinen liikennemäärä.

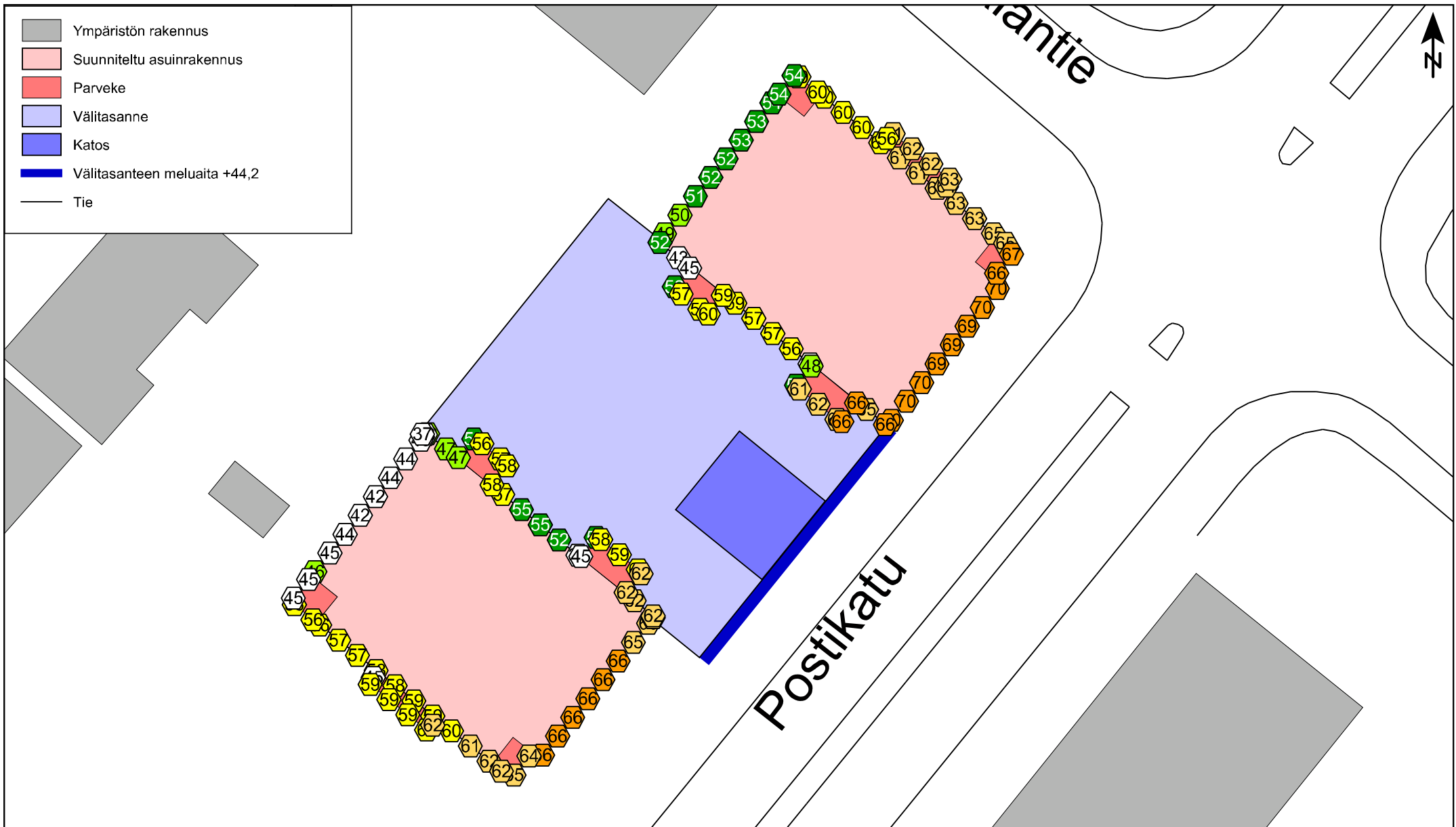
Ympäristöministeriön asetusten 796/2017 ja 360/2019 mukaan melutaso ei saa ylittää piha- ja oleskelualueilla 55 dB:tä

Alueen kaavassa määrätty, että liikenteen keskiäänitaso leikki- ja oleskelualueella ei saa ylittää päivällä 55 dB:tä



EETO 19.11.2020

RAMBOLL



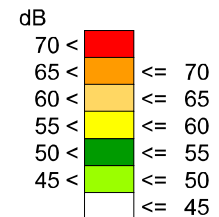
**As Oy Järvenpään Tupalantie 16
Meluselvitys**

Liite 4.1

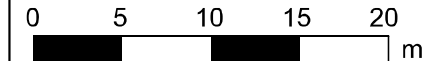
Tieliikenteen päiväajan suurimmat julkisivuihin ja parvekkeisiin kohdistuvat keskiäänitasot ($L_{Aeq\ 7-22}$) eri kerroskorkeuksilla Suunniteltu maankäyttö, vuoden 2040 ennusteliikenne.

Ympäristöministeriön asetusten 796/2017 ja 360/2019 mukaan melutaso ei saa ylittää piha- ja oleskelualueilla 55 dB:tä

Alueen kaavassa määrätty, että liikenteen keskiäänitaso leikki- ja oleskelualueella ei saa ylittää päivällä 55 dB:tä

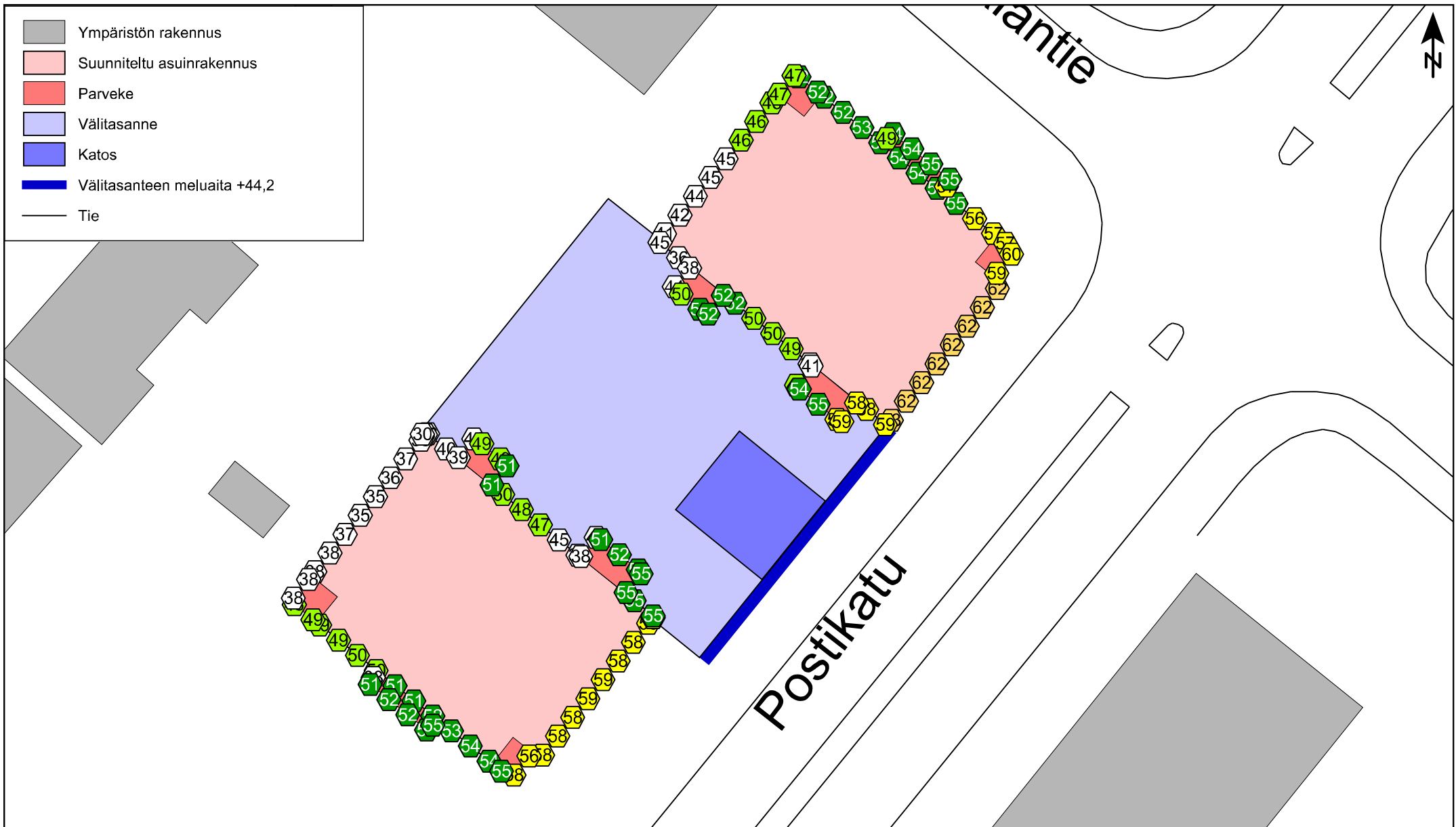


A4



EETO 19.11.2020

RAMBOLL

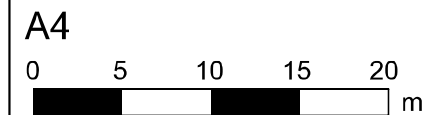
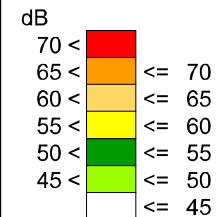


**As Oy Järvenpään Tupalantie 16
Meluselvitys**

Liite 4.2
Tieliikenteen yöajan suurimmat julkisivuihin ja parvekkeisiin kohdistuvat keskiäänitasot ($L_{Aeq\ 22-7}$) eri kerroskorkeuksilla Suunniteltu maankäyttö, vuoden 2040 ennusteliikenne.








Ympäristöministeriön asetuksen 796/2017 ja 360/2019 mukaan melutaso ei saa ylittää piha- ja oleskelualueilla 55 dB:tä

Alueen kaavassa määrätty, että liikenteen keskiäänitaso leikki- ja oleskelualueella ei saa ylittää päivällä 55 dB:tä



EETO 19.11.2020

RAMBOLL

-  Ympäristön rakennus
-  Parveke
-  Suunniteltu asuinrakennus
-  Välitasanne
-  Katos
-  Välitasanteen meluaita +44,2
-  Tie



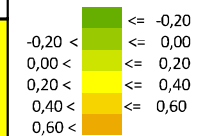
As Oy Järvenpään Tupalantie 16 Meluselvitys

Liite 5.1
Tieliikenteen päiväajan keskiäänitasojen ($L_{Aeq\ 7-22}$) muutos läheisten rakennusten julkisivuilla

Ympäristöministeriön asetusten 796/2017 ja 360/2019 mukaan melutaso ei saa ylittää pih- ja oleskelualueilla 55 dB:tä

Alueen kaavassa määrätty, että liikenteen keskiäänitaso leikki- ja oleskelualueella ei saa ylittää päivällä 55 dB:tä

Muutos melu-
tasossa, dB(A)



A4



EETO 19.11.2020

RAMBOLL

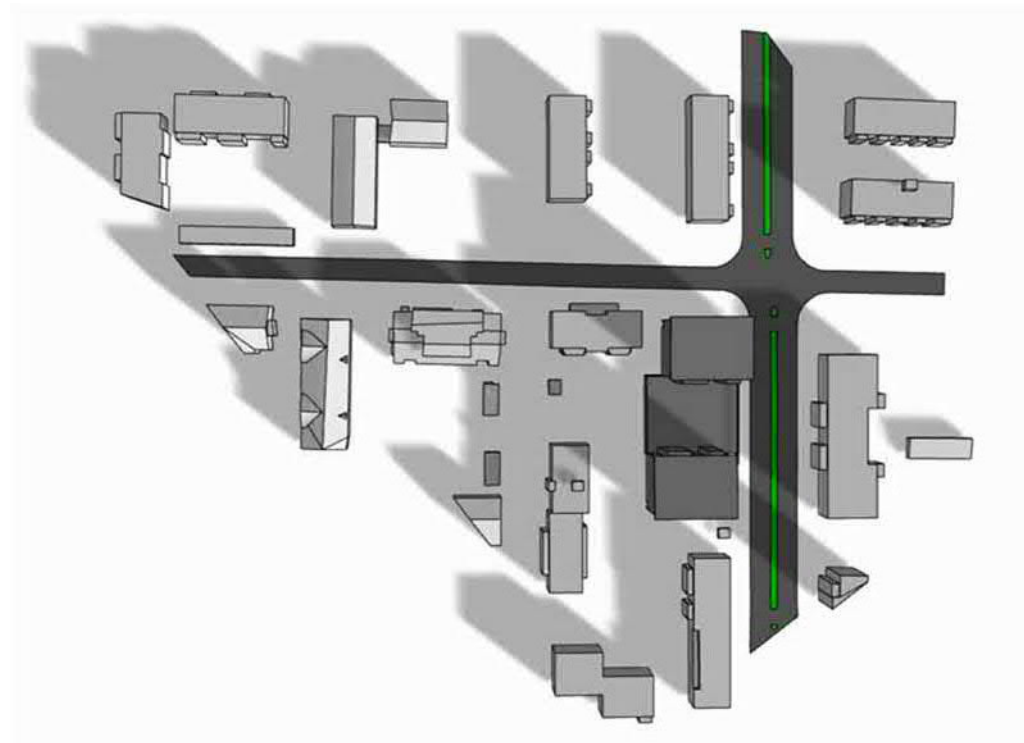
Vastaanottaja
FH Invest Oy

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
20.11.2020

ALUEELLINEN VARJOSTUSTARKASTELU TUPALANTIE 16, JÄRVENPÄÄ

Henkilötiedot
poistettu

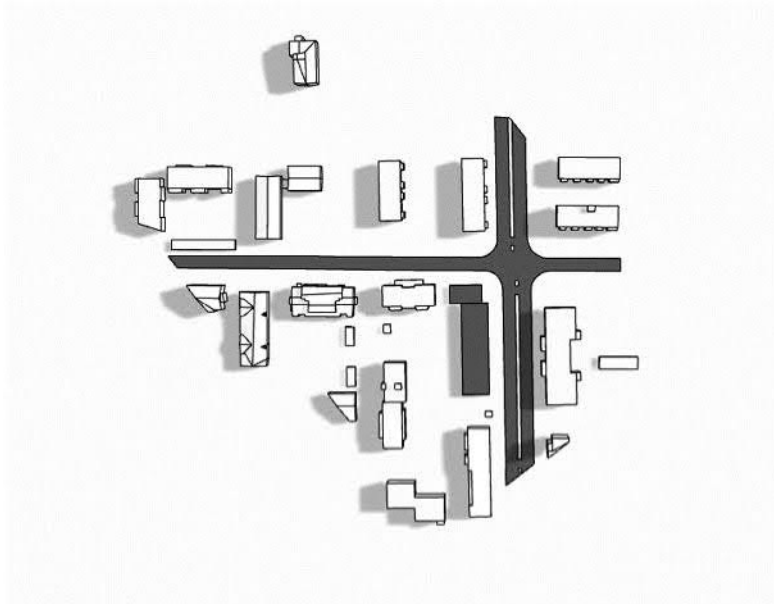


Sisällysluettelo

1. Rakennusten heittämät varjot	2
2. Vuosittainen auringon säteilykuorma	14
3. Johtopäätökset varjostustarkastelusta	18

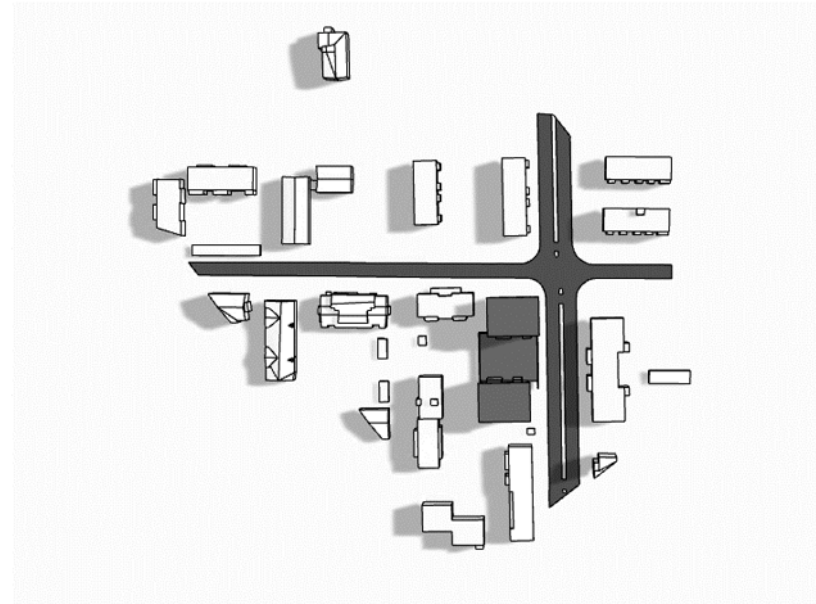
Kesäpäivänseisaus 21. kesäkuuta klo 9:00

