

# Helsingintie 39-41, Citymarketin laajennus Asemakaavan muutos

Selostus (Ehdotusvaihe)

JARDno-2021-1468

Kaavatunnus 060063



ARCO ARCHITECTURE COMPANY OY

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Helsingintie 39-41, Citymarketin laajennus

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2021-1468

Kaavatunnus 060063

Asemakaavan muutos koskee:

6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelin 613 tonttia 3 sekä puistoalueita (Kolmiopuisto, Tuurinpuisto).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

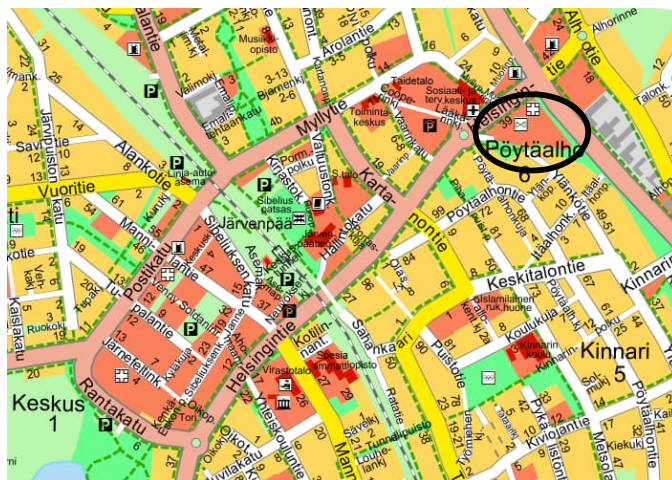
6. eli Pöytäalhon kaupunginosaan liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, sekä puisto-, suojaviher-, katu- ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Projektipäällikkö Juho Mattila, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2224, sähköposti [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi)

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Helsingintien ja Pohjoisväylän kulmauksessa, osoitteessa Helsingintie 39-41. Suunnittelualueelta on matkaa Järvenpään keskustaan noin 800 metriä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.

## Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 Tunnistetiedot .....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
Tausta-aineistot .....	5
2. TIIVISTELMÄ .....	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	7
2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	7
2.3 Asemakaava .....	7
2.4 Asemakaavan toteuttaminen .....	8
3. LÄHTÖKOHDAT .....	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	9
Alueen yleiskuvaus .....	9
Luonnonympäristö .....	10
Rakennettu ympäristö .....	10
Maanomistus .....	13
3.2 Suunnittelutilanne .....	14
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	19
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset .....	19
Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	19
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	19
Osalliset	19
Vireilletulo .....	20

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
Viranomaisyhteistyö .....	22
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	22
Lähtökohta-aineiston tavoitteet .....	23
Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	23
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	23
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	23
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	25
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	25
5.1 Kaavan rakenne.....	25
Mitoitus ja palvelut.....	26
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	26
5.3 Aluevaraukset .....	26
Korttelialueet.....	26
Muut alueet .....	28
5.4 Kaavan vaikutukset.....	29
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	29
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	29
Vaikutukset liikenteeseen .....	29
Muut vaikutukset.....	30
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	31
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
5.7 Nimistö .....	32
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	32
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32

6.2 Toteuttamisen ajoitus .....	32
6.3 Toteutuksen seuranta.....	33

## Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset (A3-pienennös kaavaprosessin loppuvaiheessa)
3. Kooste kaavapalautteesta sekä kaavoituksen vastineet
4. Viiteseunnitelma
5. Meluselvitys
6. Liikenneselvitys
7. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma
8. Asemakaavan seurantalomake

## Tausta-aineistot

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (1.4.2018)
- Uusimaa-kaava 2050 ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava
- Keskustan Osayleiskaava 2030
- Järvenpään Yleiskaava 2040 (Kv 14.12.2020 § 80 ja 22.3.2021 § 16, voimaan 21.6.2021)
- Resurssiviisas Järvenpää-tiekartta (Kv. 11.11.2019 § 83)
- Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kauke ltk 17.9.2020 § 39)
- K-Citymarket Järvenpää – Liikenteen toimivuustarkastelu (Sitowise Oy, 17.5.2022)
- K-Citymarket Järvenpää – Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Sitowise Oy, 31.5.2022)
- Järvenpään kaupungin luontotietojen paikkatietokanta-aineisto
- Järvenpään pienvesiselvitys 2017 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään tekninen hulevesisuunnitelma 2016 (Pöyry Finland Oy)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma 2013 (Järvenpään kaupunki & FCG Oy)

- Helsingintie, Välillä Kartanontie – Lääkärinkuja, Katusuunnitelma (2020)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)
- Kaupallisten ja yritysvaikutusten arviointi Järvenpään yleiskaavassa (WSP 2019)
- Liikenneviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018-2023 – EU:n ympäristömeludirektiivin (2002/49/EY) mukainen toimintasuunnitelma (2018)
- Järvenpään Kaupan palveluverkkoselvitys, 2013 (Ramboll Finland Oy)
- Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma, 2018
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 & päivitys 2019, Faunatica Oy
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017, Ramboll Finland Oy
- Järvenpään maisemaselvitys, MA-Arkkitehdit Oy, 2000

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 27.10.2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	3.11.2021
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	7.9.-6.10.2022
Kaupunkikehityslautakunta	23.3.2023 § 23
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	19.4.-19.5.2023
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Kaupunginhallitus	pvm § nro
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm § nro

### 2.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutoksen nimi on Helsingintie 39-41, Citymarketin laajennus.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa kauppakiinteistön laajentaminen, päivittää kaupan korttelialueen asemakaavamääräykset sekä tarkentaa asemakaavaan ympäröivän katuverkon muutokset Helsingintiellä.

Asemakaavassa osoitetaan 17 000 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>) liikerakentamista. Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksessa 6132 kerrosneliometriä, mikä lisää edellytyksiä kaupallisten palveluiden kehittämiseksi ja kasvattamiselle.

### 2.3 Asemakaava

Asemakaavan rakenne muodostuu Helsingintien katualueeseen liittyvästä liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, sekä ympäröivistä eri luonteisista katu- ja viheralueista. Liikerakennusten korttelialue, josta muodostetaan uusi kauppakiinteistön liiketontti, laajentuu osittain Kolmiopuiston ja Tuurinpuiston alueille ja vastaavasti supistuu Helsingintiehen liitettävän pienen katualueen ja uuden päättyvän tonttikadun Sushikujan osalta. Viheralueille laajentumisen keskeisimpänä perusteena on maanalaisten pysäköintitilojen laajentaminen sekä sujuvan tontti- ja huoltoliikenteen

mahdollistaminen. Kolmiopuiston länsiosa on katusuunnitelman perusteella osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi. Tuuripuistossa laajennetaan kauppakiinteistön huoltopihaa, osoitetaan mahdollisesti toteuttava uusi jalankulunyhteys Itäalhonpolulta Helsingintielle sekä varaudutaan hulevesien hallinta- ja melunsuojusrakenteiden toteuttamiseen tulevaisuudessa.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

## 2.4 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tullee sekä kiinteistötekniset toimenpiteet (tonttijako, rekisteröinnit) on suoritettu.

Tarkempi toteutusaikataulu arvioidaan kaavaehdotusvaiheen jälkeen.



## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentunutta kaupunkiympäristöä, jossa on sekoittuneena liikerakentamista, julkisia palveluja sekä kerrostalo- ja pientaloasutusta. Yhdyskuntarakenne on tiivis. Suunnittelualueen pienilmastossa voidaan havaita rakennetusta ympäristöstä johtuvaa tuulenpyörteisyyttä ja suuria lämpötilan vaihteluita johtuen laajoista pinnoitetuista alueista. Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2019 maailman parhaaksi päivittäistavarakaupaksi valittu Citymarket, alueellinen kierrätyspiste sekä asemakaavoitettuja, osittain rakentamattomia viheralueita. Kolmiopuiston alueella on tavattu epämääräistä häiriökäyttäytymistä sekä jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyden väärinkäyttöä. Tuurinpuisto on metsittynyttä ja pääosin rakentamaton viheraluetta, josta löytyy koivukujanne sekä koirien ulkoiluttamisen myötä syntyneitä polkuja.



Kaavasuunnittelualueen rajaus ilmakuvassa 2021.