NYKYTILANNE



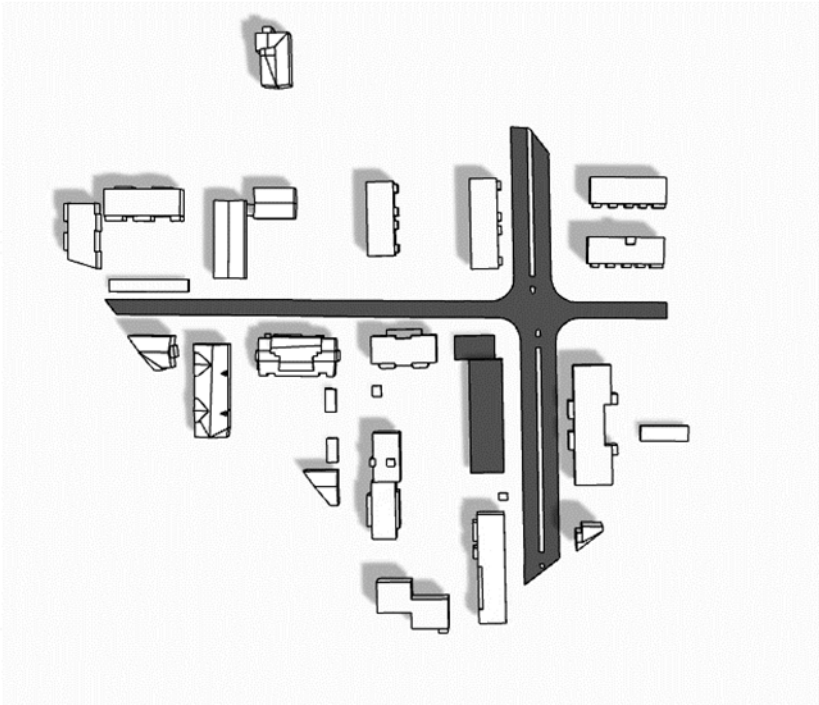
1. RAKENNUSTEN HEITTÄMÄT VARJOT

UUSI TILANNE

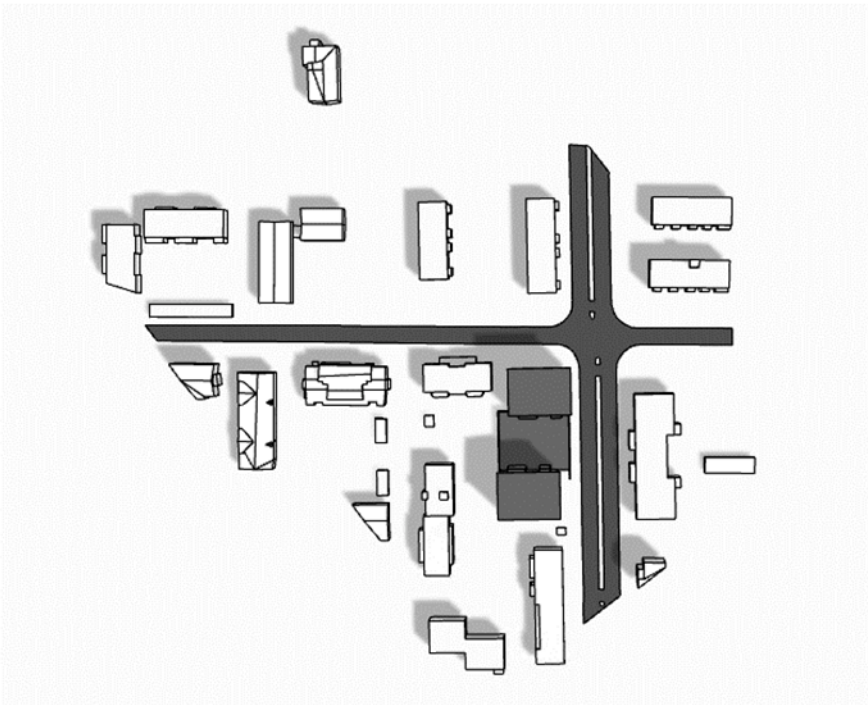


Kesäpäiväseisaus 21. kesäkuuta klo 12:00

NYKYTILANNE

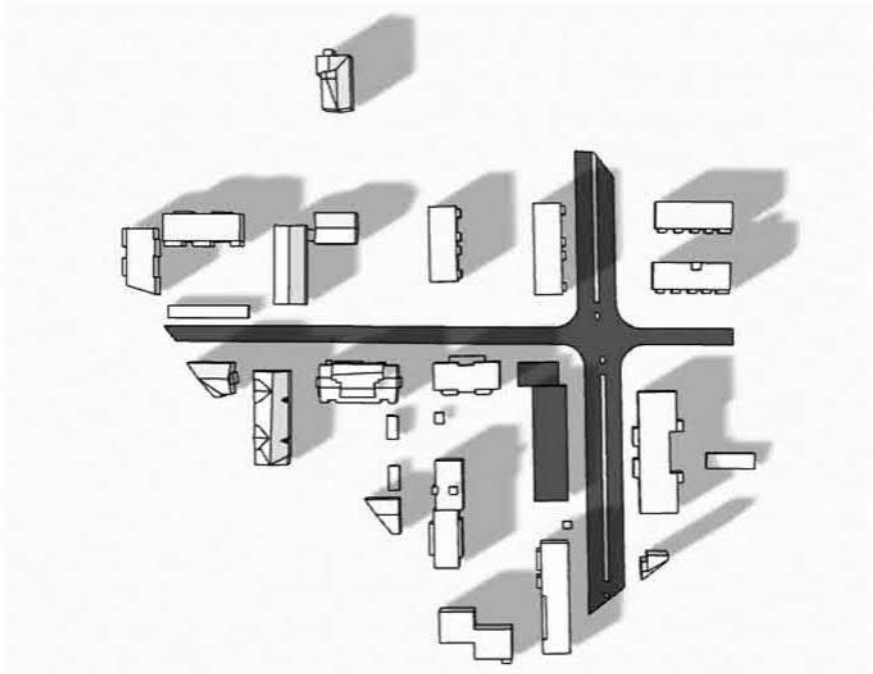


UUSI TILANNE

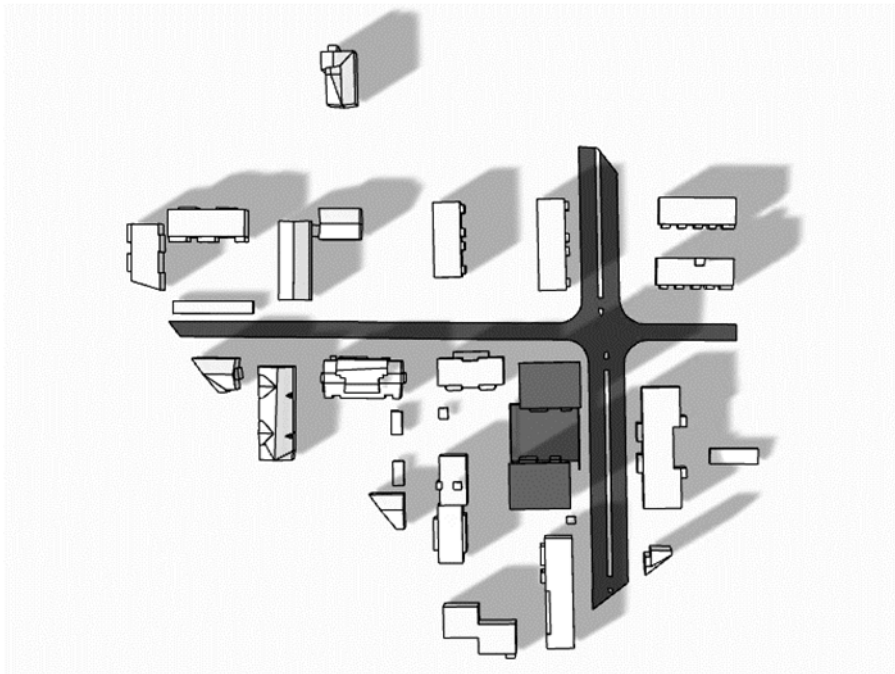


Kesäpäivänseisaus 21. kesäkuuta klo 18:00

NYKYTILANNE

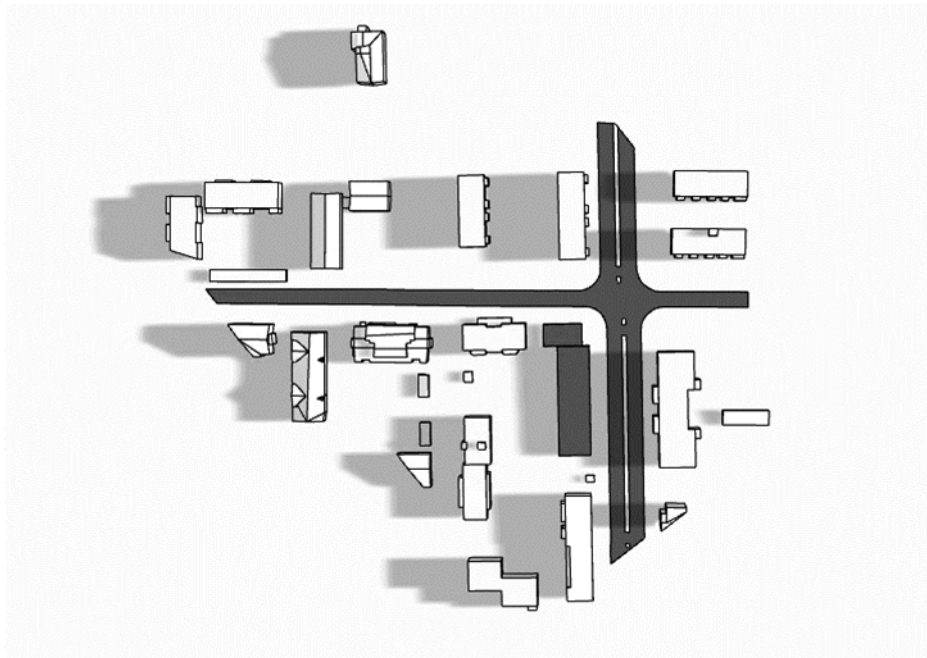


UUSI TILANNE

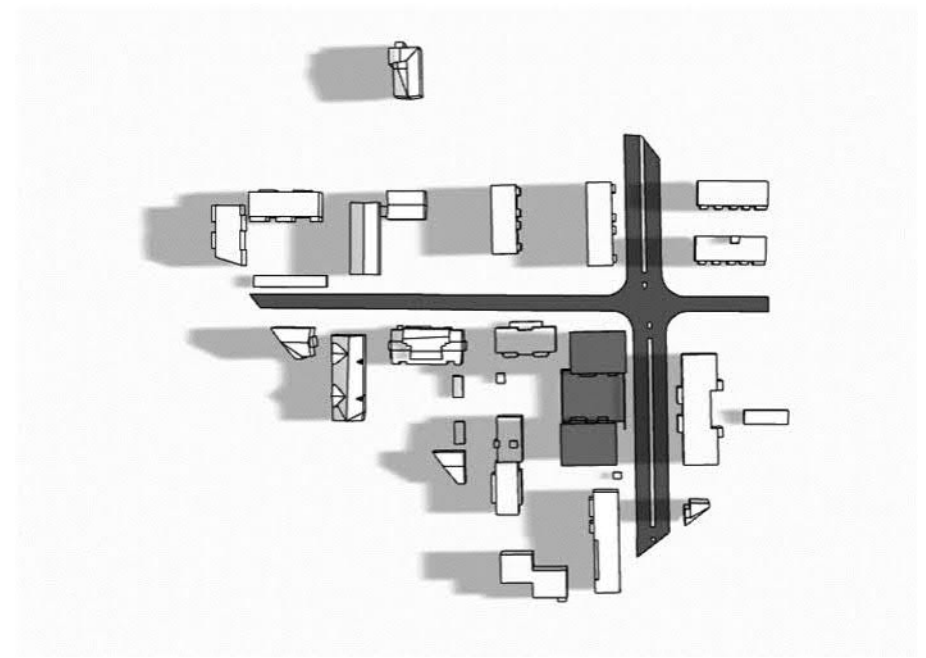


Syyspäiväntasaus 22. syyskuuta klo 09:00

NYKYTILANNE

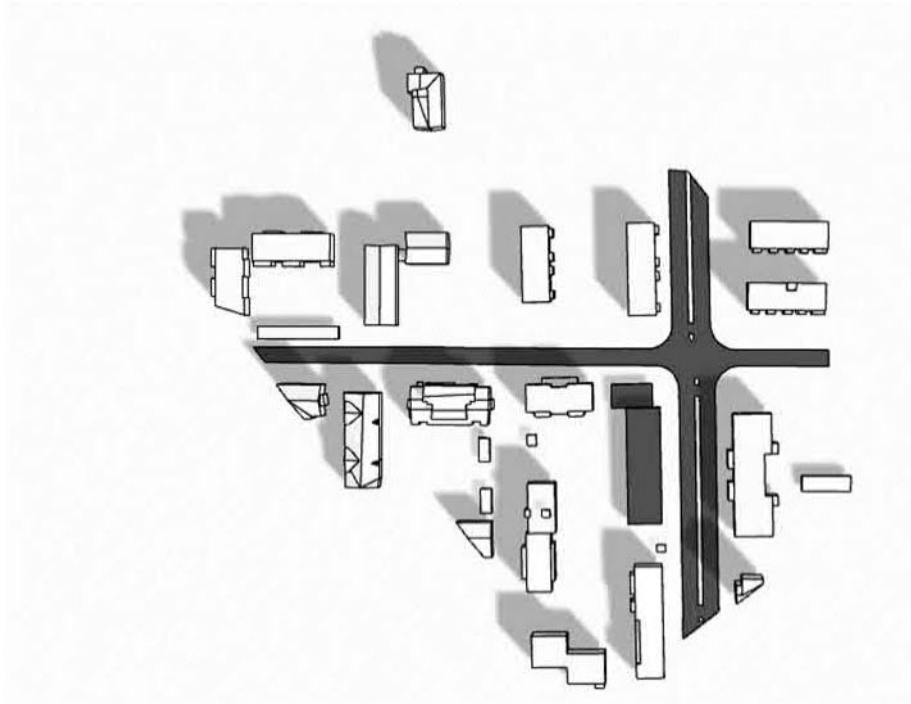


UUSI TILANNE

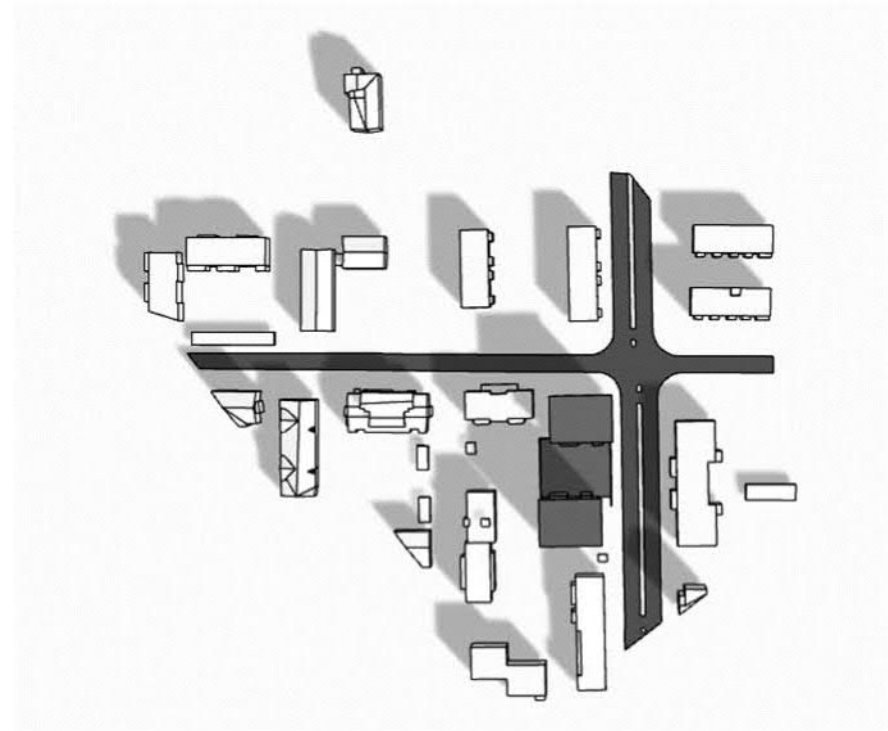


Syyspäiväntasaus 22. syyskuuta klo 12:00

NYKYTILANNE

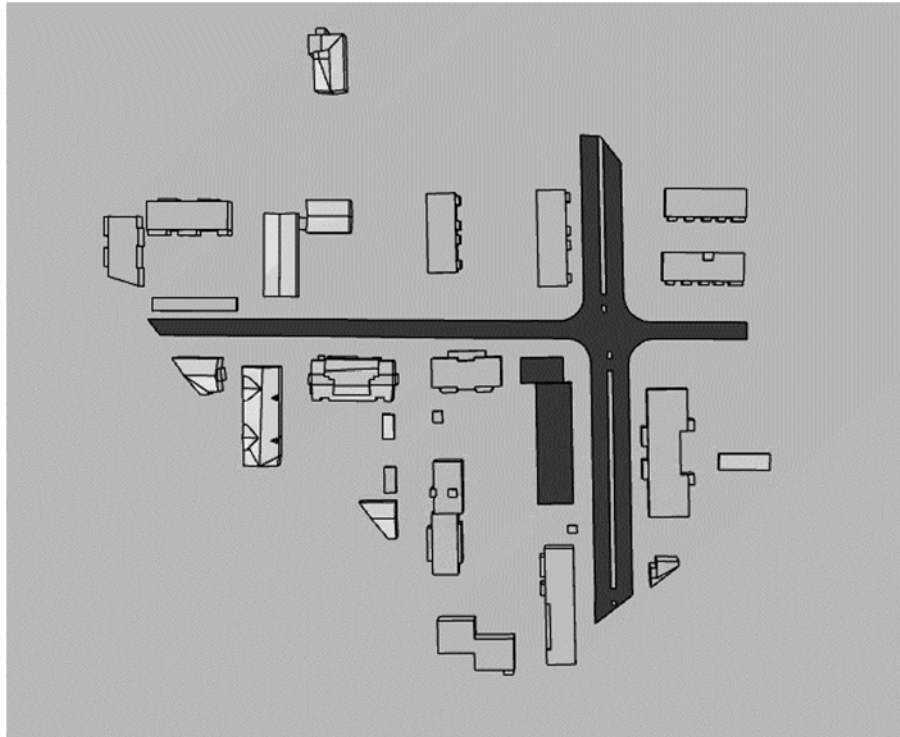


UUSI TILANNE

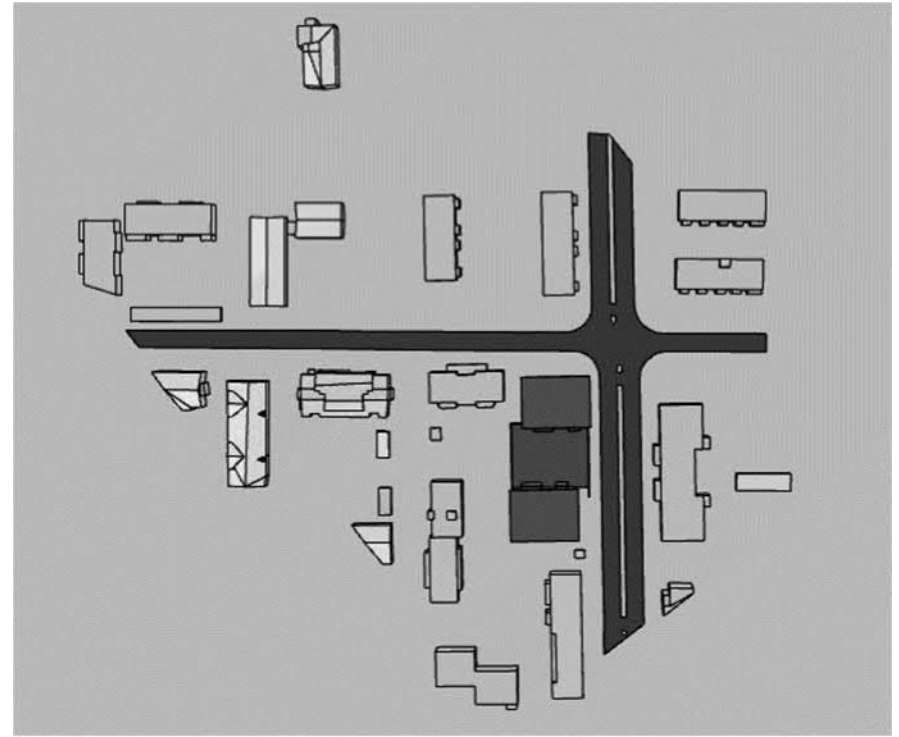


Syyspäiväntasaus 22. syyskuuta klo 18:00

NYKYTILANNE

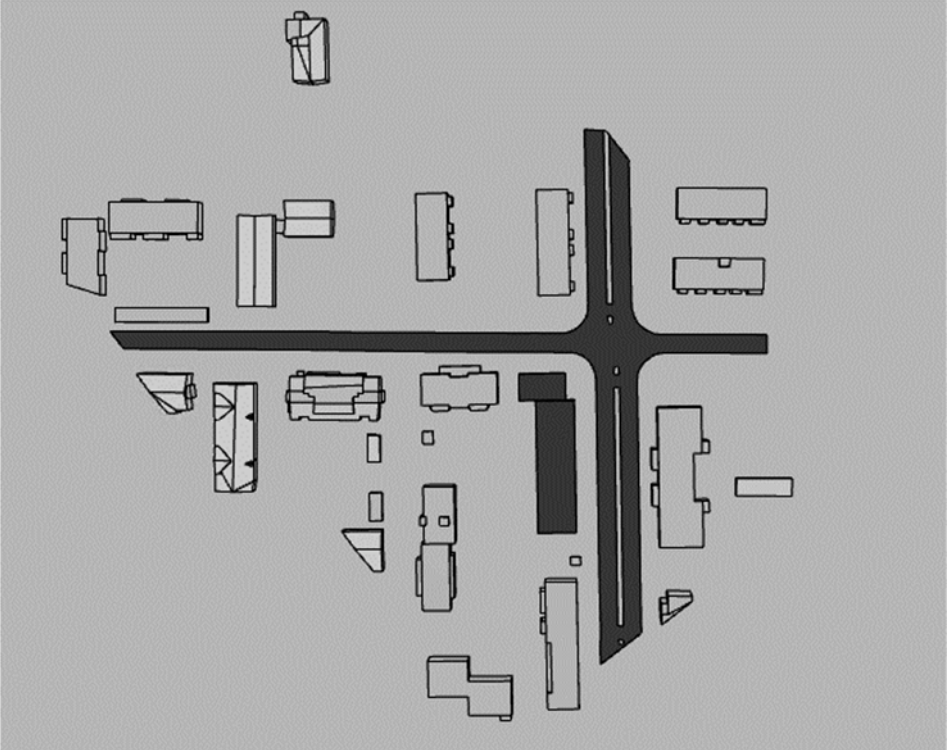


UUSI TILANNE

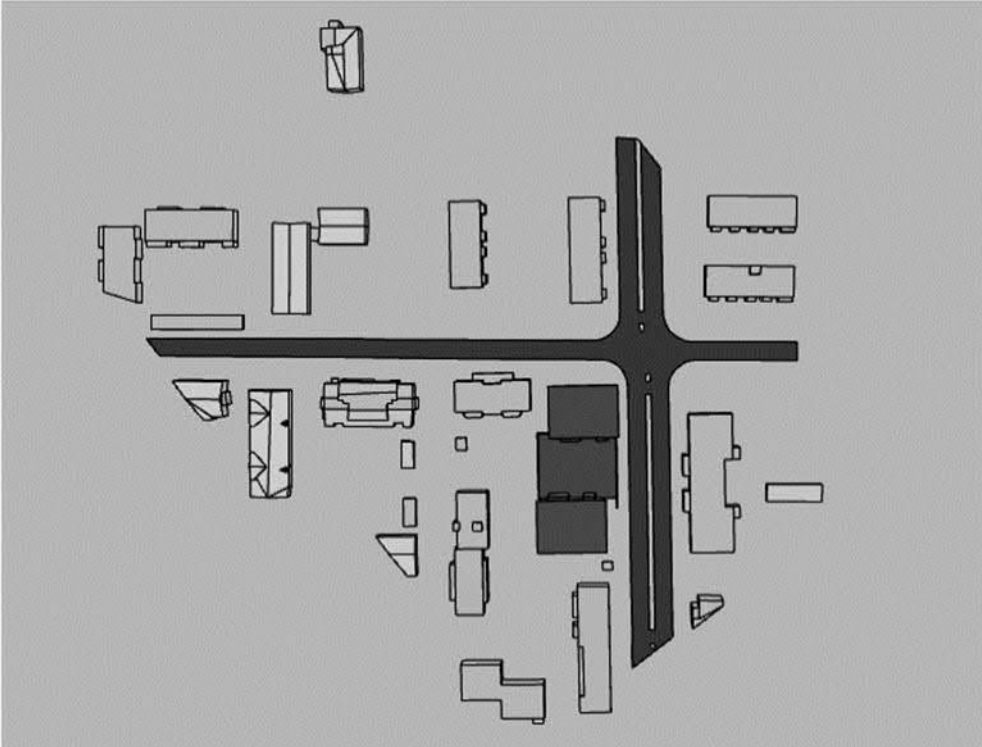


Talvipäivänseisaus 21. joulukuuta klo 09:00

NYKYTILANNE

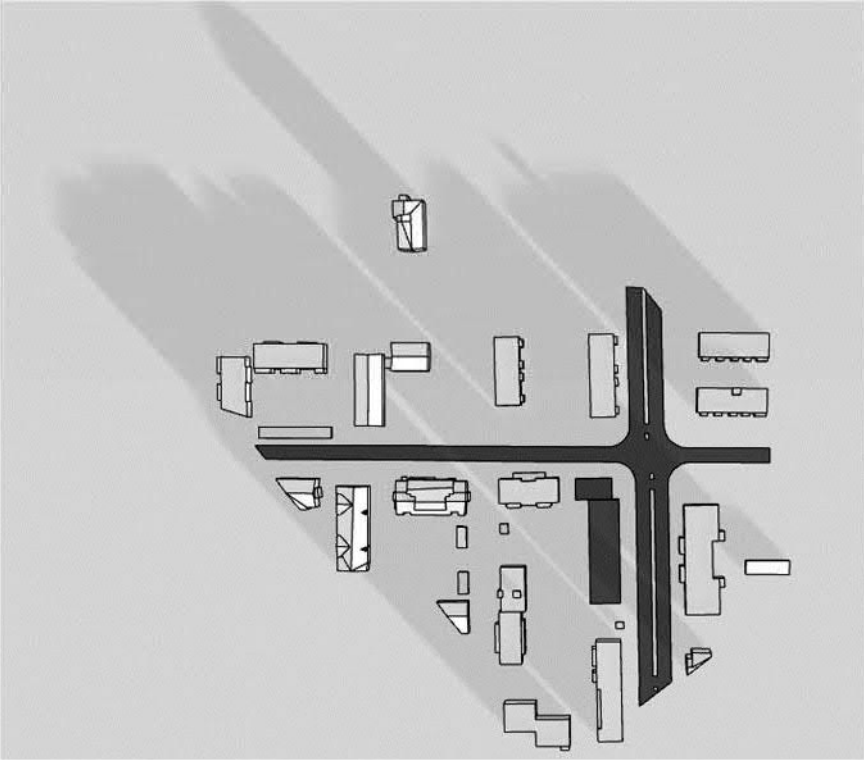