Kauppakiinteistö Helsingintien suunnasta syyskuussa 2021.

## Luonnonympäristö

Maanpinta on melko tasaista; maanpinnan korkeustaso vaihtelee 55–57 (mmpy) välillä. Alueen maaperä on savea. Suunnittelualueella ei ole Järvenpään luontotyyppiselvityksessä (2015, päiv. 2019) inventoituja kohteita eikä se sijoitu luokitellulle pohjavesialueelle.



Tuurinpuisto ja Kolmiopuisto (Syyskuu 2021)

## Rakennettu ympäristö

### Kaupunkikuva

Kaupunkiympäristössä ja alueen taajamakuvasa korostuu liikerakentamisen ja kauppapalveluiden toiminnot sekä Pohjoisväylä, joka halkaisee koko kaupungin pääradan tapaan. Pohjoisväylä on Valtion maantie, joka on toiminnallisesti pääkatu. Pohjoisväylän miellyttävämpää maisemaa ja pääkatumaisempaa ilmettä saataisiin kehitettyä yhtenäisellä puukujanteella ja avo-ojattomuudella.

Kaupunkikuvaa on mahdollista kehittää edelleen kaupunkimaisemmaksi ja miellyttävämmäksi jalankulun ja pyöräliikenteen katu ympäristöksi.

### Asuminen

Kaavasuunnittelualueella ei ole asutusta. Kaavasuunnittelualue rajautuu asuinkortteleihin etelä- ja länsisivuilla.

### Palvelut

Suunnittelualueella on pääosin kaupallisia palveluita, ravintola- ja kahvilatiloja, postin toimintoja ja apteekki. Julkisia palveluita on lähetyvillä; Järvenpään sosiaali- ja terveysasema JUST ja Hyvinvointikampuksen korttelikonaisuus sijaitsee Helsingintien toisella puolella. Suunnittelualueen lähituntumassa on paljon muita palveluja Terholan yritysalueella, joka on Järvenpään keskusta-alueen ohella yksi merkittävimmistä työpaikka-alueista Järvenpäässä.

### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on työpaikkoja 100–150.

### Virkistys

Suunnittelualue liittyy viherverkostoon Kolmiopuistossa ja Tuurinpuistossa. Kolmiopuistossa on puustoa ja yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen reitti Helsingintien ja Ylänkötien välillä. Tuurinpuisto on asemakaavoitettu istutettavaksi puistoalueeksi, mutta toiminnallisesti se toimii suojaviheralueena Pohjoisväylän maantiealueeseen nähden. Tuurinpuistossa on potentiaalia laajentaa arkiliikuntaverkostoa, mutta alueen melutason vuoksi muuta virkistystoimintoja ei voida alueelle suunnitella ilman lisämelusuojausta.

Muitakin virkistysalueita on lähetyvillä. Terholan liikuntapuistoon on jalankulun reittejä pitkin matkaa noin kilometri ja Järvenpään Rantapuistoon noin 1,3 kilometriä.

### Liikenne

Suunnittelualue tukeutuu liikenteellisesti Helsingintiehen, joka on merkittävimpiä kaupunkia halkovia pääkatuja. Ajoneuvoliikenne suunnittelualueen kaupan kiinteistöön kulkee ainoastaan uudesta kiertoliittymästä Helsingintieltä. Suunnittelualueella ei sijaitse muita katuja, muut ajoneuvoliikenteen reitit ovat tontin sisäisiä. Ajoneuvoliikenteen muut yhteydet ovat tontin sisäisiä. Suunnittelualueen halki kulkee itä-länsisuuntainen kaupungin yleiskaavassa määritelty pyöräilyn pääreitti.

Joukkoliikenteen palvelutaso alueella on Helsingintietä käyttävien bussilinjojen sekä Järvenpään aseman läheisyyden vuoksi suhteellisen hyvä. Järvenpään asemalle on matkaa autolla liikuttaessa noin 900 metriä ja jalan 600–700 metriä hieman kävelyreitistä riippuen.

Lisäksi kaupungin palveluliikenteen bussi pysähtyy suunnittelualueen myymälärakennuksen pihalla.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaismuistoja.

#### Tekninen huolto ja hulevedet

Suunnittelualue sijoittuu kunnallisteknisten verkostojen ja tietoliikennekaapeleiden yhteyteen Pohjoisväylän, Helsingintien, Kolmiopuiston alueilla. Tuurinpuiston pohjoisosassa kulkee kaukolämpölinja.

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ja hulevesiviemäroityä lukuun ottamatta Ylänkötietä ja osaa Tuurinpuistosta. Ympäroivässä hulevesiverkostossa on tiedossa muutostarpeita. Kolmiopuisto kärsii ajoittaisista vettymisongelmista. Ylänkötielle on laadittu kadun saneeraussuunnitelma, jota ei ole toteutettu ja se on päässyt vanhentumaan.

#### Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ympäristöhäiriöitä tuovat tie- ja katuliikenteestä aiheutuva melu ja kaupunkiympäristölle ominaiset ilmansaasteet ja hiukkaspäästöt. Järvenpään alueelle on tehty yleispiirteinen, koko kunnan kattava meluselvitys<sup>1</sup> yleiskaava2040 laadinnan aikana. Jo yleispiirteisen meluselvityksen perusteella suunnittelualueella ylitetään nykytilanteessa päivääjan keskiäänitaso LAeq7-22 ja Tuurinpuistoon tarvitaan melusuojausta. Lisäksi kaavamuutoksen aikana laaditaan uusi asemakaavakohtainen meluselvitys. Pohjoisväylään (Mt 1456) liittyen on Liikenneviraston (nykyisin Väylävirasto) toimesta tehty meluntorjunnan toimintasuunnitelma<sup>2</sup>, jonka käytännön toimenpiteet odottavat vielä toteutumistaan. Suunnittelualueelle on tehty kaavamuutoksen hakijan tilaamana tutkimuksia<sup>3</sup> maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi. Kohteessa tehdyn kairatutkimuksen (14 kairauspistettä) perusteella havaittiin VNa 214/2007 mukaisten kynnysarvojen ja GTK:n tuottamien alueellisten taustapitoisuusarvojen pieniä ylityksiä metallien osalta. Metallien kynnysarvoylitykset olivat verrattain pieniä eikä todetuista metallien pitoisuuksista katsota aiheutuvan kohteelle erityisiä ympäristötekniisiä lisätoimenpiteitä nykyisessä tai tulevassa käyttötarkoituksessa. Kohteen maaperässä ei havaittu jätteenksi luokiteltavia materiaaleja eikä todettu maaperän puhdistustarvetta. Maankaivuutöiden yhteydessä varmistettavat kynnysarvomaat tulee kuljettaa asianmukaisen ympäristöluvan omaavalle vastaanotto paikalle.

<sup>1</sup> Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)

<sup>2</sup> Liikenneviraston meluntorjunnan toimintasuunnitelma 2018-2023 – EU:n ympäristömeludirektiivin (2002/49/EY) mukainen toimintasuunnitelma (2018)

<sup>3</sup> K-Citymarket Järvenpää – Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti (Sitowise Oy, 31.5.2022)

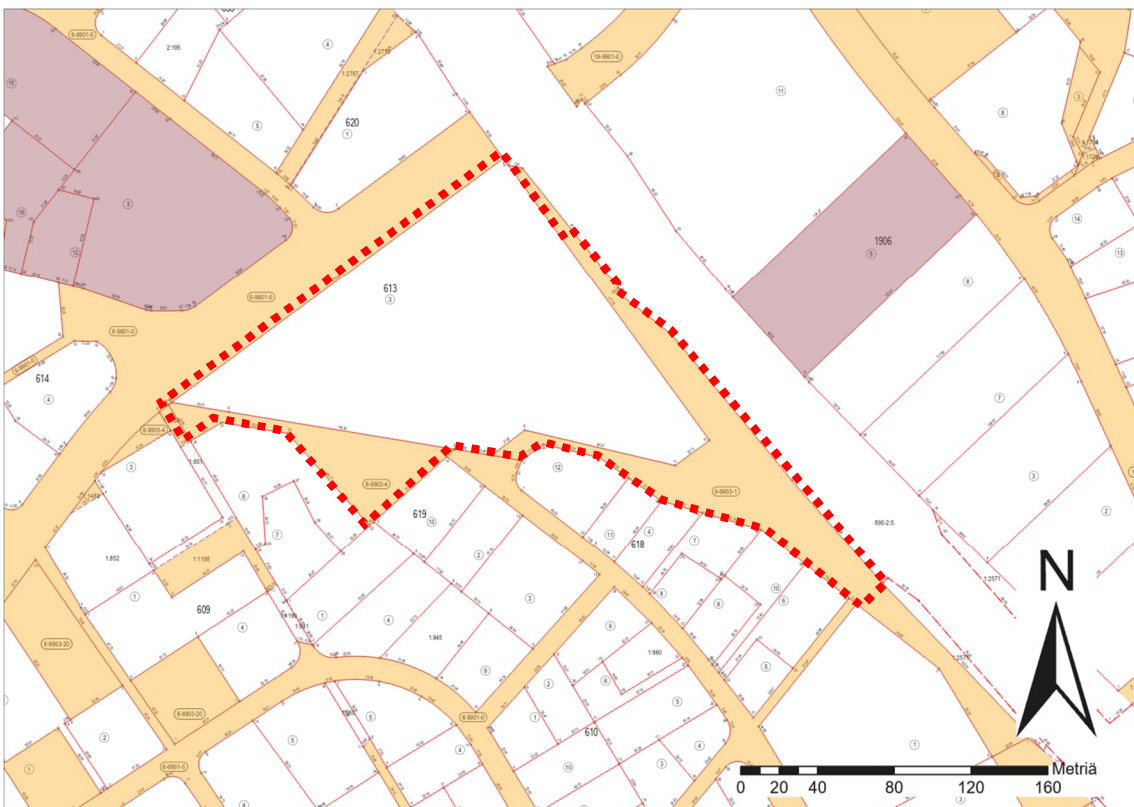
### Sosiaalinen ympäristö

Kaava-alueita ympäröivä katuverkosto on esteetöntä. Katu- ja puistoalueet palvelevat pääasiassa liikkumiseen tarpeita eikä juurikaan tarjoa mahdollisuuksia sosiaaliselle kanssakäymiselle. Kolmiopuiston alueelta on saatu palautetta epämääräisestä häiriökäyttäytymisestä ja turvattomaksi koetusta ympäristöstä jalankulun ja polkupyöräliikenteen reitillä. Rakentamattoman oloinen ympäristö, kuten pusikoitunut ja syrjäinen puistotasku mahdollistaa omalta osaltaan edellä mainittuja lieveilmiöitä.

### **Maanomistus**

Suunnittelualueeseen sisältyvät kiinteistöt 186-6-613-3, 186-6-9903-4 (Kolmiopuisto) sekä osa kiinteistöstä 186-6-9903-1 (Tuurinpuisto).

Kauppakiinteistön 186-6-613-3 maanomistaja on Kesko Oyj. Ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa.



Ote alueen maanomistuskartasta. Järvenpään kaupungin maanomistus osoitettu värirastereilla. Kaavamuuosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

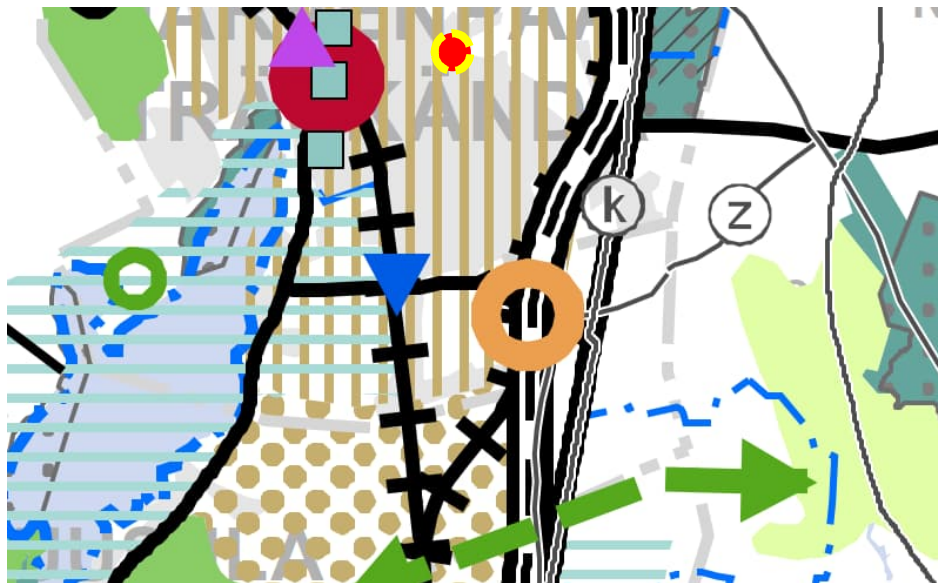
## 3.2 Suunnittelutilanne

### Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Uusimaa 2050-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, joista Järvenpäää koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Lainvoiman kaava saa kuitenkin vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumoaa alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosaluetta ohjaa keskustatoimintojen alue, keskus-kaavamerkintä (punainen ympyrä) taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke-merkintä (vaalean ruskea raidoitus) sekä oikeusvaikutteiset, yleiset suunnittelumääräykset.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kelta-punaisella pallomerkillä osoitettuna.

#### Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustan osayleiskaava 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015). Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Keskustatoimintojen aluetta ympäröi lähivirkistysalue (VL), jolle on osoitettu ulkoilureitti ja kevyen liikenteen yhteystarve-kaavamerkintä. Suunnittelualueeseen liittyvät myös Liikennealue (L, Pohjoisväylä) sekä eritasoristeys-kaavamerkintä Pohjoisväylällä.

**C-2**

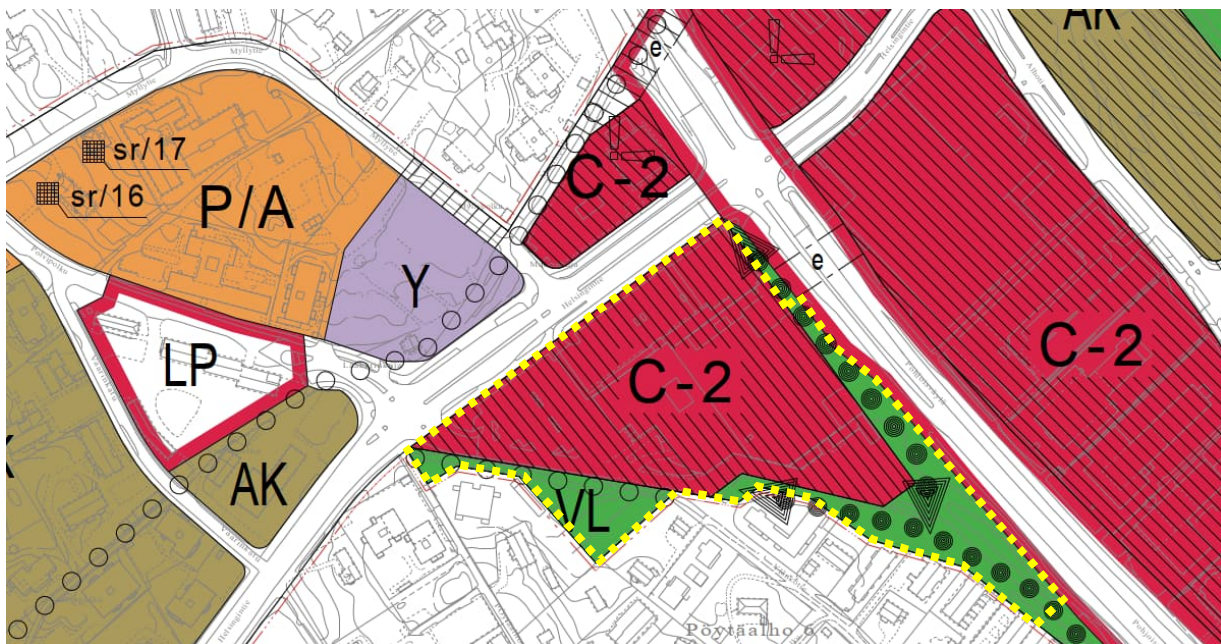
 0260002  
 KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusaluetta palveleville sekoittuneille ydinkeskustatoiminnoille.