UUSI TILANNE

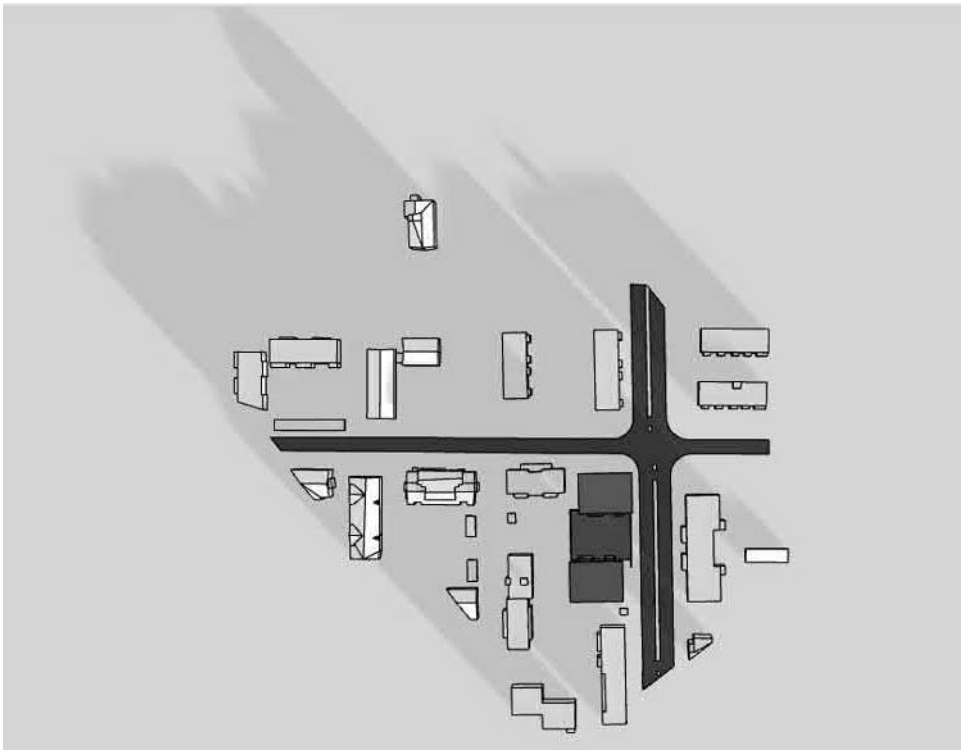


Talvipäivänseisaus 21. joulukuuta klo 12:00

NYKYTILANNE

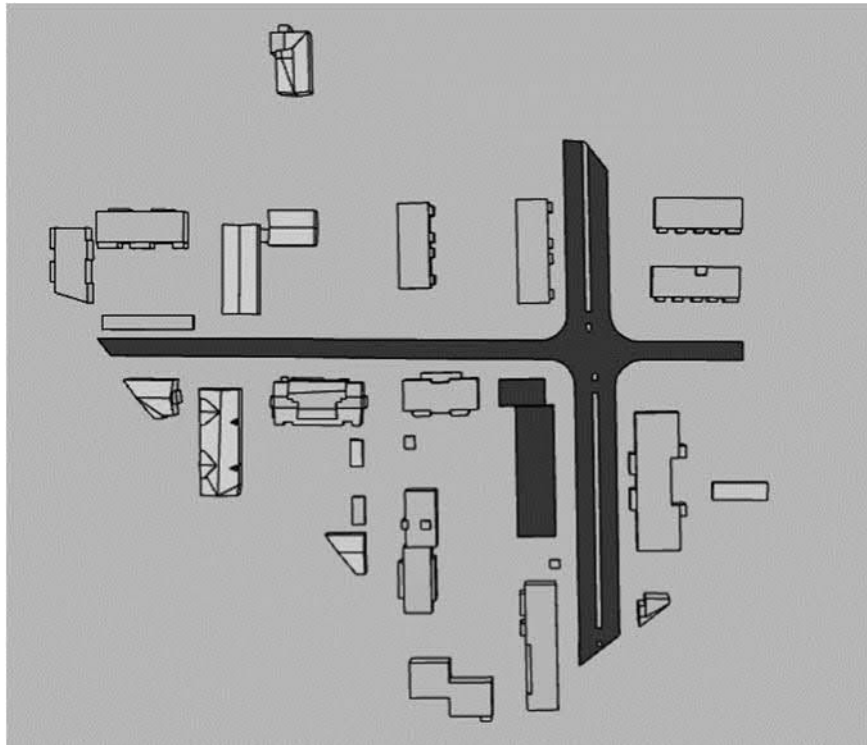


UUSI TILANNE

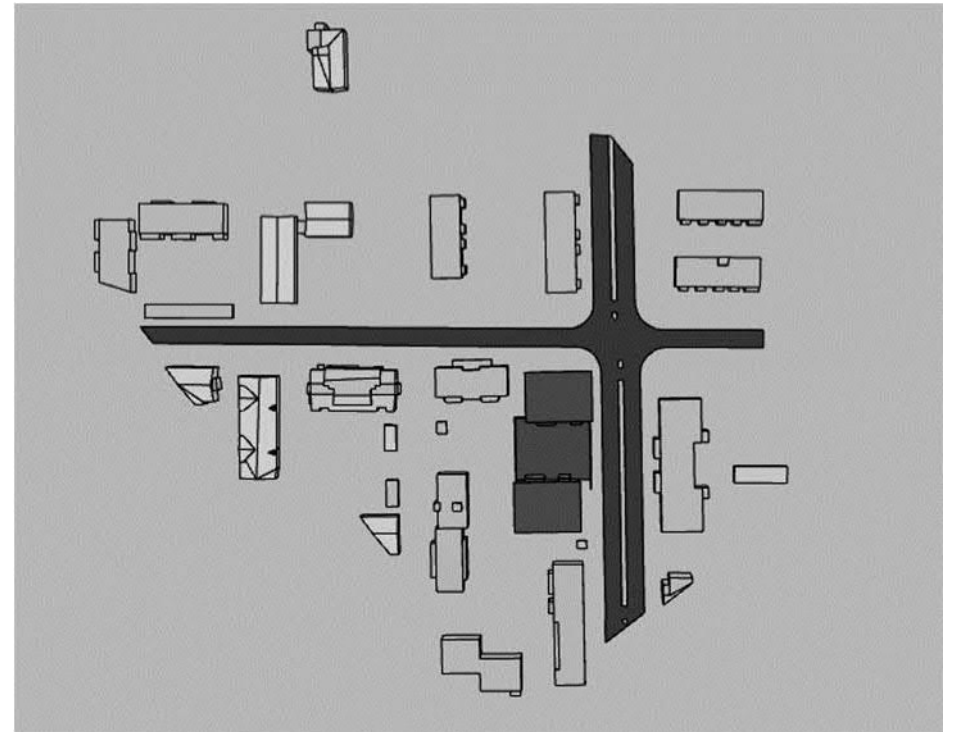


Talvipäivänseisaus 21. joulukuuta klo 18:00

NYKYTILANNE

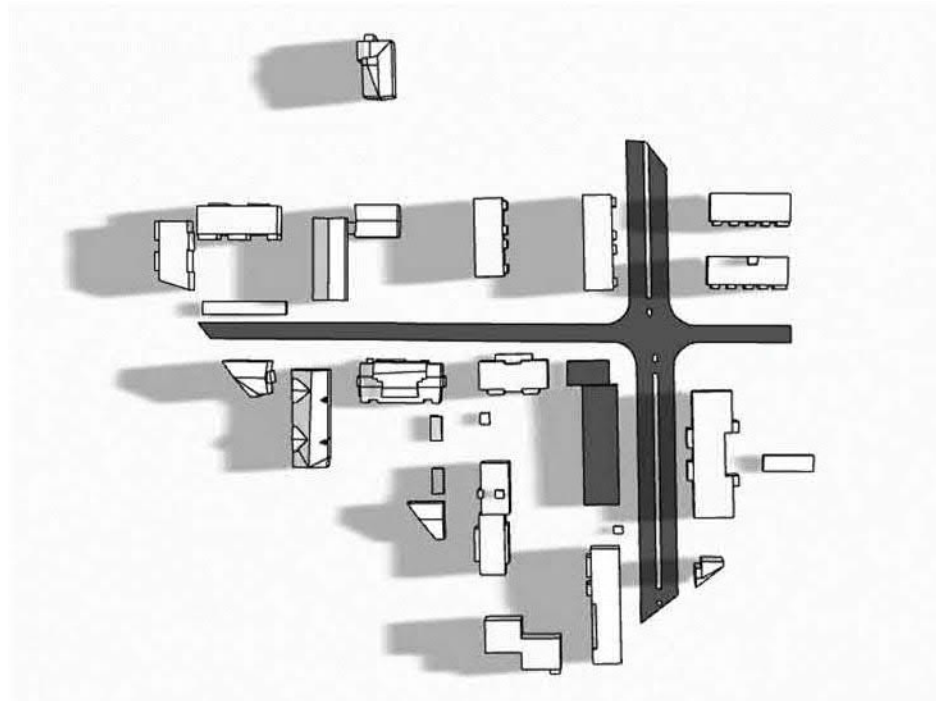


UUSI TILANNE

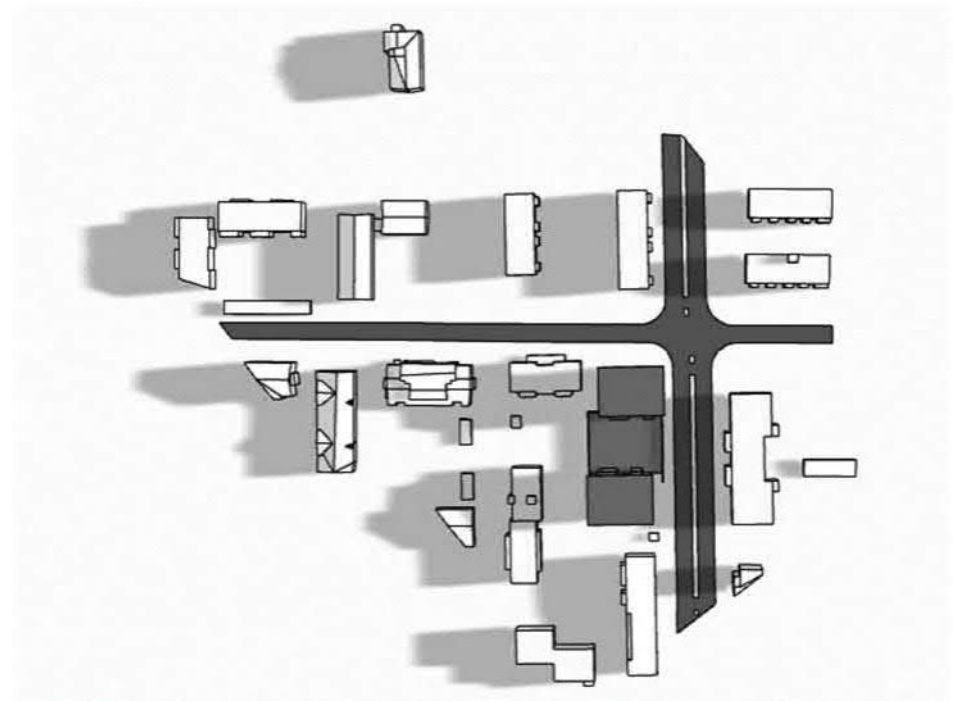


Kevätpäiväntasaus 20. maaliskuuta klo 09:00

NYKYTILANNE

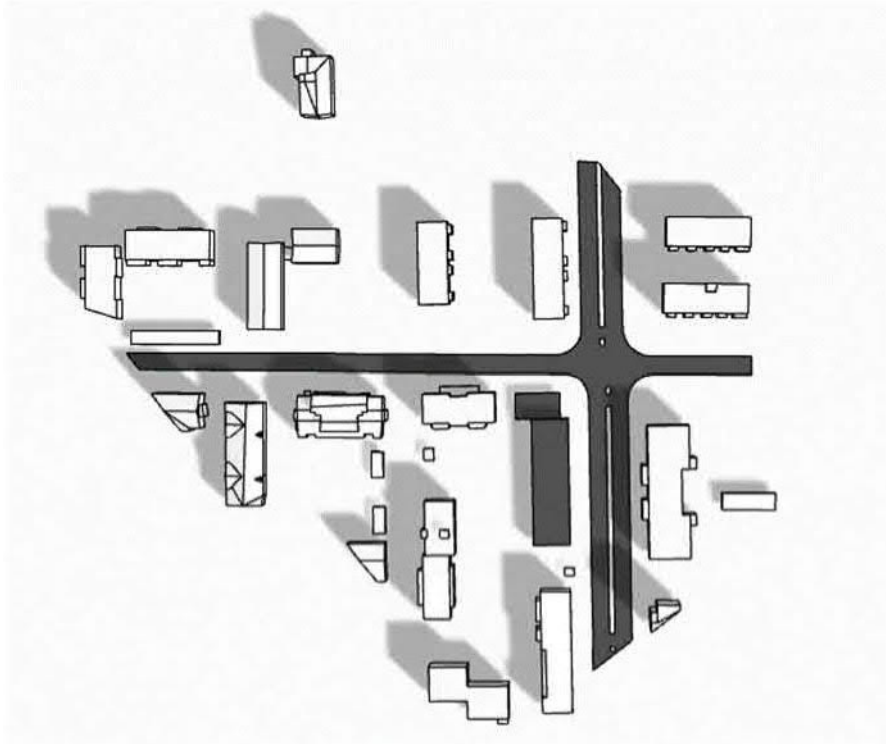


UUSI TILANNE

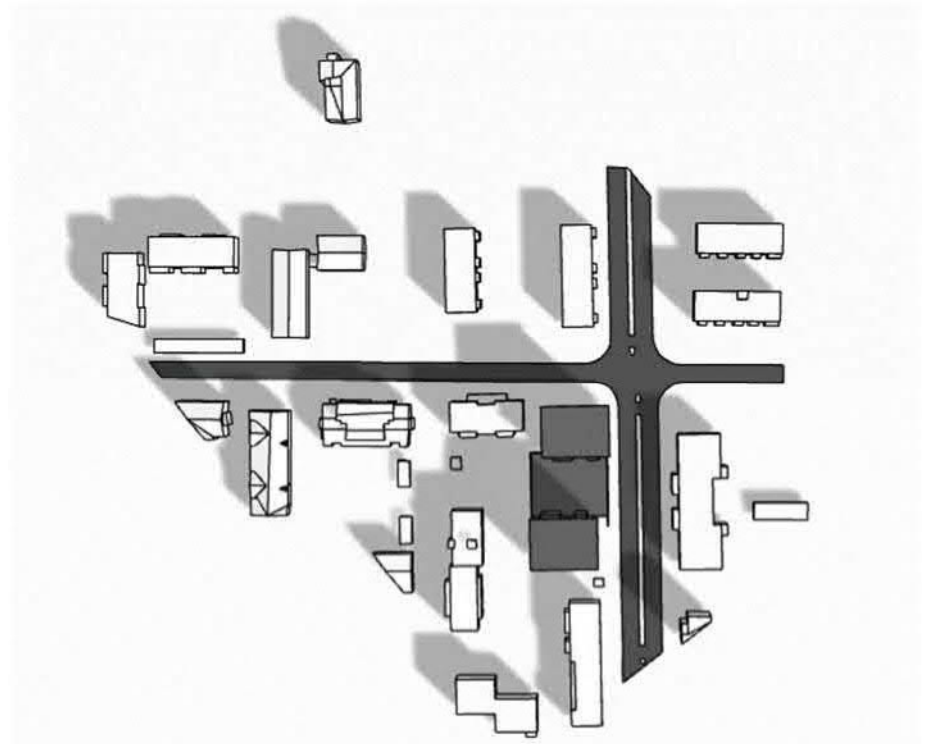


Kevätpäiväntasaus 20. maaliskuuta klo 12:00

NYKYTILANNE



UUSI TILANNE



Kevätpäiväntasaus 20. maaliskuuta klo 18:00

NYKYTILANNE

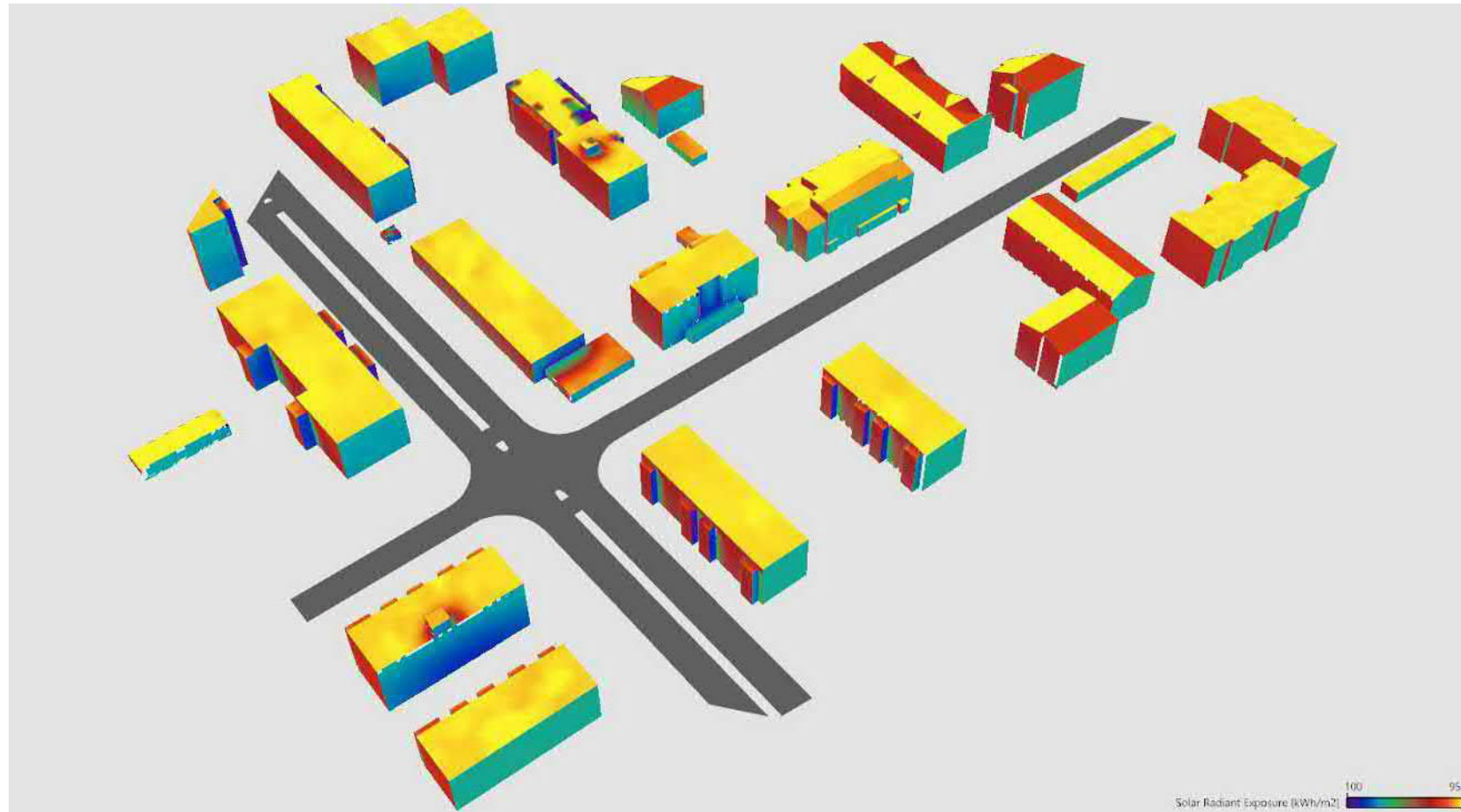


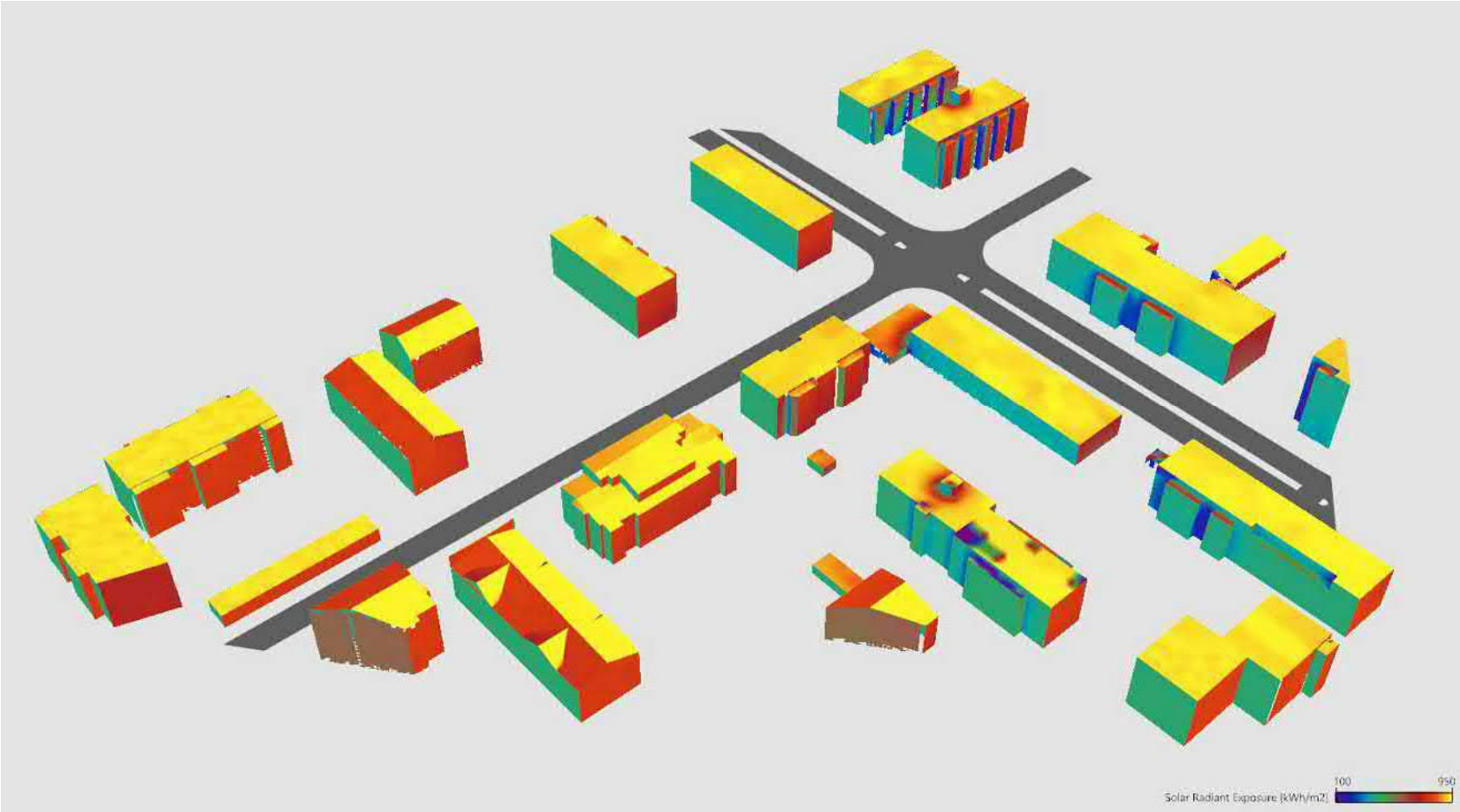
UUSI TILANNE



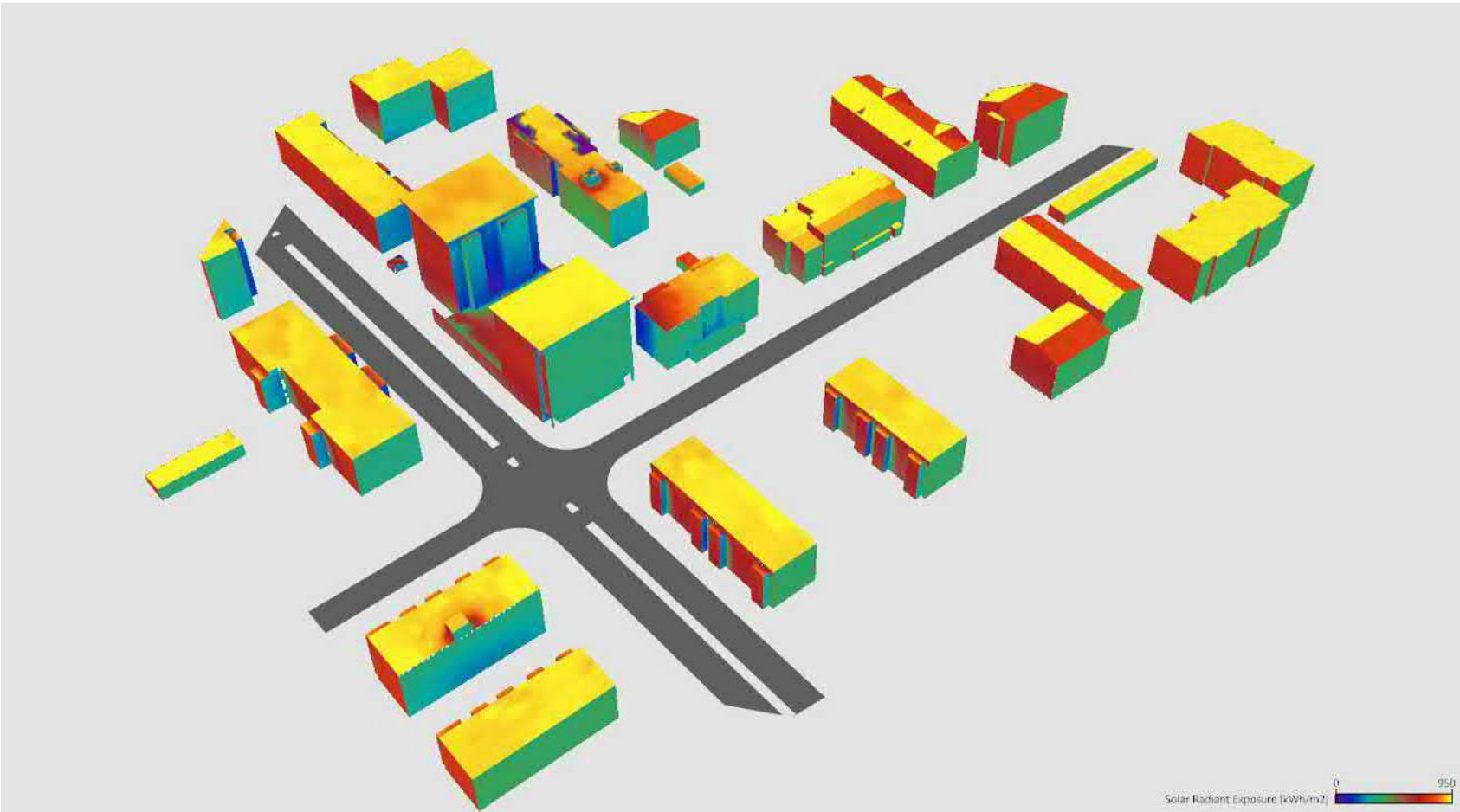
The annual solar radiation in units [kWh/m²,a] received by façade and roof surfaces was calculated for the building mass at present and for the building mass after the addition of the planned building. The displayed range for solar radiation load is 100-950 kWh/m².

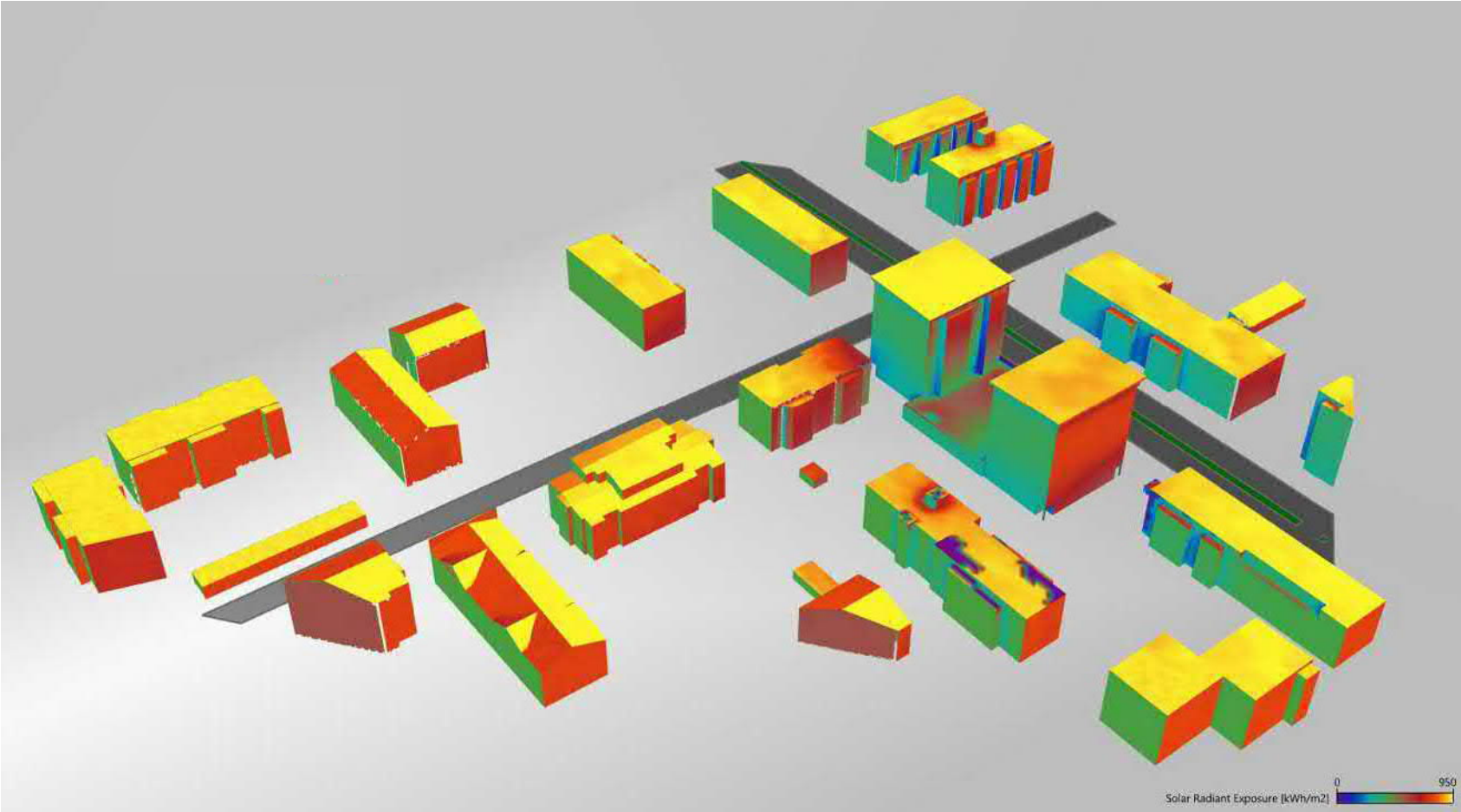
NYKYTILANNE:





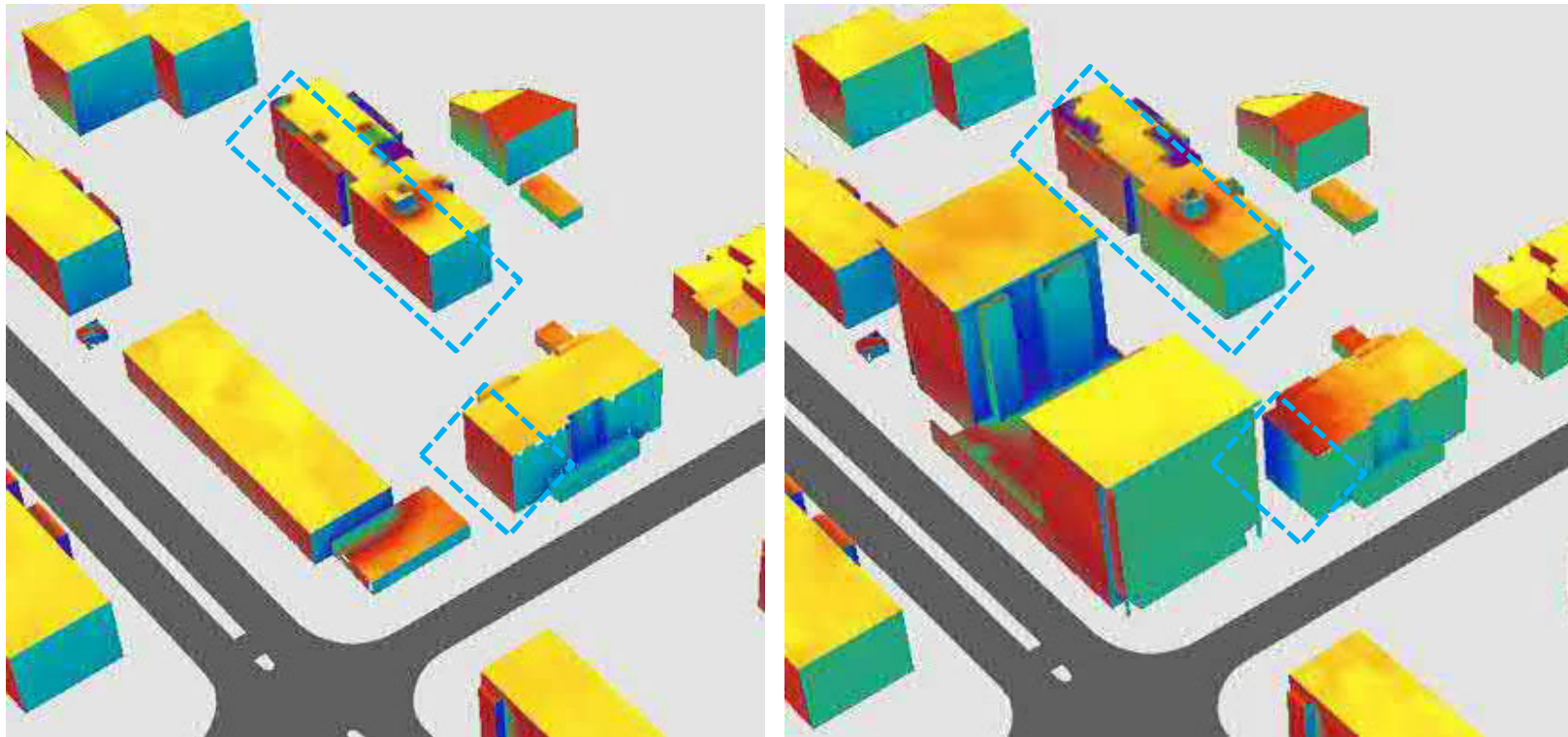
UUSI TILANNE:





3. JOHTOPÄÄTÖKSET VARJOSTUSTARKASTELUSTA

Rakennusmassan heittämät varjot laskettiin ja näytettiin seisaus- ja tasauspäivämäärinä, jolloin varjot ovat lyhimmillään ja pisimmillään. Lisäksi laskettiin alueen rakennusten vaippojen vuosittain vastaanottama auringon säteilykuorma. Tupalantie 16:sta suunniteltu uusi rakennus on huomattavasti korkeampi, joten se varjostaa väistämättä lähimpiä naapurirakennuksiaan entistä suuremman osan ajasta. Uuden rakennuksen vaikutus on selkein Tupalantie 16 luoteis- ja länsipuolelle osuvien lähimpien naapurirakennusten varjostuksen kaakkoon osoittavien julkisivujen varjostuksessa - kuvissa alla ennen-jälkeen -vertailu vuosittaisesta auringon säteilykuormasta näillä julkisivuilla, värikartan yksikkö on [kWh/m²,a]. Tupalantie 18 rakennus saa kuitenkin edelleen etelän puolelta valoa uuden asuinkerrostalon kannen ylitse.