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

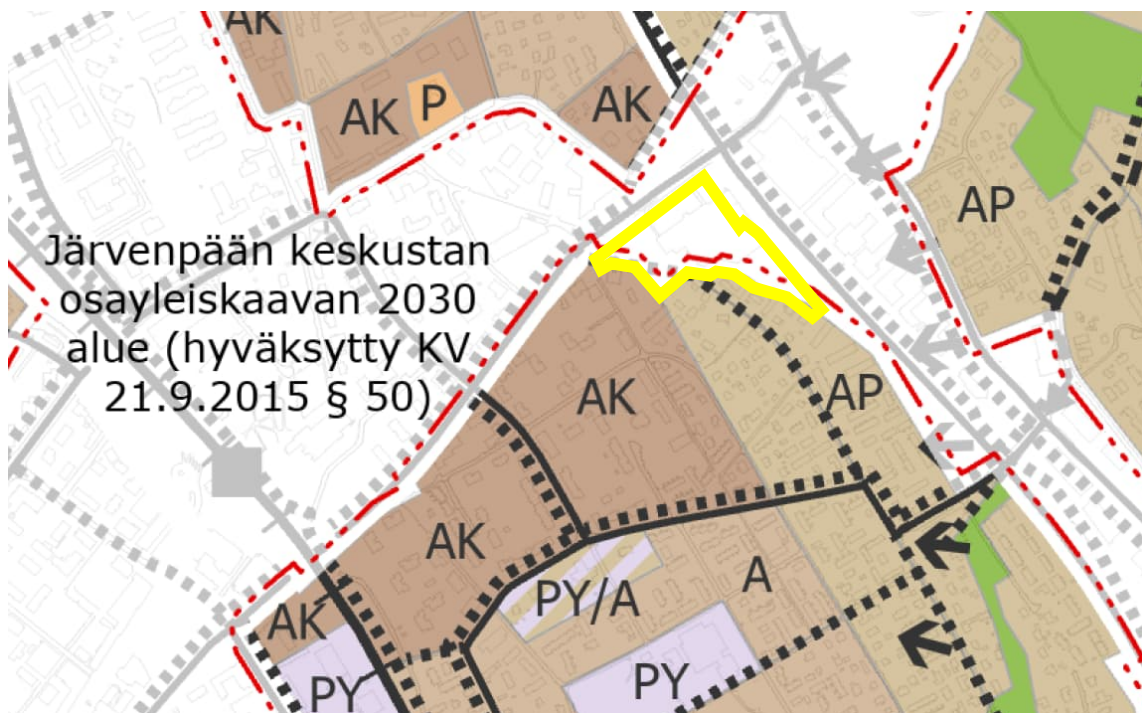
Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta niin rakenteellisesti sekä toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikkumismuotoina tulee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

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



Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030. Kaavamuutosalue rajattu keltaisella katkoviivalla.

Suunnittelualueeseen linkittyy myös Järvenpään yleiskaava2040, joka käsittää koko Järvenpään kaupungin alueen lukuun ottamatta Keskustan osayleiskaava 2030:n aluetta. Yleiskaavan 2040 kaavaratkaisu esitetään neljällä oikeusvaikutteisella kartalla ja näihin liittyvällä erillisellä määräysliitteellä. Yleiskaavassa 2040 on osoitettu Ylänkötielle pyöräliikenteen pääreitti (musta katkoviiva), jonka kaavamääräyksen mukaan kiinnitetään erityistä huomiota pyöräilyn järjestelyjen sujuvuuteen, selkeyteen ja turvallisuuteen. Pyöräilyn pääreittien tarkat sijainnit ja toteutustavat ratkaistaan jatkosuunnittelun yhteydessä.



Kuvaote Järvenpään Yleiskaavan 2040 (kv 21.9.2015 § 50) kaavakartasta 1/4 (Maankäyttö ja liikkuminen). Kaavamuuotosalueen sijainti keltaisella rajattuna.

#### Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa useita eri asemakaavoja:

Asemakaavatunnus	Nimi	Vahvistettu
5/9		1977
6/25	Pohjoisväylän asemakaava	1981
6/43	City-Market	1999
19/14	Terholan tavaratalo	2005



Asemakaavoissa Kolmiopuisto ja Tuurinpuisto on osoitettu puistoalueiksi (VP, PI). Kauppakiinteistön tontti 613-3 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-15). Rakennusoikeutta on tehokkuusluvun  $e=0,5$  mukaisesti 10 868 k-m<sup>2</sup> (kerrosneliometriä), josta on käyttämättä 985 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II. Asemakaavassa on osoitettu sitovilla merkinnöillä istutettava/säilytettävä puurivi ja liittymäkieltoja ajoneuvoille rajautuen Helsingintiehen, maantasoon pysäköimispaikkoja (p) ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) Helsingintien ja Pohjoisväylän risteysalueen tuntumassa, josta on myös voimassa kulkuyhteysrasite. Lisäksi on ohjeellisin kaavamerkinnöin ja rajauksin osoitettu jalankululle ja huoltoliikenteelle varattuja alueen osia.

#### K-15 korttelialueen kaavamääräykset:

Alueelle saa sijoittaa myös maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan suuryksikön.

Tontilla saa olla elintarvikemyymälätilan myyntialaa enintään 3000 m<sup>2</sup>.

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä hoitohenkilökuntaa varten.

Asemakaavassa sallitusta kerrosalasta saa rakentaa enintään 80% yhteen kerrokseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>aeq</sub>) päiväohjearvon (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 45dB(A).

Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneiden ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asuntotonteista.

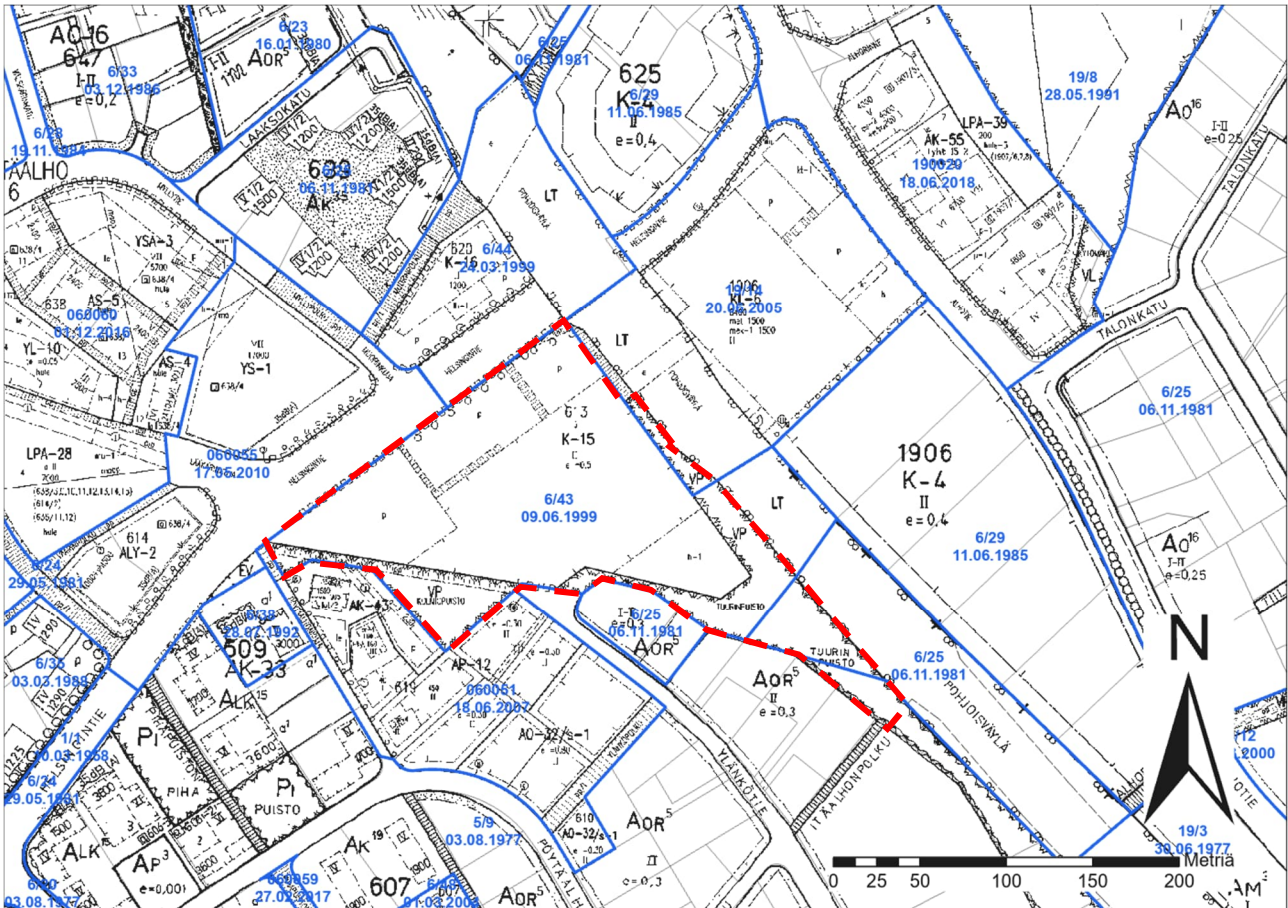
Korttelialueella tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m<sup>2</sup> kohti. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteenä siisti aitaus.