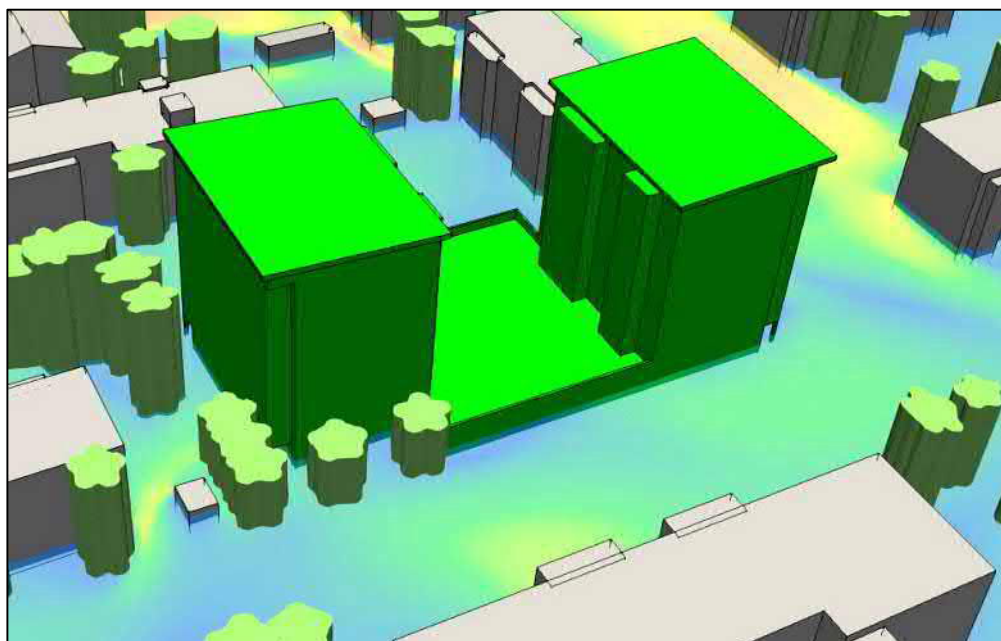


Vastaanottaja
FH Invest Oy

Asiakirjatyyppi
Raportti

Päivämäärä
20.11.2020

ALUEELLINEN TUULISUUSSELVITYS TUPALANTIE 16, JÄRVENPÄÄ



Laatija

Henkilötiedot
poistettu

Päiväys

20.11.2020

Kuvaus

Alueellinen tuulisuusselvitys, Tupalantie 16, Järvenpää

SISÄLTÖ

1.	Tuulisuusselvityksen tavoitteet	1	
2.	Tarkastelun lähtötiedot	2	
2.1	Tilastotiedot alueen tuulisuudesta	2	Ramboll
2.2	Tupalantie 16 ja lähirakennukset	4	Itsehallintokuja 3
3.	Virtaussimuloinnin kuvaus	6	02601 Espoo
3.1	Simulointiohjelma	6	P +358 44 357 4375
3.2	Virtausmallin laskentahila	6	www.ramboll.fi
3.3	Tarkasteluun valitut tuuliolosuhteet	7	
3.4	Simuloinnissa käytetty tuuliprofiili	7	
4.	Tuulisuusselvityksen tulokset	8	
4.1	Tuuli lounaasta	9	
4.2	Tuuli etelästä	12	
4.3	Tuuli pohjoisesta	15	
4.4	Tuuli luoteesta	18	
5.	Johtopäätökset tuulisuusselvityksestä	21	

1. TUULISUUSSELVITYKSEN TAVOITTEET

Tässä raportissa esitetään Järvenpään osoitteeseen Tupalantie 16 suunniteltavan asuinkerrostalon ja sen lähiympäristön kattava alueellinen tuulisuusselvitys. Selvityksen tavoitteena on virtaussimulointien avulla ennakoida ja havainnollistaa tuulen käyttäytymistä alueella nykytilanteessa sekä suunnitellun rakennuksen alueen rakennusmassaan aiheuttaman muutoksen jälkeen.

Selvityksen painopiste on ihmisten kokemassa tuulisuudessa – tuulen virtauskuviot ja paikallinen liikenopeuden vaihtelu on siksi esitetty vaakatasolla 1.1 m korkeudella maan pinnasta. Tuloksia tulkittaessa huomio on erityisesti alueen sisäisessä tuulen nopeuden paikallisessa vaihtelussa. Mallinnettavaksi valitut tuulitilanteet kuvaavat tilastollisesti yleisiä tuuliolosuhteita alueella.

Tiivistelmä selvityksestä ja sen tuloksista löytyy sivulta 21.

2. TARKASTELUN LÄHTÖTIEDOT

2.1 Tilastotiedot alueen tuulisuudesta

Tuulisuusselvityksen lähtötietona käytetään Ilmatieteen laitoksen julkaisemaa avointa säädataa. Virtaussimulointeihin valitut tuulitilanteet perustuvat tuulen nopeuden ja suunnan tuntitason havaintoihin Mäntsälän Hirvihaaran havaintoasemalta ajanjaksolta 01.01.2016-31.12.2019, siis neljältä kuluneelta edeltävältä vuodelta ennen raportin laatimisaikajankohdtaa. Mäntsälän Hirvihaaran havaintoasema sijaitsee Tupalantie 16 kohteesta noin 16 km koilliseen ja on kohdetta lähin avoimen säädatan käsittämä havaintoasema, josta on saatavilla tuulen suunta- ja nopeustietoja. Etäisyyden havaintoaseman ja kohteen välillä ollessa maltillinen, voidaan havaintoasemalta kerättyjen säätietojen olettaa kuvaavan hyvin myös Tupalantien alueen menneitä sääolosuhteita.

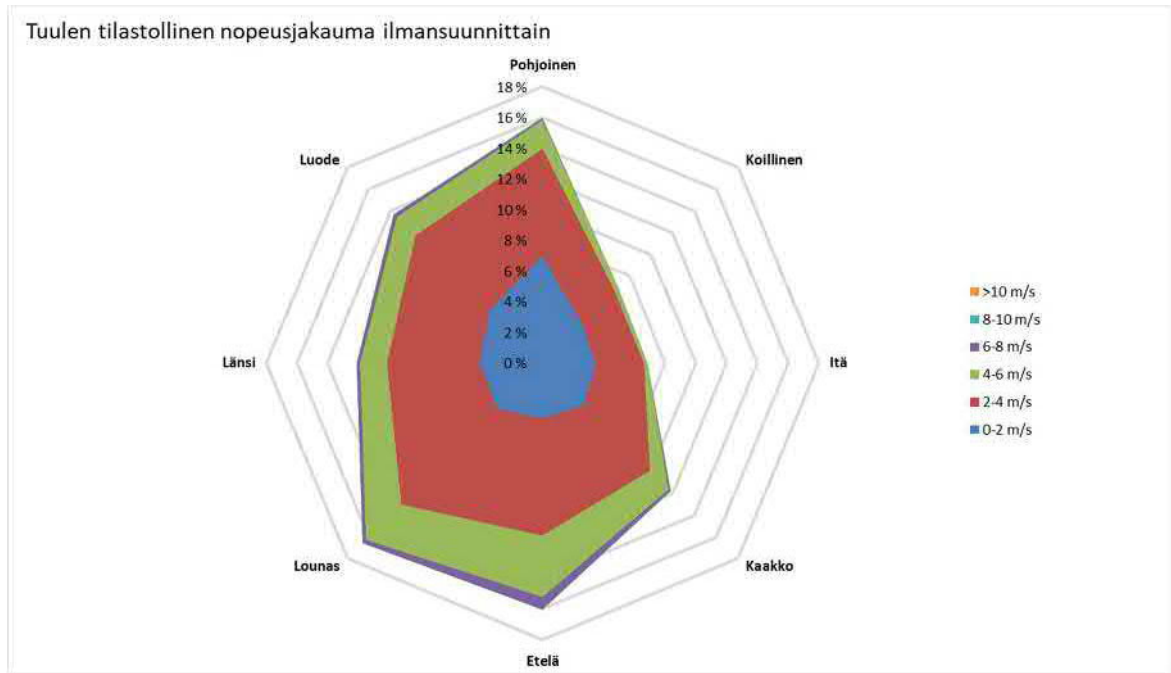
Yhteenvedot tässä raportissa käytetyistä tuulisuustiedoista on esitetty graafisesti tuuliruusuina kuvissa 1 ja 2 sekä taulukkomuodossa taulukoissa 1 ja 2.

Taulukko 1. Tuulen tilastollinen nopeusjakauma tuulensuunnittain Mäntsälän Hirvihaaran havaintoasemalla 01.01.2016-31.12.2019

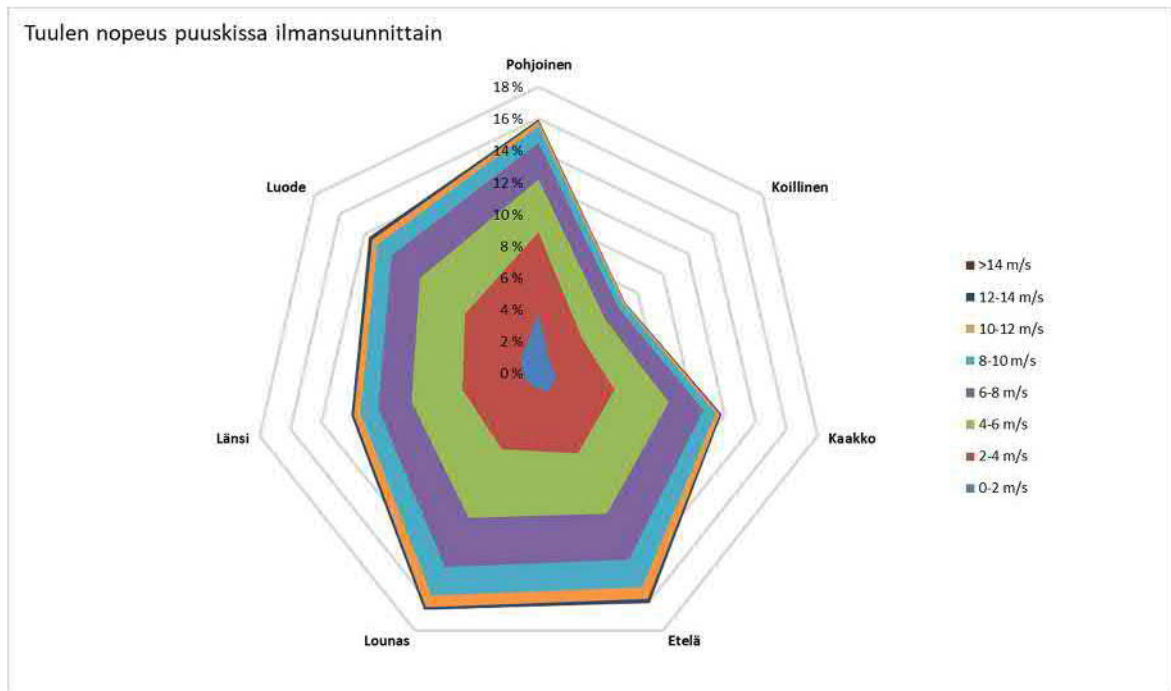
	Pohjoinen	Koillinen	Itä	Kaakko	Etelä	Lounas	Länsi	Luode	SUM
0-2 m/s	7.0 %	3.6 %	3.5 %	3.9 %	3.6 %	4.2 %	4.1 %	4.9 %	34.8 %
2-4 m/s	7.0 %	3.0 %	3.1 %	6.0 %	7.6 %	8.8 %	6.0 %	6.8 %	48.4 %
4-6 m/s	1.8 %	0.4 %	0.2 %	1.7 %	4.0 %	3.3 %	1.8 %	1.7 %	14.8 %
6-8 m/s	0.2 %	0.0 %	0.0 %	0.2 %	0.8 %	0.3 %	0.2 %	0.2 %	1.9 %
8-10 m/s	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.1 %
>10 m/s	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %
SUM	16.0 %	7.0 %	6.8 %	11.8 %	16.1 %	16.6 %	12.1 %	13.7 %	100.0 %

Taulukko 2. Puuskatuulen tilastollinen nopeusjakauma tuulensuunnittain Mäntsälän Hirvihaaran havaintoasemalla 01.01.2016-31.12.2019

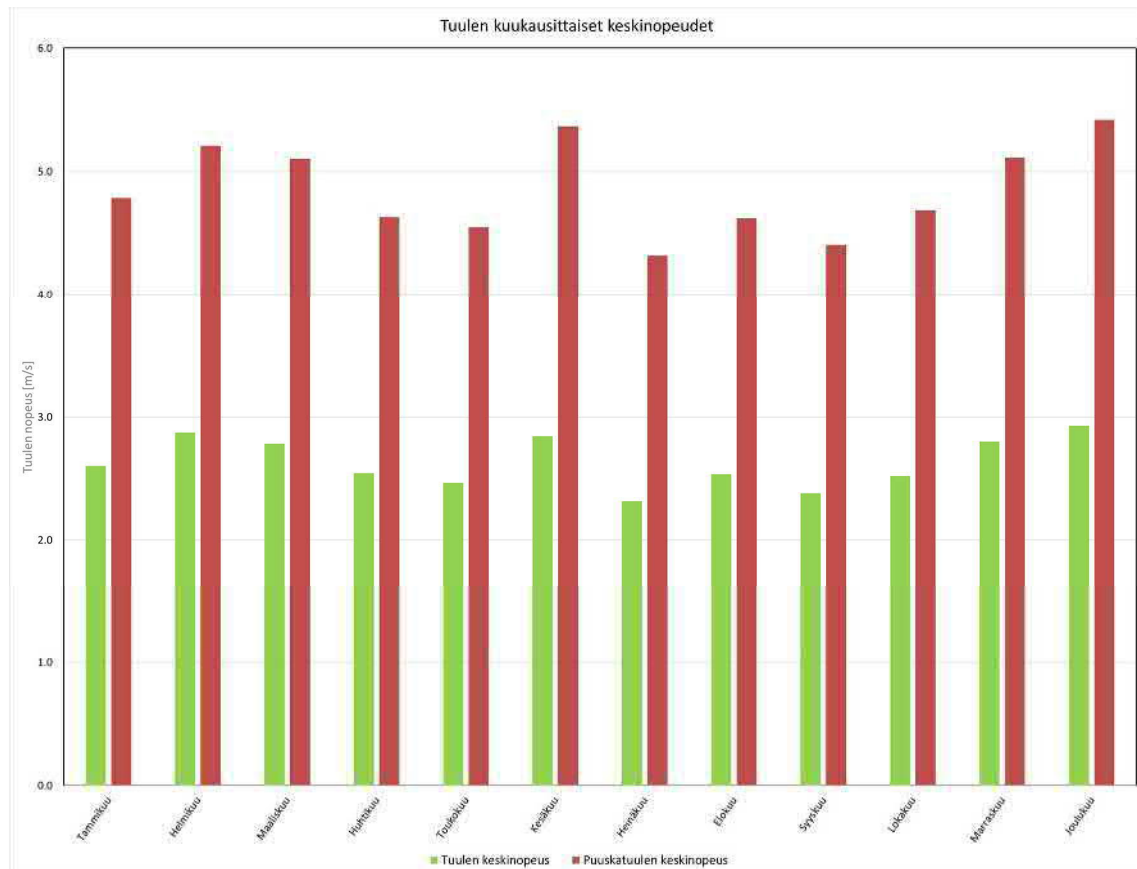
	Pohjoinen	Koillinen	Itä	Kaakko	Etelä	Lounas	Länsi	Luode	SUM
0-2 m/s	3.7 %	0.9 %	0.7 %	1.2 %	1.3 %	1.0 %	1.0 %	1.4 %	11.3 %
2-4 m/s	5.1 %	2.6 %	2.7 %	3.7 %	4.3 %	4.4 %	3.9 %	4.5 %	31.2 %
4-6 m/s	3.3 %	1.8 %	2.1 %	3.5 %	4.2 %	4.8 %	3.3 %	3.7 %	26.7 %
6-8 m/s	2.3 %	1.1 %	1.0 %	2.2 %	3.2 %	3.4 %	2.1 %	2.2 %	17.7 %
8-10 m/s	1.0 %	0.4 %	0.3 %	0.8 %	1.9 %	2.0 %	1.2 %	1.1 %	8.7 %
10-12 m/s	0.3 %	0.1 %	0.1 %	0.3 %	0.8 %	0.8 %	0.4 %	0.5 %	3.2 %
12-14 m/s	0.1 %	0.0 %	0.0 %	0.1 %	0.2 %	0.2 %	0.1 %	0.2 %	0.9 %
>14 m/s	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.0 %	0.1 %	0.2 %
SUM	16.0 %	7.0 %	6.8 %	11.8 %	16.1 %	16.6 %	12.1 %	13.7 %	100.0 %



Kuva 1. Tuulen tilastollinen nopeusjakauma tuulensuunnittain Mäntsälän Hirvihaaran havaintoasemalla 01.01.2016-31.12.2019



Kuva 2. Puuskatuulen tilastollinen nopeusjakauma tuulensuunnittain Mäntsälän Hirvihaaran havaintoasemalla 01.01.2016-31.12.2019



Kuva 3. Tuulen kuukausittaiset keskinopeudet Mäntsälän Hirvihaaran havaintoasemalla 01.01.2016-31.12.2019

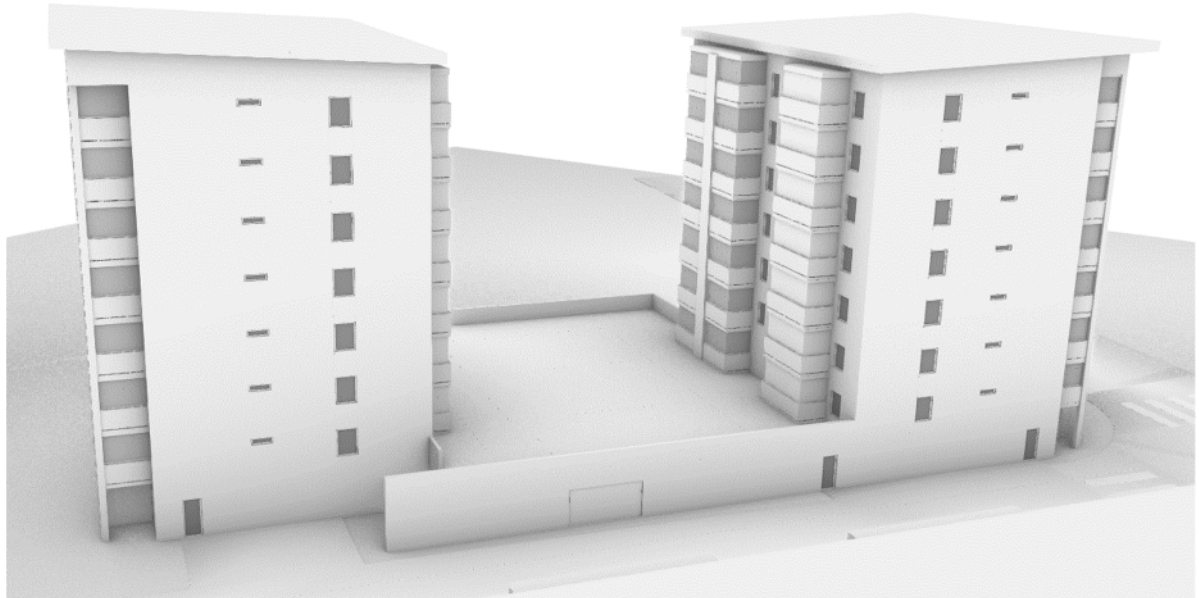
Taulukosta 1 nähdään, että yleisimmät neljä tuulen suuntaa ovat olleet havaintoasemalla lounas, etelä, pohjoinen ja luode. Nämä neljä tuulen suuntaa valitaan tarkasteltavaksi virtaussimulointeihin. Yhteenlaskettuna tuuli on puhaltanut havaintoasemalla jostain näistä neljästä suunnasta 62.4 % ajasta neljän edellisen kuluneen vuoden aikana.

Taulukosta 2 nähdään, että puuskien aikaiset 6-8 m/s tuulet ovat vielä olleet melko yleisiä (17.7 % ajasta neljän edellisen kuluneen vuoden aikana), sitä kovemmat tuulet harvinaisempia. Virtaussimuloinneissa tarkasteltaviin tuulitilanteisiin valitaan näin ollen tuulen perusnopeudeksi 7 m/s.

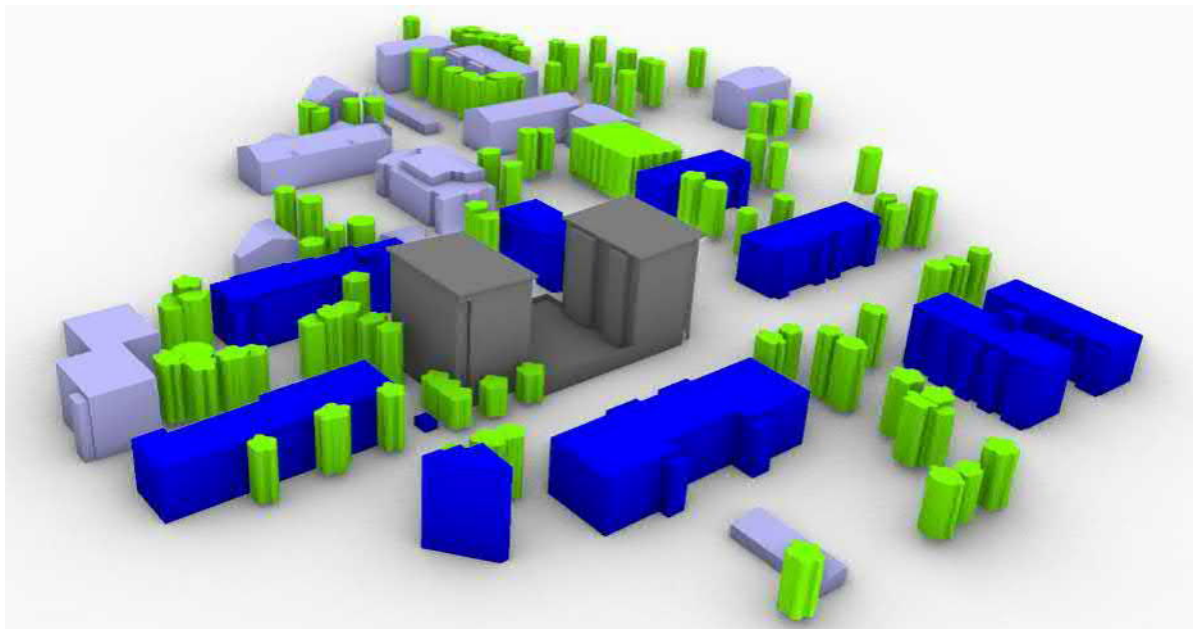
2.2 Tupalantie 16 ja lähirakennukset

Tupalantie 16:sta ja sen lähirakennusten mallintamisessa käytettiin lähtötietoina kohteen arkkitehdiltä saatua IFC-mallia sekä asemapiirrosta. Tupalantie 16 kuvattuna arkkitehdin IFC-mallissa on näytetty kuvassa 4; tarkastelussa huomioitua lähiympäristön rakennukset on näytetty kuvassa 5.

Tarkasteltu alue oletettiin virtaussimuloinneissa tasaiseksi ja maanpintaa kuvaa virtausmallissa vaakasuora taso. Alueen puuston vaikutus tuulen käyttäytymiseen on huomioitu virtausmallissa: asemapiirroksen ja satelliittikuvien perusteella sijoitellut puut toimivat virtausmallissa realistisena virtausvastuksena. Puiden lajiin tai tarkasteltavan ajankohdan vuodenaikaan ei olla kiinnitetty huomiota.



Kuva 4. Tupalantie 16, arkkitehdin IFC-malli



Kuva 5. Tupalantie 16:sta lähiympäristö, tarkastelussa huomioitavat lähimmät rakennukset sekä puusto. Tupalantie 16 näkyy kuvassa tumman harmaalla.

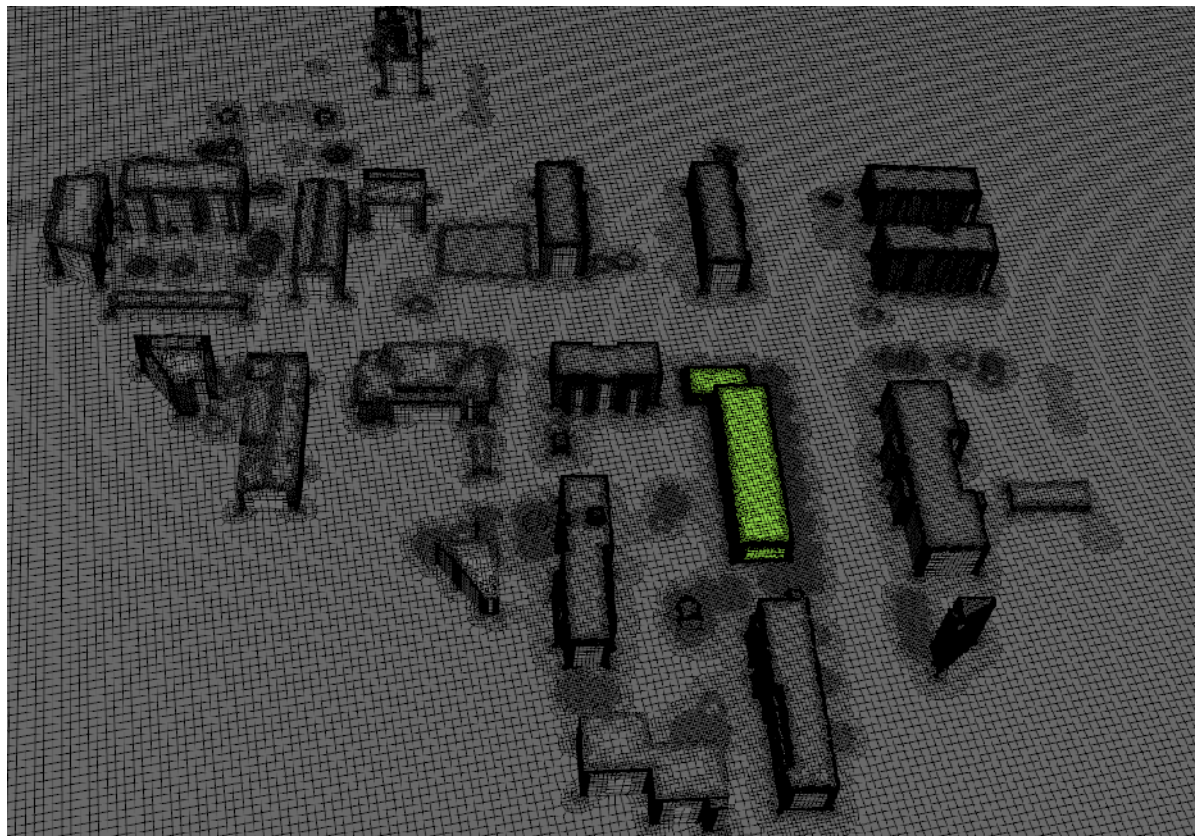
3. VIRTAUSSIMULOINNIN KUVAUS

3.1 Simulointiohjelma

Tuulen käyttäytyminen ja paikallinen lämpöviihtyisyys mallinnettiin tuulisuusselvitystä varten virtauslaskentaohjelmalla Engys HELYX 3.3.0. Ohjelma soveltuu erityisen hyvin vaativien virtaus- ja lämpöteknisten ongelmien ratkaisemiseen ja on yleisesti käytetty maailmalla. Simulointien ratkaisussa käytettiin stationääritilan *k-ε Realizable* -turbulenssimallia (*RANS*) ja painepohjaista ratkaisijaa. Tuulen virtaus mallinnettiin isotermisenä.

3.2 Virtausmallin laskentahila

Simulointimallin laskentahilaa on havainnollistettu kuvassa 11. Laskentahilan tiheys ja sen myötä laskennan tarkkuus on suurimmillaan rakennusten pinnoilla, nurkissa ja näiden läheisyydessä. Laskentahila harvenee rakennuksista kauas siirryttäessä. Kuvissa on esitetty hilan tiheys rakennusten ja maan pinnoilla. Hilan tiheys vaihtelee likimain samassa suhteessa tilavuudessa rakennusten ympärillä ja välillä. Tarkastelluille tuulen suunnille tuotettujen laskentahilojen solumäärä oli n. 10 miljoonaa kpl.



Kuva 6. Simulointimallin laskentahilaa rakennusten ja lähimaaston pinnoilla

3.3 Tarkasteluun valitut tuuliolosuhteet

Kappaleessa 2.1 esitettyjen alueen menneiden tuuliolosuhteiden tilastotietojen pohjalta valittiin tarkasteltavaksi tuulen nopeudeksi 7 m/s, joka kuvaa alueella suhteellisen usein toistuvaa tuulen puuskan aikaista nopeutta. Virtaussimuloinnit tehdään alueen rakennusmassalle nykytilanteessa sekä Tupalantie 16 uuden rakennuksen jälkeiselle rakennusmassalle, neljällä tilastollisesti yleisimmällä tuulen suunnalla:

1. Tuuli lounaasta
2. Tuuli etelästä
3. Tuuli pohjoisesta
4. Tuuli luoteesta

3.4 Simuloinnissa käytetty tuuliprofiili

Tuuli mallinnettiin SFS EN 1991-1-4 -eurokoodin mukaisella tuulen nopeusprofiililla, joka ottaa huomioon maaston karheuden vaikutuksen tuulen vertikaaliseen nopeusjakaumaan. Tuuliprofiilissa käytetty maaston karheuden parametri vastaa tuulta maa-alueiden yli. Tupalantien kohde-alueen lähetyvillä lounaspuolella sijaitsevan Tuusulanjärven ja kohde-alueen väliin jäävän maa-alueen vuoksi myös lounaistuuli mallinnettiin maa-alueen yli virranneena tuulena. Tuulen vertikaalisen nopeusprofiilin vuoksi mallinnetun tuulen nopeus siis kasvaa maasta mitatun korkeuden kasvaessa. Tuulen nopeuden referenssikorkeudeksi valittiin 10 m, eli virtausmallissa tarkasteltavaksi valittu tuulen nopeus 7 m/s toteutuu 10 m korkeudessa.

4. TUULISUUSSELVITYKSEN TULOKSET

Tuulen paikallinen nopeus sekä suuntavektorit on esitetty 1.1 m korkeudella maasta. Virtauskentän nopeusvektoreita tulkittaessa vektorin suunta näyttää paikallisen ilman virtauksen suunnan ja vektorin pituus on suhteessa ilman paikalliseen liikenopeuteen. Sen sijaan siitä, miten tiheästi vektoreita sijaitsee kuvassa, ei tule tehdä johtopäätöksiä tuulen paikallisesta voimakkuudesta.

Olosuhteiden havainnollistamiseksi Tupalantie 16 kannella on kussakin tuulitilanteessa kannelta kuvattuna sekä nopeusjakauma vaakatasolla että virtaviivat, joista voi nähdä tuulen reitin kannen yli sekä paikallisen liikenopeuden.

Kuvat on varustettu kuvatun suureen, asteikon ja mittakaavan kertovilla selitteillä.

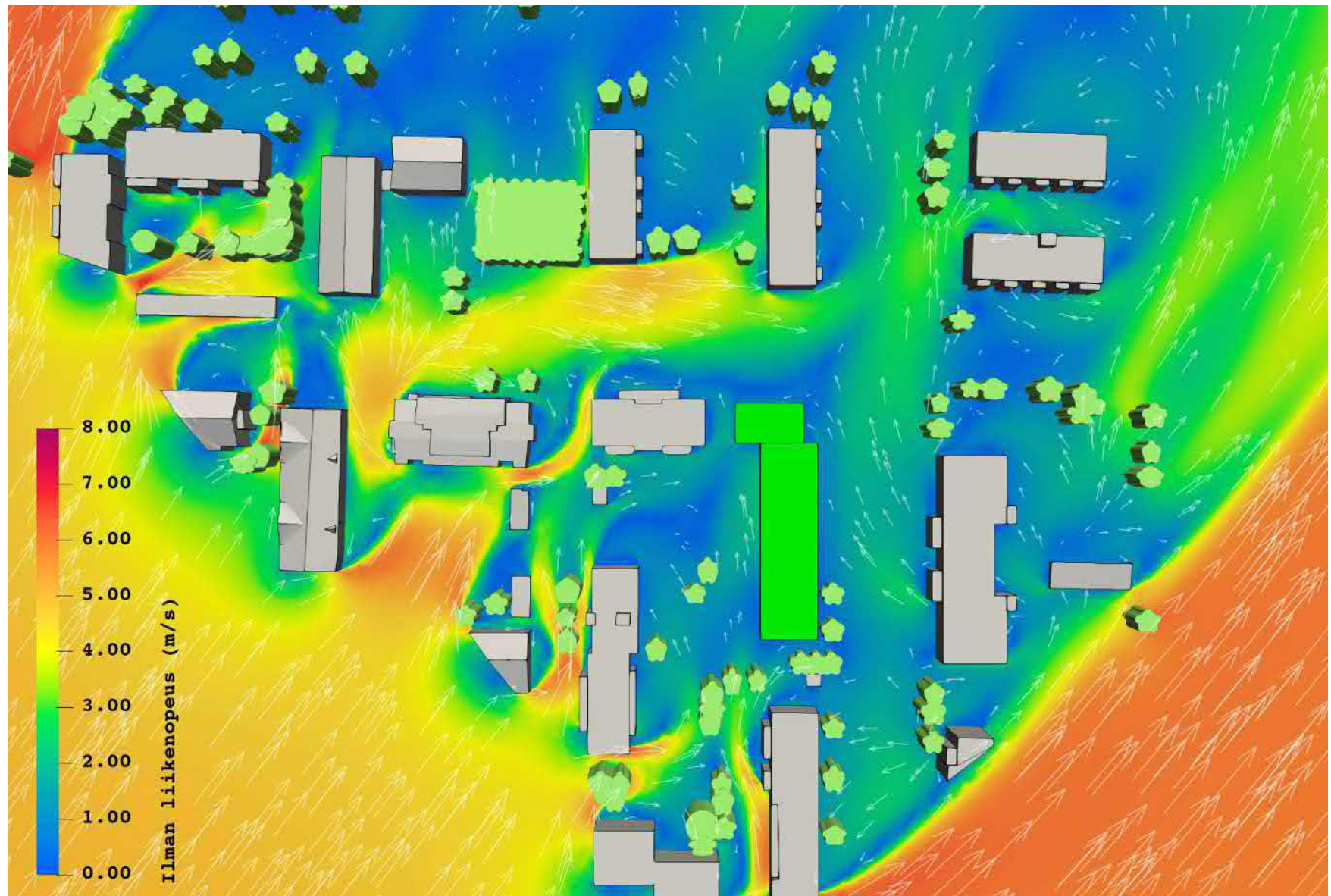
Tuloksia tulkittaessa huomiota tulee kiinnittää alueisiin, joissa tuuli kiihtyy ympäröivää nk. "vapaata" tuulta nopeammaksi – kuvatuissa tuulen nopeuden värikartoissa punaiset sävyt. Näin käy muun muassa kapeissa rakennusten väliköissä sekä paikoissa, joissa virtaus tekee syystä tai toisesta tiukan käännöksen. Tällaiset kohdat voidaan mieltää tuulisiksi. Kääntäen, huomiota tulee kiinnittää kuvissa vihreän ja sinisen sävyisiin alueisiin, joissa tuuli on ympäröivää vapaata tuulta vaimeampaa. Nämä alueet ovat suojaisia.

Edellä mainitut arviointikriteerit mielessä pitäen huomataan, että Tupalantie 16 uuden asuinkerrostalon alueen rakennusmassaan tuomalla muutoksella ei ole mallinnetuissa tilanteissa mainittavaa heikentävää vaikutusta alueen olosuhteisiin tuulisuuden osalta. Tämä selittyy pitkälti sillä, että kohderakennus on usealla tuulen suunnalla ympäröivien rakennusten ja puuston suojaama.

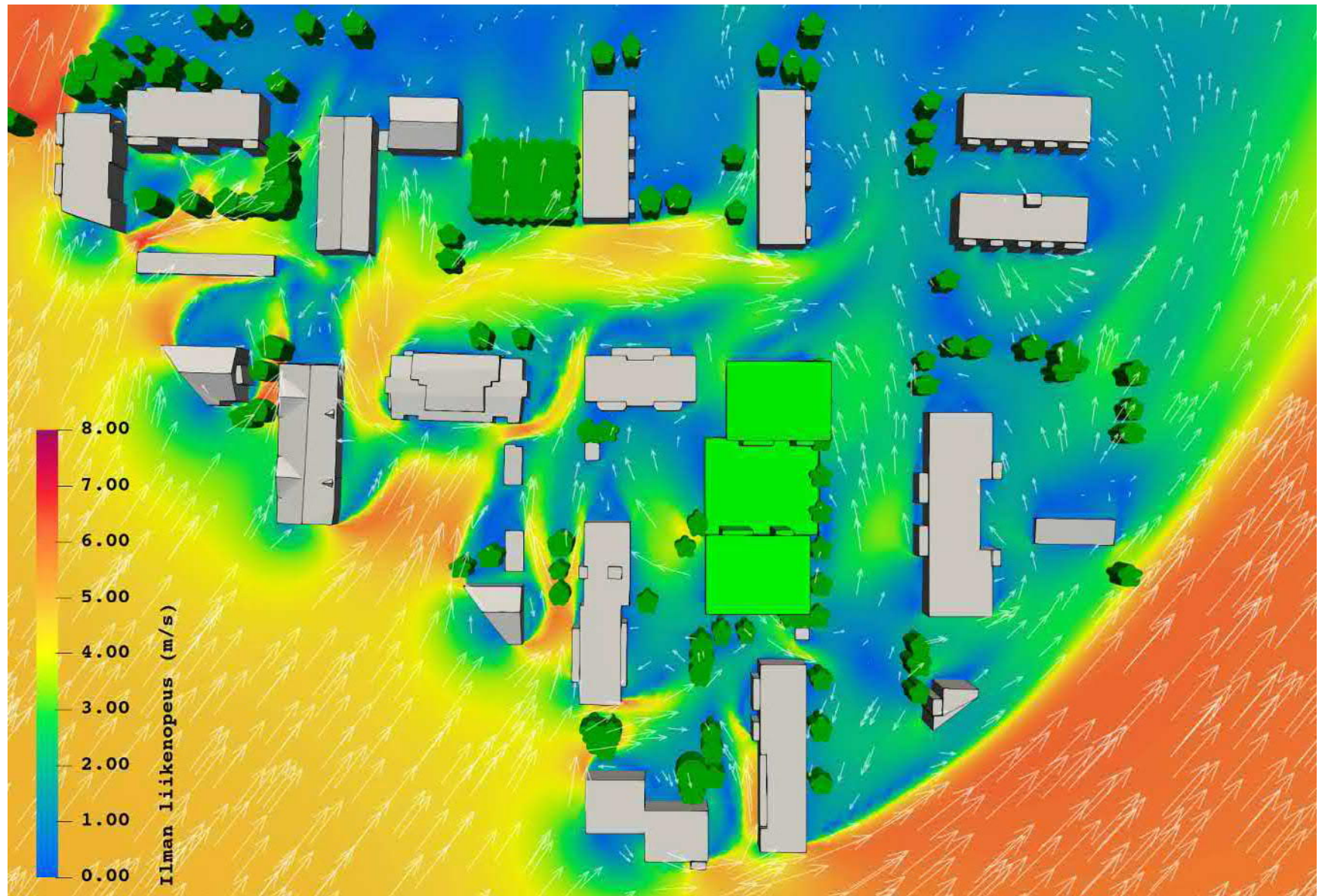
Etelätuulella havaitaan uuden rakennuksen ohjaavan tuulta jonkin verran entistä voimakkaammin koillispuolelleen Postikadun suuntaisesti. Luoteistuulella tuuli on jossain määrin entistä voimakkaampaa piha-alueella Tupalantie 16 rakennuksen ja Tupalantie 18 rakennuksen välissä. Nämä havainnot on merkitty etelä- ja luoteistuulen tuloksia esittäviin tuloksiin.