Tontin etelä- ja länsireunalle on rakennettava meluaita tai -valli, jonka tulee suojata viereistä asutusta siten, ettei tontin käytön aiheuttama melutaso ylitä asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>aeq</sub>) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvoa (klo 22-7) 45dB(A).

Kellarikerrokseen voidaan rakentaa pysäköintitiloja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka jokaista alkavaa 25 k-m<sup>2</sup> kohti.



Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta (Ajantasakaava). Kaava-alue on rajattu punaisella.

### 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 ole voimassa olevia rakennuskielloja tai suojelupäätöksen saaneita kohteita.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kaava-aloite on maanomistajan. Kaavoitusjohtaja on 24.11.2020 § 15 hyväksynyt kaavahankkeen puitesopimuksen. Tarkempi maankäyttösopimus kaupungin ja maanomistajan kesken valmistellaan kaavamuutostyön loppuvaiheissa.

Kaava-aloite on esitelty vuosien 2020 (KH 20.1.2020 § 9) ja 2021 (KH 11.1.2021 § 3) kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 20.1.2020 § 9) ja näitä aiempina vuosina odottavana kaavahankkeena.

#### Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 23.3.2023 § 23 (Päätös kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville)

Hyväksymiskäsittely

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset, Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI

- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

## Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 27.10.2021. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 3.11.2021 alkaen.

## Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kaavaselostuksen liitteessä 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä, vuoden 2023 alusta Järvenpää-infossa sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on annettu 5 kirjallista mielipidettä:

- Yksityishenkilö, 4.11.2021
- Yksityishenkilö, As Oy Järvenpään Ylänkötie 70 ja As Oy Järvenpään keskusylänkö, 29.11.2021
- As Oy Järvenpään Kaita, 1.12.2021
- 2 yksityishenkilöä, 1.12.2021
- Keski-Uudenmaan polkijat ry, 2.12.2021

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet kootaan kaavaselostuksen liitteeseen 3.

### Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä 7.9.-6.10.2022 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävillä oloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta.

Luonnosvaiheessa lähetettiin lausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos

- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesien suojelun Liikelaitoskuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- FNE-Finland Oy
- Cinia Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry

Luonnosvaiheen palautteena saatiin 5 lausuntoa ja 5 kirjallista mielipidettä. Luonnosvaiheessa lausunnon tai kirjallisen mielipiteen antoivat:

- Telia Oyj, 7.9.2022
- Caruna Oy, 12.9.2022
- Järvenpään Vesi, 6.10.2022
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 6.10.2022
- Uudenmaan ELY-keskus, 10.10.2022
- 3 yksityishenkilöä, 27.9.2022
- As Oy Järvenpään Kaita, 28.9.2022
- Yksityishenkilö, 6.10.2022
- Yksityishenkilö, 11.10.2022
- Yksityishenkilö, 10.10.2022

Kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana järjestettiin myös yleisötilaisuus Seutulantalolla 20.9.2022. Tilaisuuteen osallistui kaupungin edustajan ja kaavamutoksen hakijan suunnitteluryhmän ohella 9 osallista/lähialueen asukasta. Yleisesti ottaen Citymarketin laajennussuunnitelmaa pidettiin hyvänä, mutta varauksellinen vastaanotto oli esimerkiksi Tuurinpuistoon Citymarketin aidan ja asuintontin väliin osoitetusta ohjeellisesta jalankulkuyhteydestä, jonne Kolmiopuiston häiriökäyttämisen arvellaan laajenevan. Tilaisuudessa keskusteltiin ja esitettiin kysymyksiä mm. seuraavista aiheista:

- Voisiko Helsingintieltä saada toisen kääntymiskaistan Pohjoisväylälle Kellokosken suuntaan käännettäessä?
- Mahdollinen puiden kaataminen Kolmiopuistossa ja Tuurinpuistossa

- Moporalli. Miten estettäisiin mopolla ajaminen Tuurinpuistossa?
- Rakentamisen kesto
- Rakentamisen aikataulu

Kaavaluonnosvaiheessa esitettyä palautetta on hyödynnetty osana jatkosuunnittelua. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen kaavakarttaan on tehty seuraavia muutoksia:

- Poistettu Tuurinpuiston ohjeellinen jalankulkuyhteys Ylänkötien päädyistä, kauppakiinteistön ja pientaloasutuksen välistä
- Lisätty Kolmiopuistoon puistomuuntamovaraus
- Levennetty Kolmiopuiston jalankulun ja polkupyöräilyn pp-tilavarausta 6,5 metriin. Tilavaruksen muutoksesta on seurannut muutostarpeita KM-korttelialueen eteläiseen rajaan, Kolmiopuistoon, Tuurinpuistoon, liittyviin katualueisiin ja kauppakiinteistön meluaidan linjaukseen.
- Täsmennetty pihamerkintöjä KM-5-korttelialueella viitesuunnitelman päivittämisen vuoksi

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen tontin viitesuunnitelma ja asemakaavan meluselvitys on päivitetty.

#### Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville Kaupunkikehityslautakunnan päätöksen mukaisesti (tarkentuu).

#### Hyväksymisvaihe

Täydentyä tarvittaessa.

### **Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää MRL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska kaavamuutoksella 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

- Keskustan Osayleiskaavan 2030 tavoitteiden huomioiminen ja tarkentaminen.
- Järvenpään Yleiskaavan 2040 huomioiminen.
- Katusuunnitelmassa<sup>4</sup> (2020) tehtyjen muutosten päivittäminen asemakaavaan.
- Kauppakiinteistön viitesuunnitelmien huomioiminen.

## Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

### Kaavaluonnos

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan esitettyjen mielipiteiden ja palautteen huomiointi viitesuunnitelman päivityksessä sekä kaavaluonnoksen laadinnassa.
- Meluselvityksen laadinta.
- Viitesuunnitelman meluaitaratkaisun muutoksen mahdollistaminen.
- Hulevesisuunnitelman laadinta ja johtopäätösten huomioiminen asemakaavaan.
- Liikenneselvityksen laadinta ja huomiointi.

### Kaavaehdotuksen laadinta

- Kaavaluonnospalautteen huomiointi
- PP-tilavarauksen leventäminen Kolmiopuistossa (Yleiskaava 2040 pyöräilyn pääreitti)
- Tontin viitesuunnitelmaan muutoksien huomiointi
- Meluselvityksen päivittäminen

### Kaavaehdotus

Täydentyy.

## 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavamutoksen taustalle on laadittu kaksi erillistä viitesuunnitelmaa.

---

<sup>4</sup> Helsingintie, Vällillä Kartanontie – Lääkärintie, Katusuunnitelma (2020)

Alustava viitesuunnitelma (Architects Lehtonen Ltd) laadittiin ennen kaavamuutosprosessin käynnistämistä vuonna 2018. Viitesuunnitelman pohjalta on laadittu asemakaavoituksen käynnistävä puitesopimus loppuvuodesta 2020.

Viitesuunnitelman keskeisimpiä elementtejä olivat nykyisen pintapysäköinnin korvaaminen laajennusosalla, kauppakäytävä ja vuokrattavia lisäliiketiloja, Plaza-toriaukio, kellaripysäköinti sekä ajoneuvoramppi katolle, johon suunniteltiin myös ajoneuvopysäköintiä. Ensimmäisessä viitesuunnitelmassa tutkittiin alustavia lisäkerrosneliömetrejä sekä autopaikkoja esitettiin yhteensä 579; kellarikerrokseen oli osoitettuna 441 autopaikkaa, pintatasoon 11 autopaikkaa ja kattokerrokseen 127 autopaikkaa.

Alustavan viitesuunnitelman havainnekuvia alla.





Viitesuunnitelmaan oli tiedossa muutostarpeita kaavamuutosprosessin käynnistyessä. Viitesuunnitelman päivittäminen yhdessä maanomistajan ja arkkitehtitoimiston (Arkkitehdit Soini& Horto, 1.7.2022 alkaen ARCO Arkkitehdit Oy) kanssa käynnistettiin syksyllä 2021 rinnakkain kaavamuutoksen vireilletulon aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan esitetyt mielipiteet käytiin läpi suunnittelukokouksissa ja otettiin mukaan suunnittelun taustatiedoiksi.

## Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi lähdettiin muodostamaan tuoreemman viitesuunnitelman mahdollistavaa suunnitteluratkaisua siten, että kaupungin edellyttämät reunaehdot tulevat huomioiduksi sekä myös mahdollistetaan liikkumatilaa varsinaista rakennussuunnitteluvaihetta varten. Keskustelua käytiin erityisesti kunnallisteknisistä rajoitteista, aluerajoista, jalankulun ja polkupyöräilyn huomioimisesta sekä viheralueille laajentumisesta.

Päivitetty viitesuunnitelma on lisätty kaavaselostuksen [liitteeksi 4](#). Viitesuunnitelmaa on tarkennettu edelleen kaavaluonnosvaiheen jälkeen ja sen myötä tehty tarkennuksia asemakaavakarttaan.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan rakenne muodostuu Helsingintien katualueeseen liittyvästä liikerakennusten korttelialueesta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, sekä ympäröivistä eri luonteisista katu- ja viheralueista. Liikerakennusten korttelialue, josta muodostetaan uusi kauppakiinteistön liiketontti, laajentuu osittain Kolmiopuiston ja Tuurinpuiston alueille ja vastaavasti supistuu Helsingintiehen liitettävän pienen katualueen ja uuden päättyvän tonttikadun Sushikujan osalta. Kolmiopuistoon laajentumisen keskeisimpänä perusteena on maanalaisten pysäköintitilojen laajentaminen sekä sujuvan tontti- ja huoltoliikenteen mahdollistaminen.

Kolmiopuiston länsiosa on katusuunnitelman perusteella osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi katualueeksi. Tuurinpuistossa laajennetaan kauppakiinteistön huoltopihaa, osoitetaan mahdollisesti toteuttava uusi jalankulunyhteys Itäalhonpolulta

Helsingintielle sekä varaudutaan hulevesien hallinta- ja melunsuojaurakenteiden toteuttamiseen tulevaisuudessa.  
Asemakaavaan on huomioitu suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuvat asumisen alueet.

## Mitoitus ja palvelut

Suunnittelualueen koko on 3,0818 hehtaaria, josta liikerakennusten korttelialuetta on 2,2881 ha, puistoaluetta on 0,1711 ha, suojaviheraluetta 0,5691 ha, katualuetta 0,0433 ha ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta 0,0102 ha.

Asemakaavassa on osoitettu liikerakentamista yhteensä 17 000 kerrosneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Rakentamisen määrä liikerakennusten korttelialueella vastaa tonttitehokkuuslukua  $et=0,74$ . Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksessa 6132 kerrosneliometriä, mikä lisää edellytyksiä kaupallisten palveluiden kasvattamiselle.

Sanallisilla kaavamääräyksillä on annettu lisärakennusoikeuksia rakennusmassan sisälle toteutettavien laadullisten tekijöiden edistämiseksi, esimerkiksi joustavan ja monikäyttöisen kauppakäytävän tai erilaisten toimintaa palvelevien aputilojen toteuttamiseksi. Taloteknisiä tiloja ja maanalaiset pysäköintitilat kellarikerroksen saa toteuttaa rakennusoikeuden lisäksi.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaratkaisu täyttää sille suunnittelutavoitteissa osoitettuja tavoitteita; huomioiden kaupunkikuvallinen laatu ja resurssiviisuus. Asemakaavamääräyksiä on tarkennettu tarpeellisilta osin laadittujen lisäselvitysten mukaisesti.

Asemakaavassa osoitetut muutokset viheralueisiin konkretisoituvat edelleen asemakaavoituksen jälkeen laadittavien tarkempien puistosuunnitelmien mukaisesti.

## 5.3 Aluevaraukset

### Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. (KM-5)

Kaavamääräykset ovat päivittyneet kaupan laadun ja muun toiminnan sekä melun osalta. Autopaikka- ja polkupyörämitoitukset on määritelty Keskustan Osayleiskaavan jälkeen

valmistuneiden suunnitteluohjeistusten<sup>56</sup> perusteella. Viitesuunnitelman mitoitustiedot on huomioitu kuitenkin mahdollistaen suunnitteluvaraa rakennussuunnitelmavaihetta varten.

Kaavamääräykset:

”Korttelialueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön tai niihin verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Korttelialueelle saadaan rakentaa päivittäistavaramyymälä ja sen toimintaan tukeutuvia muita liike-, palvelu-, ravintola- ja kahvilatiloja sekä maanalaisia pysäköinti- ja varastotiloja.

Rakennusmassan sisällä saa pääkerroksen korkeuden puitteissa rakentaa osittain kaksikerroksisia aputiloja toimisto-, sosiaali- yms. tarpeisiin, kuitenkin enintään 15 % rakennuslalle sallitusta varsinaisesta kerrosalasta. Korttelialueelle saadaan lisäksi rakentaa tontin sisäinen, katettu kauppakäytävä kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, kuitenkin enintään 20 % rakennuslalle sallitusta kerrosalasta. Kauppakäytävä on erillisiä myymälätiloja yhdistävä, liikkumiselle varattu rakennuksen osa, johon ei saa sijoittaa liikkumista estäviä kiinteitä myymälälaitteita tai kalusteita. Korttelialueelle saadaan sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja, hissi- ja tekniikkakuilut, väestönsuojatiloja, kiinteistömuuntamon sekä autopaikkoja kerrosluvun estämättä. Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsenellä ja julkisivuväriytyksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Maantasokerroksen julkisivu kadun puolella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita.

Liikenteen melusta aiheutuva melutaso rakennusten sisällä työ- ja toimistotiloissa ei saa ylittää A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa 45 dB. Korttelialueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen impulssimaisen tai kapea-kaistaisen äänen keskiäänitason (LAeq,T) ohjearvon 40 dB tai enimmäisäänitason (LAFmax,T) ohjearvon 45 dB. Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneistojen ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asuinrakennuksista. Tontin eteläreunalle on rakennettava meluaita, jonka tulee suojata viereistä asutusta siten, ettei tontin käytön aiheuttama melutaso ylitä asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB tai yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

---

<sup>5</sup>Resurssiviisas Järvenpää - Kaupunkikehityksen palvelualueen toteutussuunnitelma 2020–2023 (Kaupunkikehityslautakunta 29.10.2020 § 46)

<sup>6</sup> Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kauke Itk 17.9.2020 § 39)

Korttelialueella tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m<sup>2</sup> kohti. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteenä siisti aitaus.

Tontille on järjestettävä vähintään 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> toimisto-, työ-, myymälä- ja liiketilaa kohti.

Autopaikat on istutuksin erotettava muusta piha-alueesta. Pysäköintialueella tai -tiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Tontille on järjestettävä vähintään 1 pp / 70 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikkojen on oltava helposti käytettäviä ja runkolukittavia. Polkupyöräpaikoista vähintään 50 % tulee toteuttaa katettuna tai muuten säältäsuojattuna.”

## Muut alueet

### Puistoalue (VP-6)

Aluevarausmerkinnän vaihtamisella mahdollistetaan hulevesirakenteiden suunnittelu ja toteuttaminen erillisten tarkempien suunnitelmien pohjalta.

Kaavamääräykset:

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

### Suojaviheralue (EV-6)

Tuuripuiston VP-aluetta osoitetaan suojaviheralueeksi kaava-alueeseen sisältyvältä osalta.