4.1 Tuuli lounaasta

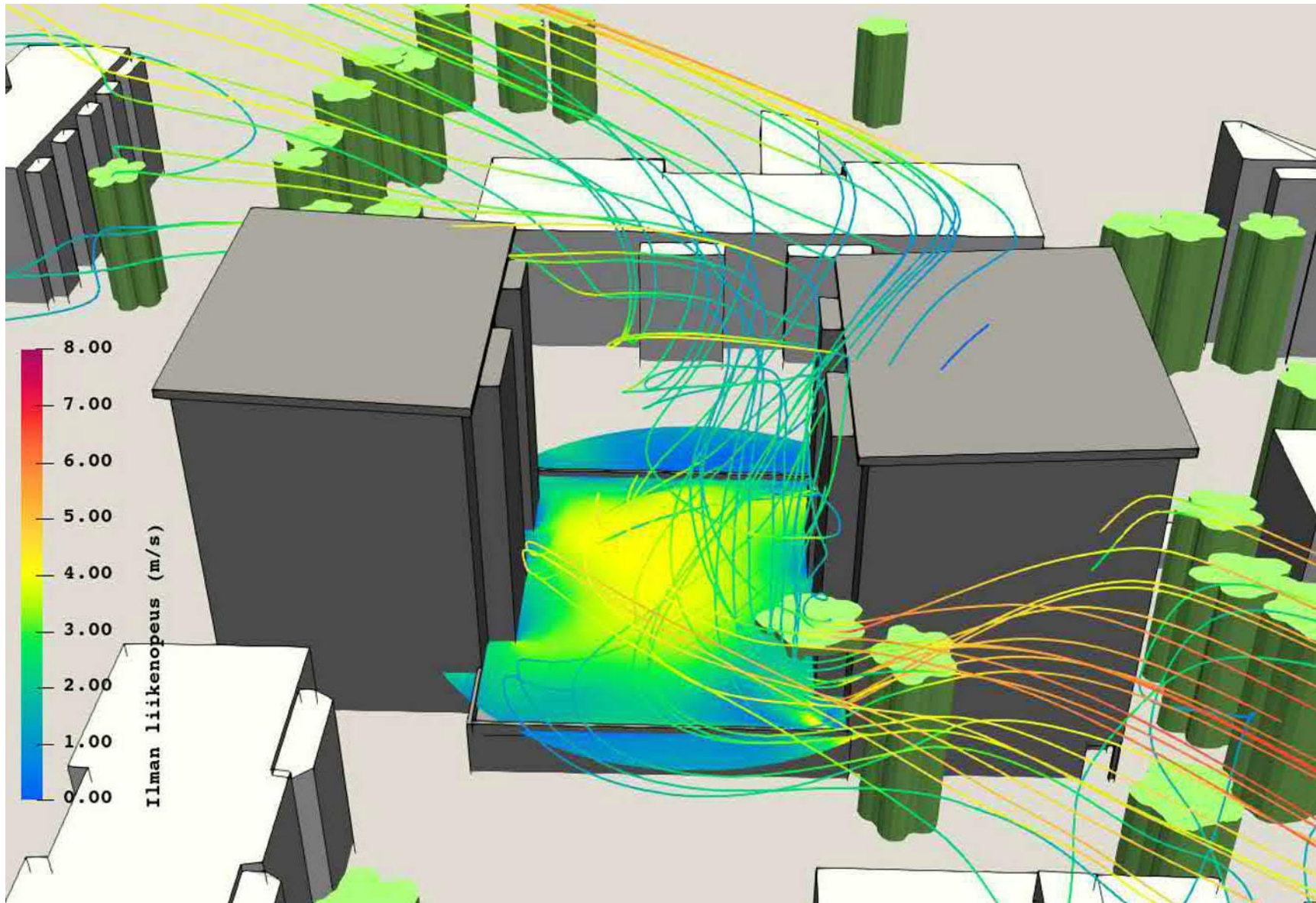
Nykytilanne. Nuolet kuvaavat tuulen suuntaa, nuolen pituus sekä alla oleva väri tuulen paikallista nopeutta. Kohderakennus on korostettu kirkkaan vihreällä, muut vihreät objektit ovat alueen puustoa.



Tilanne uuden rakennuksen rakentamisen jälkeen. Nuolet kuvaavat tuulen suuntaa, nuolen pituus sekä alla oleva väri tuulen paikallista nopeutta. Kohde-
rakennus on korostettu kirkkaan vihreällä, muut vihreät objektit ovat alueen puustoa.

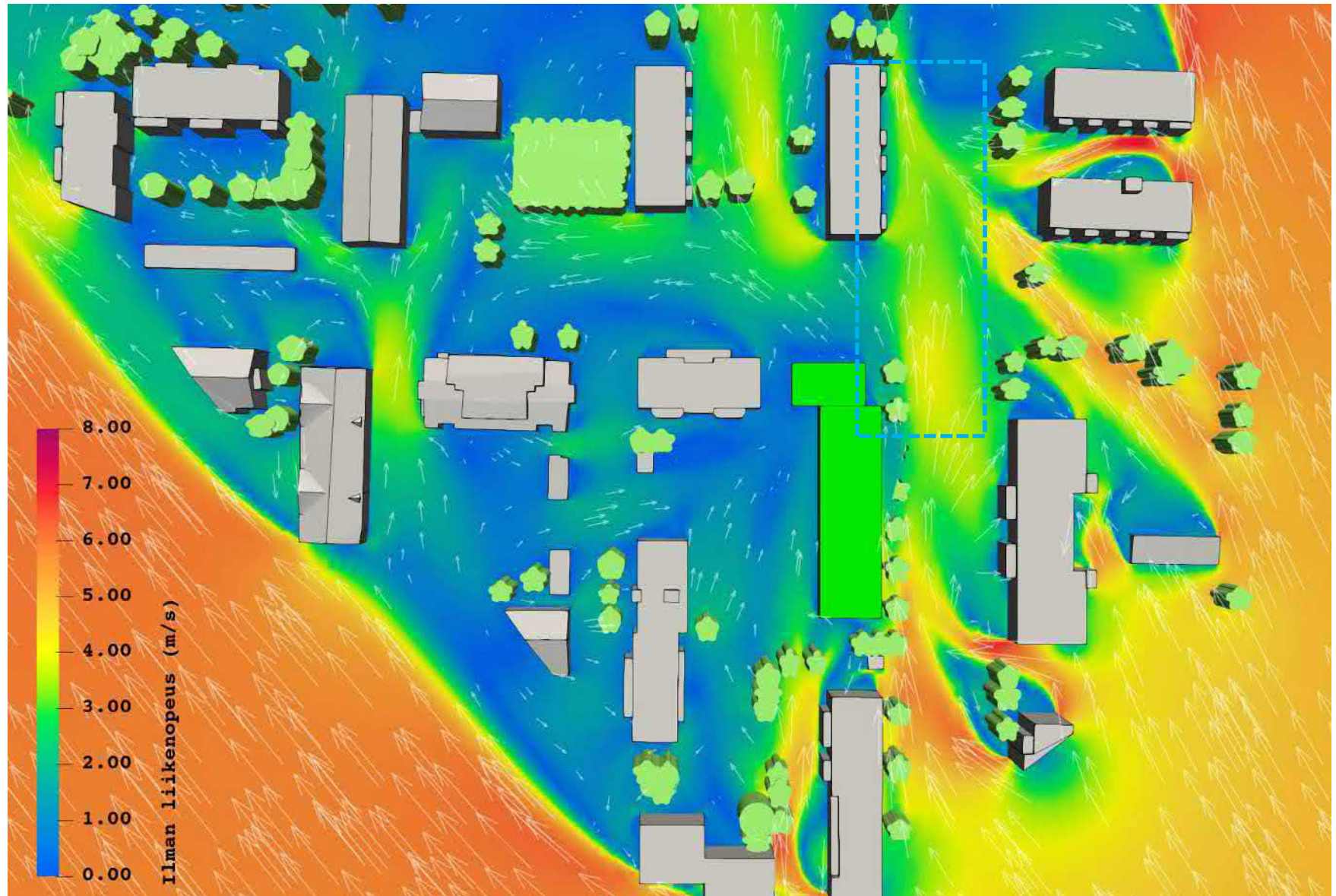


Olosuhteet Tuupalantie 16 kannella. Vaakasuoralla leikkauspinnalla väritys kuvaa tuulen nopeutta kannella. Virtaviivat kuvaavat tuulen reittiä ja niiden väritys niin ikään tuulen paikallista nopeutta.

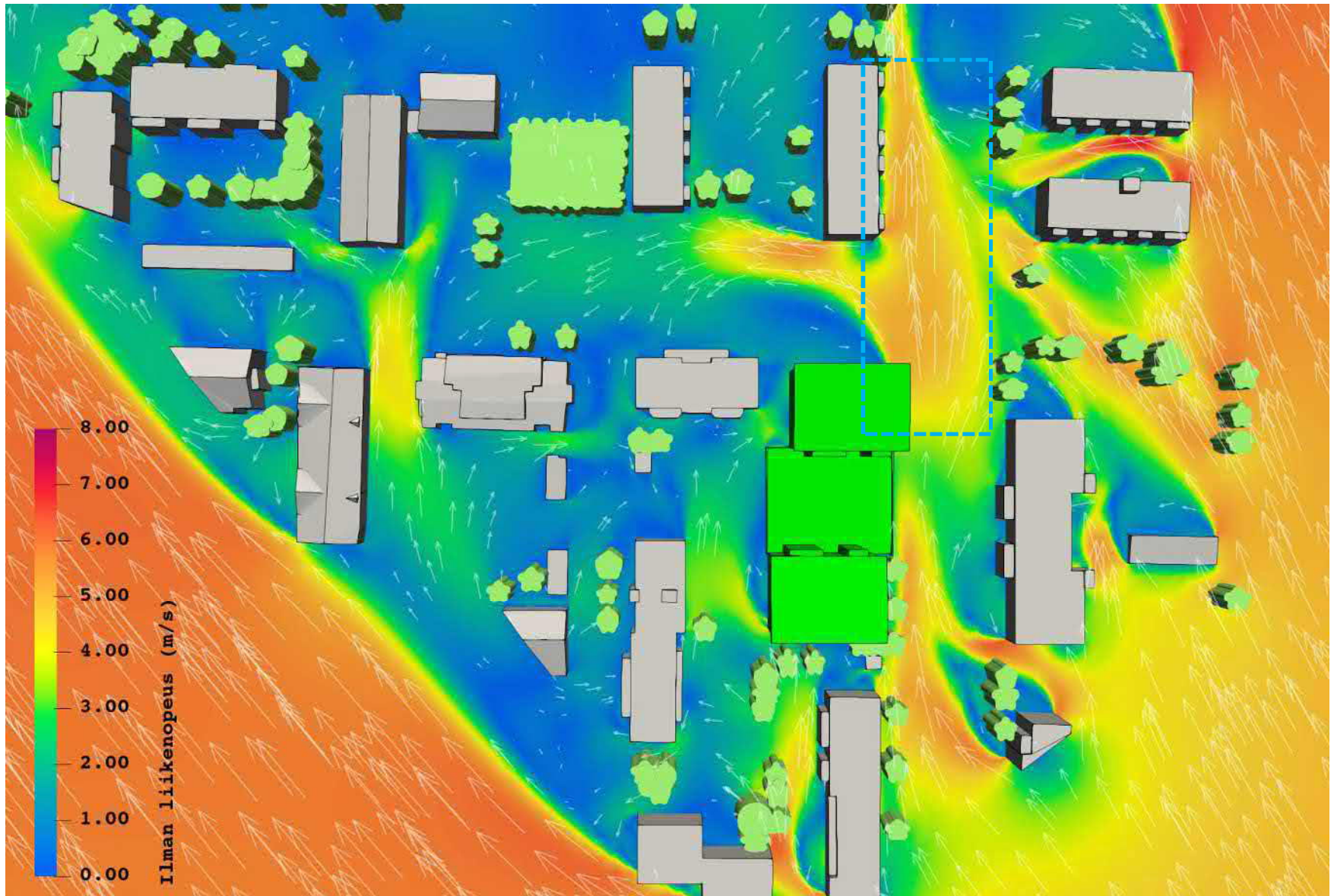


4.2 Tuuli etelästä

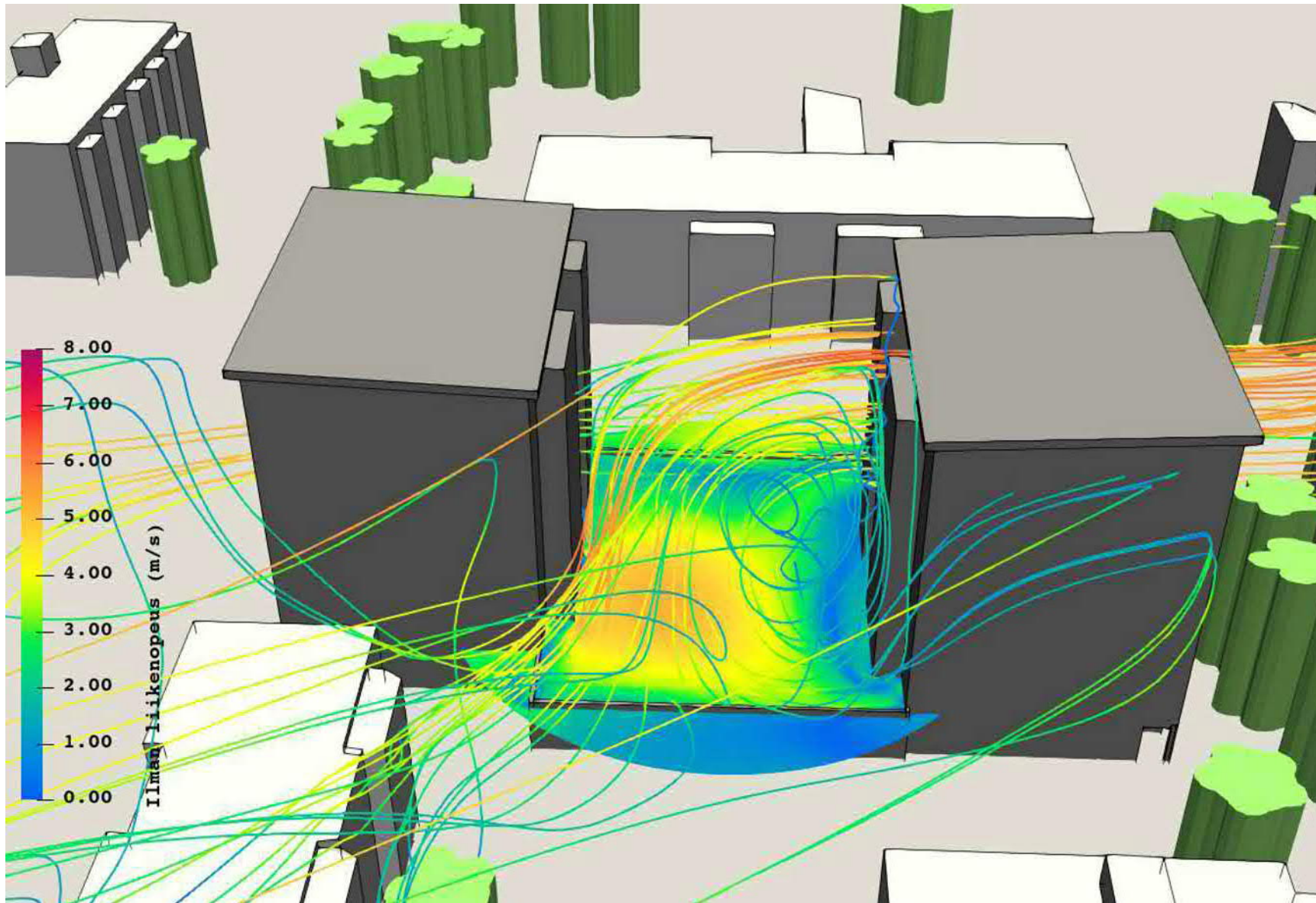
Nykytilanne. Nuolet kuvaavat tuulen suuntaa, nuolen pituus sekä alla oleva väri tuulen paikallista nopeutta. Kohderakennus on korostettu kirkkaan vihreällä, muut vihreät objektit ovat alueen puustoa.



Tilanne uuden rakennuksen rakentamisen jälkeen. Nuolet kuvaavat tuulen suuntaa, nuolen pituus sekä alla oleva väri tuulen paikallista nopeutta. Kohde-
rakennus on korostettu kirkkaan vihreällä, muut vihreät objektit ovat alueen puustoa.

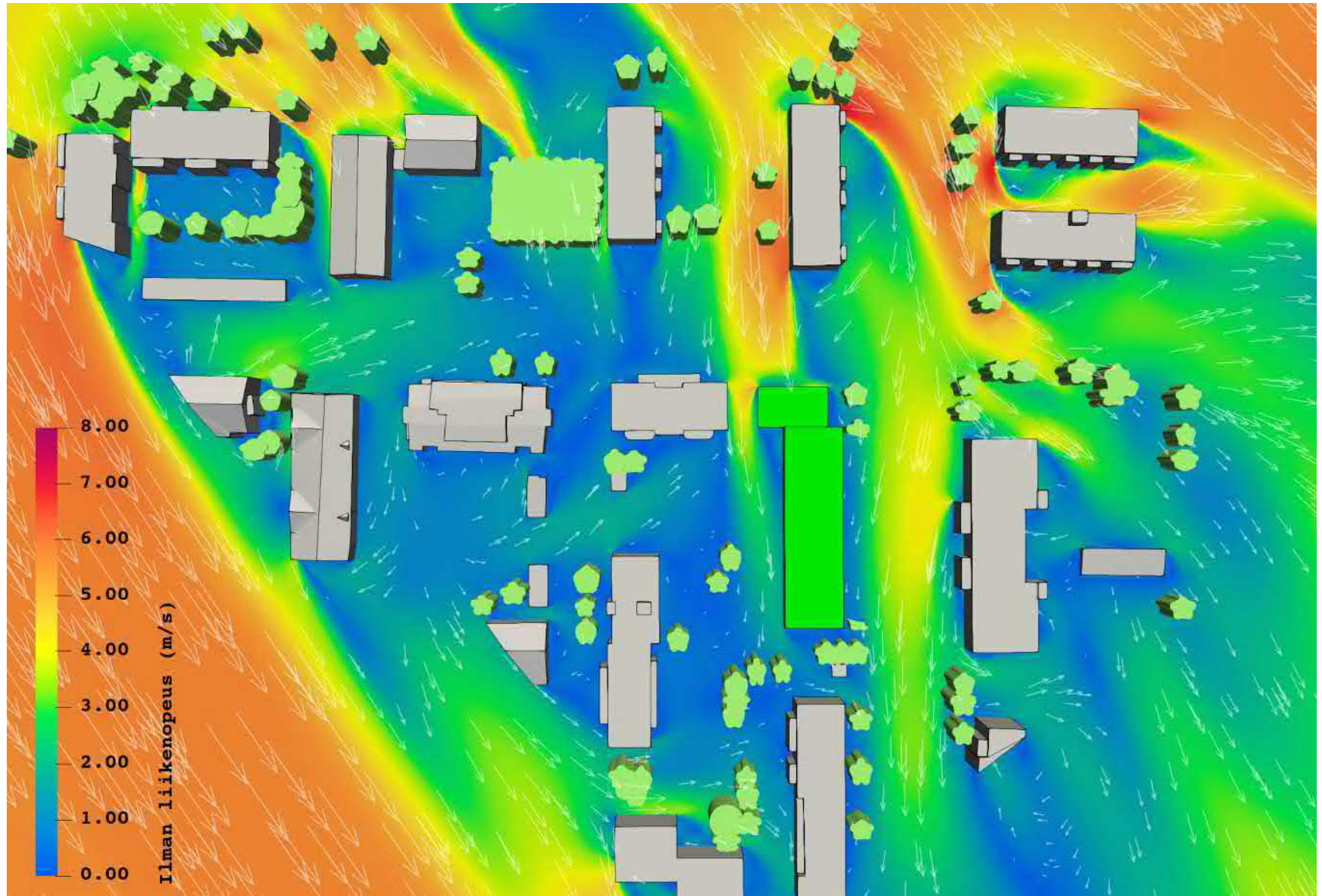


Olosuhteet Tuupalantie 16 kannella. Vaakasuoralla leikkauspinnalla väritys kuvaa tuulen nopeutta kannella. Virtaviivat kuvaavat tuulen reittiä ja niiden väritys niin ikään tuulen paikallista nopeutta.