Vaihdetun aluevarausmerkinnän perusteena on Pohjoisväylän tieliikennemelu, joka jo yleispiirteisen meluselvityksen<sup>7</sup> mukaan ylittää päiväohjearvon 55 dB. Tarkempia melusuojauksen suunnitelmia ei tienomistajan toimesta ole vielä laadittu. Suojaviheralueelle osoitettujen kaavamääräysten tavoitteena on mahdollistaa lisää kapasiteettia hulevesien hallintaan ja luonnonmukaiseen viivyttämiseen sekä mahdollistaa tarpeen tullen melusuojaurakentaminen osittain suojaviheralueelle.

Kaavamääräykset:

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

Muina aluevarausmerkintöinä osoitetaan asemakaavassa katualuetta ja jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta ilman täydentäviä lisämääräyksiä.

---

<sup>7</sup> Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma, meluselvitys (Sitowise Oy, 2/2020)

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava mahdollistaa suunnittelualueelle tehokkaamman maapohjan käytön, toimivamman kaupan asiointiympäristön rakentumisen sekä uudistaa ja monipuolistaa alueen kaupunkikuvaa. Maankäytön tiivistämisestä huolimatta Keskustan Osayleiskaava 2030:n mahdollistama tonttitehokkuussuositus ei täyty.

Asemakaavassa on esitetty tavoitteita ja suunnitteluratkaisuja kevyen liikenteen yhteyksien ja virkistysreittien kehittämistä.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole tiedossa merkittäviä erityistä suojelua vaativia luontoarvoja. Luonnonympäristöön ja asemakaavoitetuille viheralueille koituu muutoksia uuden rakentamisen myötä. Pinta-alallisesti viheralueita vähenee alueelta, mutta toiminnallisuuden näkökulmasta uusi viheraluerakentaminen parantaa viheralueiden saavutettavuutta, kulkumahdollisuuksia, monipuolisempaa käyttöä esim. Tuurinpuistossa. Muutoksista huolimatta myös Kolmiopuiston asemakaavallinen viheryhteys säilyy. Viherympäristö uudistuu, siistiytyy ja monipuolistuu uuden puistosuunnitelman ja hulevesien hallinnan myötä.

### Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikkumiseen tarkoitetut reitit pysyvät ennallaan tai lisääntyvät mahdollisen uuden kävelyreitit toteuttamisen myötä Tuurinpuiston suojaviheralueelle. Kaavaratkaisu tukee kävelyä ja pyöräilyä suunnittelualueen lähiympäristössä. Julkisen liikenteen edellytykset pysyvät pääosin ennallaan; kaupungin palveluliikenteen pysäkkipaikan sijainti saattaa tarkentua jatkosuunnitelmien myötä. Sähköiseen liikenteeseen varaudutaan kaavaratkaisussa lain vaatimalla tasolla. Kaavalla myös parannetaan pyörien säilytysmahdollisuuksia alueella. Liikenteen toimivuustarkastelun<sup>8</sup> perusteella Citymarketin tuottama ajoneuvoliikenne ei haittaa merkittävästi Helsingintien suuntaisen liikenteen toimivuutta kiertoliittymässä. Helsingintien suuntainen liikenne toimii hyvin molempiin ajosuuntiin. Uudistetun kaupan liikennetuotosarvio ennustetilanteessa 2040 pahimpaan ruuhka-aikaan (perjantai-ilta) voi hetkellisesti ja väliaikaisesti jonoutua pysäköintilaitoksen suuaukolle asti.

---

<sup>8</sup> K-Citymarket Järvenpää – Liikenteen toimivuustarkastelu (Sitowise Oy, 17.5.2022)

## Muut vaikutukset

### Talous

Kaavamuutoksen toteutuminen edellyttää maanomistajalta merkittäviä investointeja uuden rakentamisen ja väliaikaisjärjestelyjen toteuttamiseksi kauppakiinteistöllä. Merkittävät investoinnin mahdollistavat kauppatoiminnan laajentamista, kaupan houkuttelevuuden kasvua ja kasvavia tuottoja tulevaisuudessa.

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää kaupungilta taloudellisia investointeja liittyen ensisijaisesti alueen täydentävän kunnallistekniikan rakentamiseen. Uudesta tonttisuunnitelmasta johtuvat siirtotarpeet ja siirtokustannukset nykyiseen kunnallistekniikkaan ja tietoliikennekaapeleihin kustannetaan kaavamuutoksen hakijan toimesta.

Alueen katu- ja puistoalueiden kunnallistekniikan huollosta tulee rakentamisen jälkeen ylläpitokustannuksia.

### Kaupan palvelut

Asemakaavan muutoksella on positiivisia elinkeino- ja työllisyysvaikutuksia. Vetovoimainen, monipuolinen ja uudistuva liikerakennus kohentaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä erityisesti paikallisella tasolla, mutta kyseisen kaupan tunnettavuuden vuoksi myös maakunnallisella, valtakunnallisella ja globaalillakin tasolla, sekä mahdollistaa ja edistää kilpailua kauppapaikallaan. Päivittäistavarakauppaa laajennetaan ja sen yhteyteen tulee aiempaa enemmän muita vuokrattavia liiketiloja. Kaupan palveluiden kehittäminen lisää määrällisesti kaupan palveluita, lisää työpaikkojen määrää jonkin verran sekä monipuolistaa asiakkaiden ja lähiasukkaiden kaupallisia palveluja.

### Resurssiviisaus

Kaavamuutoksella pyritään ilmentämään useita kestävän kehityksen ja kaupunkisuunnittelun tavoitteita soveltamalla niitä paikallisiin olosuhteisiin. Asemakaava lisää maankäytön tehokkuutta ja hyödyntää täysimääräisesti olemassa olevaa infrastruktuuria liikenteen ja kunnallistekniikan osalta. Jalankulun ja pyöräliikenteen käytön mahdollisuuksia on pyritty vahvistamaan.

Asemakaavassa ohjataan kaavamääräyksillä varautumaan pysäköintitiloissa sähköautojen latauspisteisiin. Pyöräpysäköintejä on mitoitettu lisää sekä erinäisiä laadullisia säilytysratkaisuja on korostettu tontin viitesuunnitelmassa sekä asemakaavamääräyksissä.

### Ilmastovaikutukset ja ilmastomuutokseen sopeutuminen

Lisärakentamisen edellyttämistä purkutoimenpiteistä ja uuden rakentamisesta aiheutuu päästöjä rakentamisen aikana.

Ilmatoriskiarviota ei ole tehty, mutta sadannan lisääntymiseen on varauduttu yleisten alueiden hulevesien hallinnan ratkaisuilla ja tonttikohtaisilla hulevesimääräyksillä. Asemakaava mahdollistaa energiataloudellisten teknisten laitteiden sijoittamisen rakennuksen kattopinnoille ja julkisivuihin.

#### Sosiaalinen ympäristö

Kaupunkitilan uudet jäsentelyt aukiomaisella tontin osalla ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla katualueella luovat toteutuessaan uusia mahdollisuuksia ihmisten väliselle kohtaamiselle.

Rakennuksen purkamisen ja rakentamisen aikana syntyy ajoittain melua ja pölyä ja liikenteelle häiriöitä. Rakentamisessa ja sen aikatauluttamisessa joudutaan kuitenkin huomioimaan myös naapurusto. Rakentaminen ei saa säädösten mukaan aiheuttaa haittaa ympäristölle. Rakentamisen merkittävästä määrästä ja oletettavasti pitkältä tuntuvasta aikataulusta huolimatta on ensiarvoisen tärkeää varmistaa kaupan ja muiden kiinteistössä toimivien palveluiden saatavuus myös rakennusaikana.