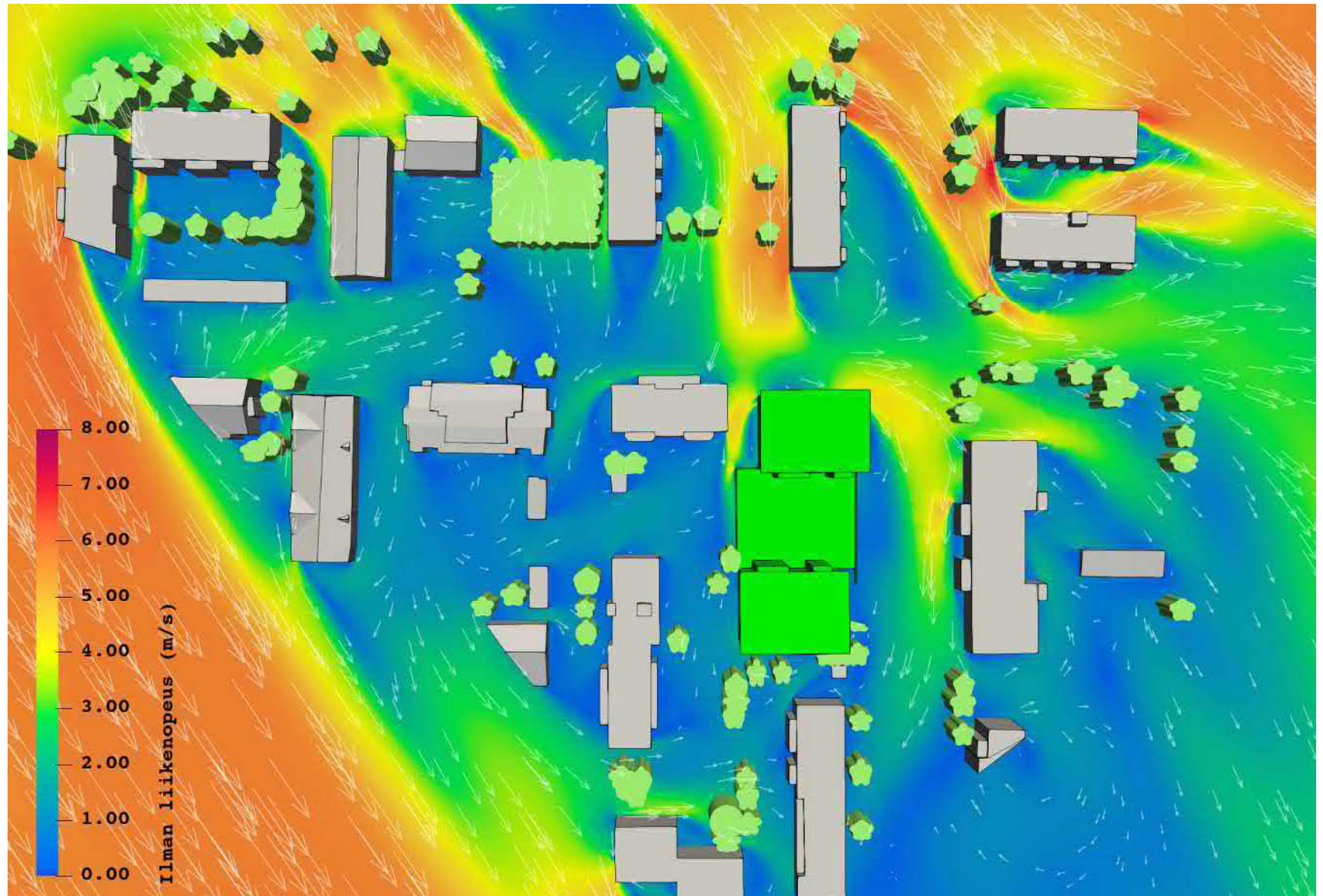


4.3 Tuuli pohjoisesta

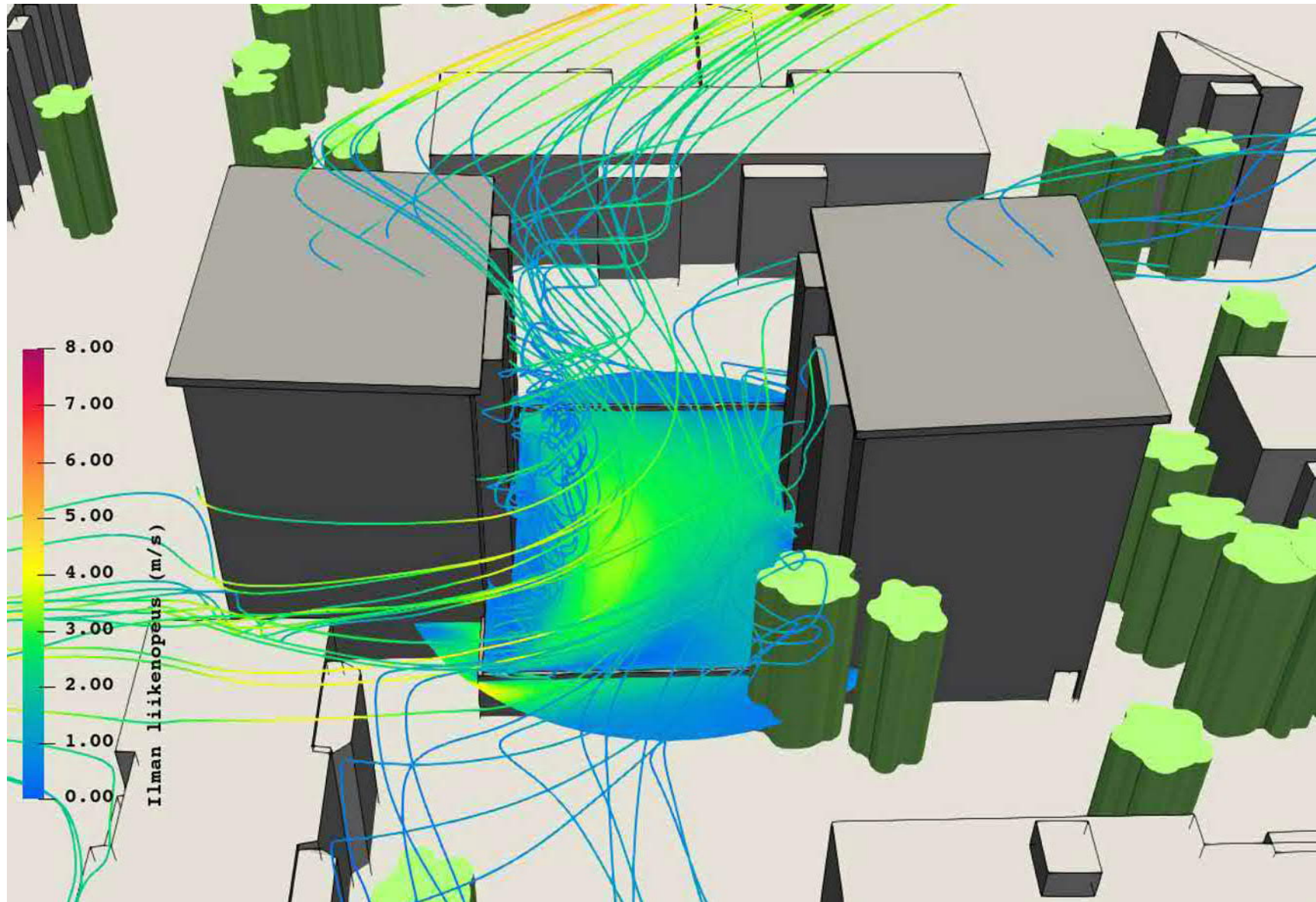
Nykytilanne. Nuolet kuvaavat tuulen suuntaa, nuolen pituus sekä alla oleva väri tuulen paikallista nopeutta. Kohderakennus on korostettu kirkkaan vihreällä, muut vihreät objektit ovat alueen puustoa.



Tilanne uuden rakennuksen rakentamisen jälkeen. Nuolet kuvaavat tuulen suuntaa, nuolen pituus sekä alla oleva väri tuulen paikallista nopeutta. Kohde-
rakennus on korostettu kirkkaan vihreällä, muut vihreät objektit ovat alueen puustoa.

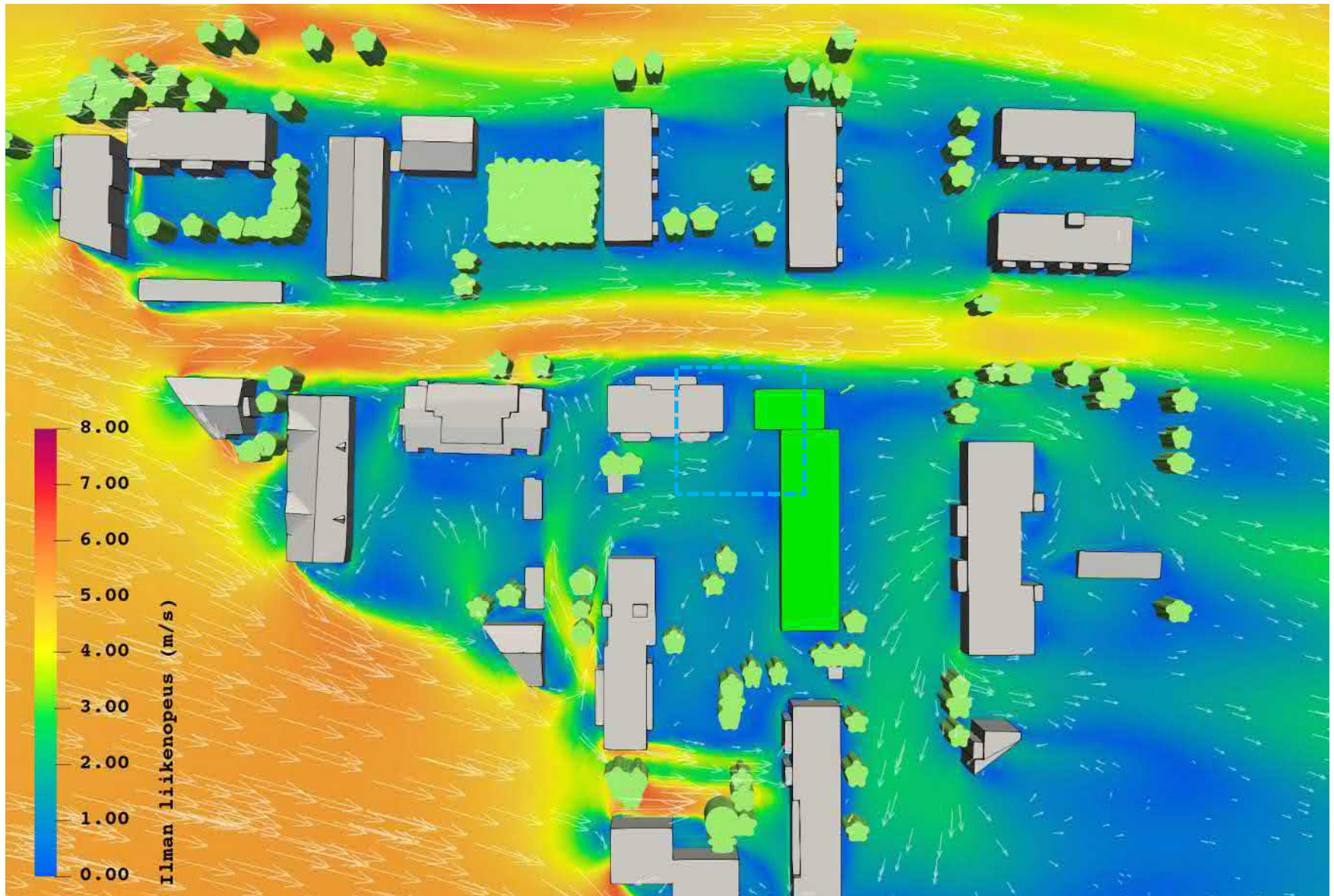


Olosuhteet Tuupalantie 16 kannella. Vaakasuoralla leikkauspinnalla väritys kuvaa tuulen nopeutta kannella. Virtaviivat kuvaavat tuulen reittiä ja niiden väritys niin ikään tuulen paikallista nopeutta.

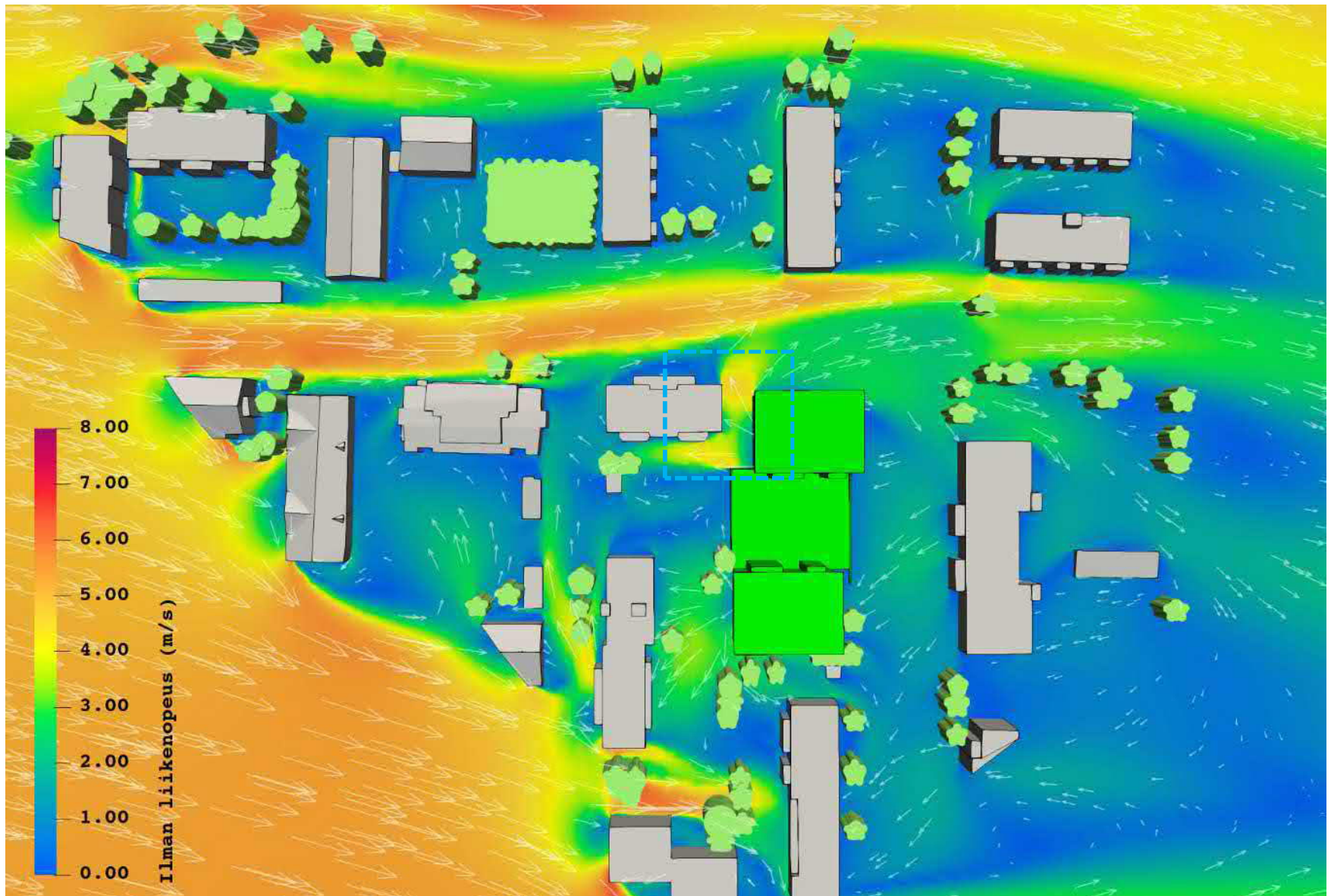


4.4 Tuuli luoteesta

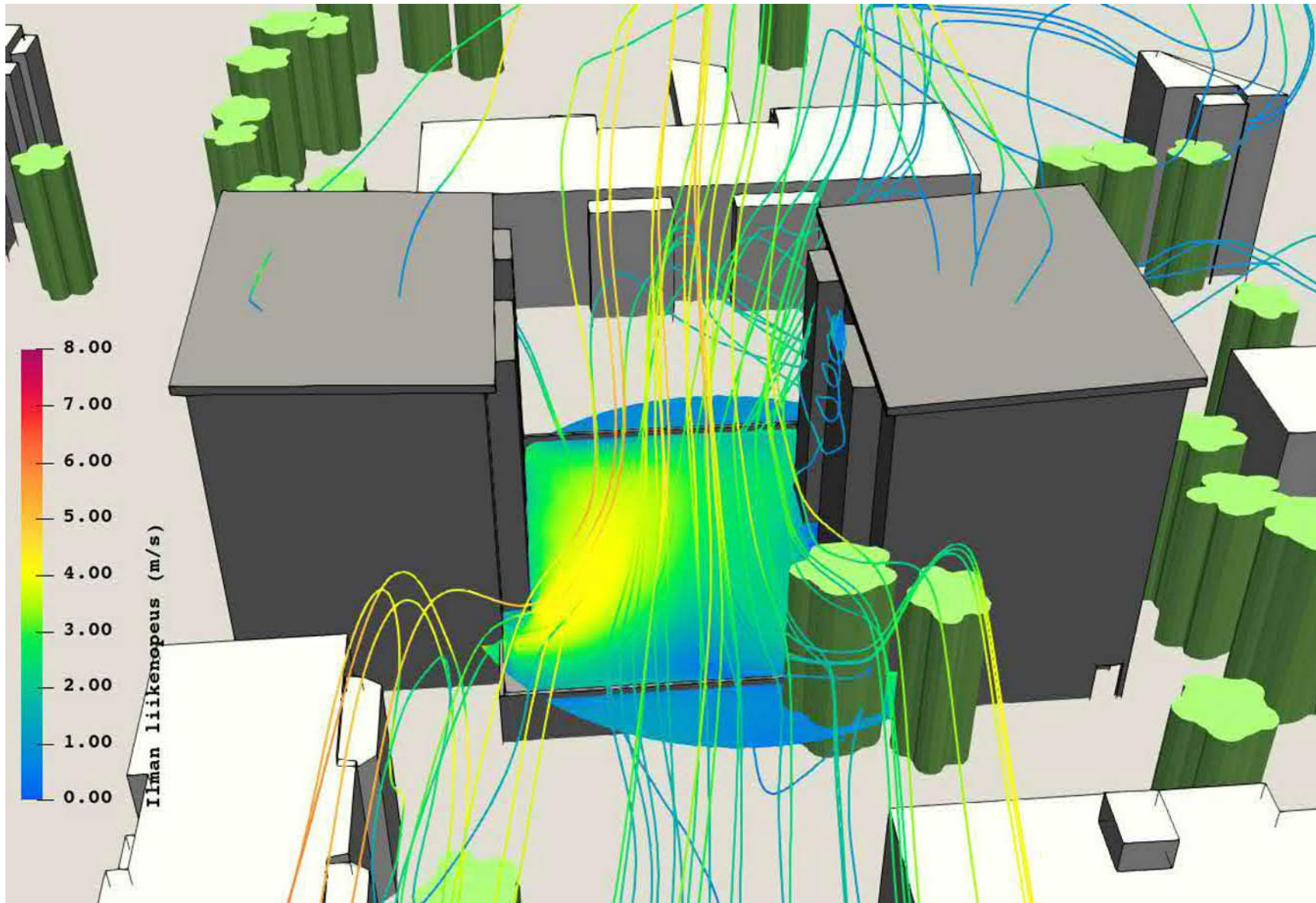
Nykytilanne. Nuolet kuvaavat tuulen suuntaa, nuolen pituus sekä alla oleva väri tuulen paikallista nopeutta. Kohderakennus on korostettu kirkkaan vihreällä, muut vihreät objektit ovat alueen puustoa.



Tilanne uuden rakennuksen rakentamisen jälkeen. Nuolet kuvaavat tuulen suuntaa, nuolen pituus sekä alla oleva väri tuulen paikallista nopeutta. Kohde-
rakennus on korostettu kirkkaan vihreällä, muut vihreät objektit ovat alueen puustoa.



Olosuhteet Tuupalantie 16 kannella. Vaakasuoralla leikkauspinnalla väritys kuvaa tuulen nopeutta kannella. Virtaviivat kuvaavat tuulen reittiä ja niiden väritys niin ikään tuulen paikallista nopeutta.



5. JOHTOPÄÄTÖKSET TUULISUUSSELVITYKSESTÄ

Mallinnetuissa tuulitilanteissa Järvenpään osoitteeseen Tupalantie 16 suunnitellun uuden asuinkerrostalon alueen rakennusmassaan tuomalla muutoksella ei ole mallinnetuissa tilanteissa mainittavaa heikentävää vaikutusta alueen olosuhteisiin tuulisuuden osalta. Tämä selittyy pitkälti sillä, että kohderakennus on usealla tuulen suunnalla ympäröivien rakennusten ja puuston suojaama.

Etelätuulella havaitaan uuden rakennuksen ohjaavan tuulta jonkin verran entistä voimakkaammin koillispuolelleen Postikadun suuntaisesti. Luoteistuulella tuuli on jossain määrin entistä voimakkaampaa piha-alueella Tupalantie 16 rakennuksen ja Tupalantie 18 rakennuksen välissä. Nämä havainnot on merkitty etelä- ja luoteistuulen tuloksia esittäviin tuloksiin.

Ramboll
Itsehallintokuja 3
02601 Espoo

P +358 44 357 4375
www.ramboll.fi

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	15.10.2021
Kaavan nimi	As Oy Järvenpään Tupalantie 16		
Hyväksymispvm	11.10.2021	Ehdotuspvm	09.12.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	04.04.2018
Hyväksymispykälä	98	Kunnan kaavatunnus	020041
Generoitu kaavatunnus	186V111021A98		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4150	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4150

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4150	100,0	5100	1,23	0,0000	2550
A yhteensä	0,2131	51,3	5100	2,39	-0,0888	2550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2019	48,7	0		0,0888	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4150	100,0	5100	1,23	0,0000	2550
A yhteensä	0,2131	51,3	5100	2,39	-0,0888	2550
AK	0,2131	100,0	5100	2,39	0,2131	5100
AL	0,0000		0		-0,3019	-2550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2019	48,7	0		0,0888	0
Kadut	0,1131	56,0	0		0,0000	0
LPA	0,0888	44,0	0		0,0888	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						