#### Kunnallistekniikka ja hulevedet

Kaavamuutosalueella siirretään ja rakennetaan lisää vesihuolto- ja hulevesiviemäriverkostoja. Kaava-alueen hulevesien hallinta perustuu Järvenpään hulevesisuunnitelmassa esitettyyn prioriteettijärjestykseen sekä laadittuun hulevesiselvitykseen/yleissuunnitelmaan. Asemakaavan rakentaminen ei merkittävästi kasvata alueella läpäisemättömien pintojen määrää ja lisää hulevesien määrää. Hulevesien hallinnassa pyritään hajautettuun, hulevesien syntypaikoilla tapahtuvaan hulevesien viivyttämiseen ennen veden kulkeutumista vastaanottavaan vesistöön.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristössä esiintyviä häiriötekijöitä ovat liikenteen aiheuttama melu, hiukkaspäästöt ja muut ilmansaasteet. Melua pyritään asemakaavassa torjumaan asianmukaisin ja erillisin kaavamääräyksiin asemakaavakohtaisen meluselvityksen<sup>9</sup> johdolla. Kaupan tontin eteläreunalle rakennettu meluaita puretaan ja korvataan uudella. Melumallinnuksen perusteella huoltopihan laajentamisella on positiivisia vaikutuksia koskien melusuojausta Ylänkötien loppupään asuintonteilla.

Uuden rakennetun ympäristön luominen tulee todennäköisesti rauhoittamaan Kolmiopuiston alueen satunnaista häiriökäyttäytymistä ja edistämään liikenneturvallisuutta.

---

<sup>9</sup> Kaavaselostuksen liite 5.

## 5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla sekä [kaavaselostuksen liitteessä 2.](#)

## 5.7 Nimistö

Olemassa olevaa nimistöä lisätään asemakaavassa uudella katualueella, joka on nimetty Sushikujaksi. Kadun nimeämisen perusteena on Järvenpään kaupungin halu huomioida paikkakunnalla merkittävän työllistäjän eli Järvenpään K-Citymarketin kauppakiinteistön yrittäjän ja henkilökunnan aktiivista ja pitkäjänteistä kehitystyötä sekä Järvenpään tunnettavuuden edistämistä valtakunnan eri medioissa. Ansiokkaan toiminnan seurauksena Järvenpään K-Citymarket on valittu mm. maailman parhaaksi ruokakaupaksi (IGD Awards: Store of the Year 2019) ja on valtakunnallisen mediahuomion myötä tunnettu erityisesti Sushistaan. Nimistölisäyksellä korostetaan Järvenpään asemaa Suomen sushi-pääkaupunkina.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu viitesuunnitelmat ja havainnekuvia. Asemakaavan yleisille viher-, puisto- ja katualueille laaditaan tarvittavat erilliset yleis- ja rakennussuunnitelmat kaupunkitekniikan suunnittelun toimesta pääosin kaavamuutostyön jälkeen.

### 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavaa voi alkaa toteuttamaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tullee sekä kiinteistötekniset toimenpiteet (tonttijako, rekisteröinnit) on suoritettu.

Tarkempi toteutusaikataulu arvioidaan kaavaehdotusvaiheen jälkeen.



## 6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavat asioita ovat mm. kaupungin resurssiviisaustyön toimenpiteet, liikennemäärien kehittyminen, melutason kehittyminen, luonnon kestävyys, mahdolliset veden laadun muutokset ym. ympäristöhäiriöt, kerrosalan toteutuminen, palvelujen ja työpaikkojen toteutuminen, pysäköintipaikkojen tarve sekä erityisesti asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Järvenpäässä 13.3.2022

Sampo Perttula  
Kaavoitusjohtaja

Juho Mattila  
Projektipäällikkö



## Helsingintie 39-41, Citymarketin laajennus

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

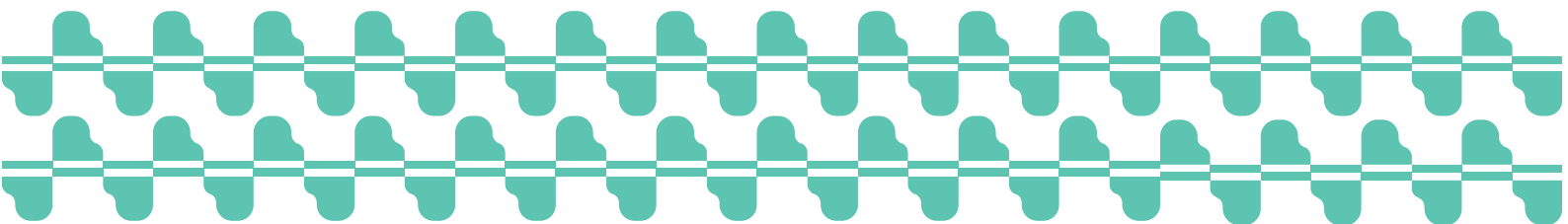
Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2021-1468

Kaavatunnus: 060063

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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



## Sisällysluettelo

1.	Mitä tapahtuu ja missä? .....	3
2.	Mitä on suunnitteilla? .....	4
3.	Suunnittelun lähtötiedot .....	4
4.	Osalliset .....	8
5.	Miten ja milloin voi osallistua? .....	9
6.	Kaavan vaikutusten arviointi .....	11
7.	Aikataulu <u>arvio</u> .....	11
8.	Mielipiteet aloitusvaiheessa .....	11
9.	Yhteystiedot .....	12

# 1. Mitä tapahtuu ja missä?

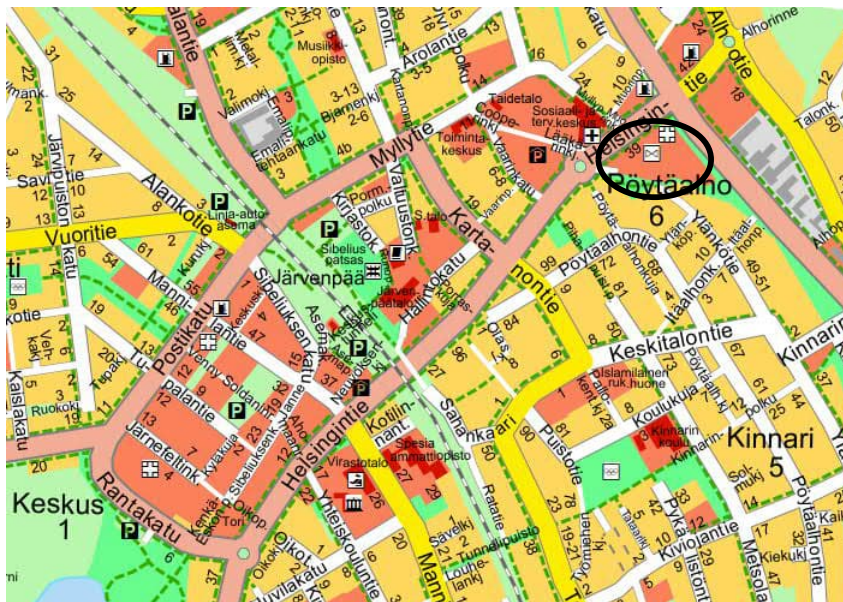
Pöytäalhon (6) kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke nimeltään Helsingintie 39–41, Citymarketin laajennus. Asemakaavan muutos laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

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

## 1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee tonttia 186-6-613-3 ja tarpeellisin osin sitä ympäröiviä puisto- ja katualueita. Suunnittelualueen koko kaavasunnittelun käynnistyessä on noin 24 700 m<sup>2</sup> (2,47 ha) sisältäen kaupan tontin ja Kolmiopuisto-nimisen puistoalueen. Tuurinpuiston viheralueiden tarpeellisuutta kaavamuutokseen tutkitaan. Suunnittelualue tarkentuu kaavaluonnosvaiheeseen mennessä.

Tontilla sijaitsee Citymarketin päivittäistavarakauppa ja alueellinen kierrätyspiste. Suunnittelualueelta on matkaa Järvenpään keskustaan noin 800 metriä.



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.*

## 1.2 Aloite tai hakija

Kaava-aloite on maanomistajan.

Kaavoitusjohtaja on 24.11.2020 § 15 hyväksynyt kaavahankkeen puitesopimuksen. Tarkempi maankäytösopimus kaupungin ja maanomistajan kesken valmistellaan kaavamuutostyön loppuvaiheissa.

Kaava-aloite on esitelty vuosien 2020 (KH 20.1.2020 § 9) ja 2021 (KH 11.1.2021 § 3) kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 20.1.2020 § 9) ja näitä aiempina vuosina odottavana kaavahankkeena.

## 2. Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on mahdollistaa kauppakiinteistön laajentaminen, päivittää kaupan korttelialueen asemakaavamääräykset sekä tarkentaa asemakaavaan ympäröivän katuverkon muutokset.

Alueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

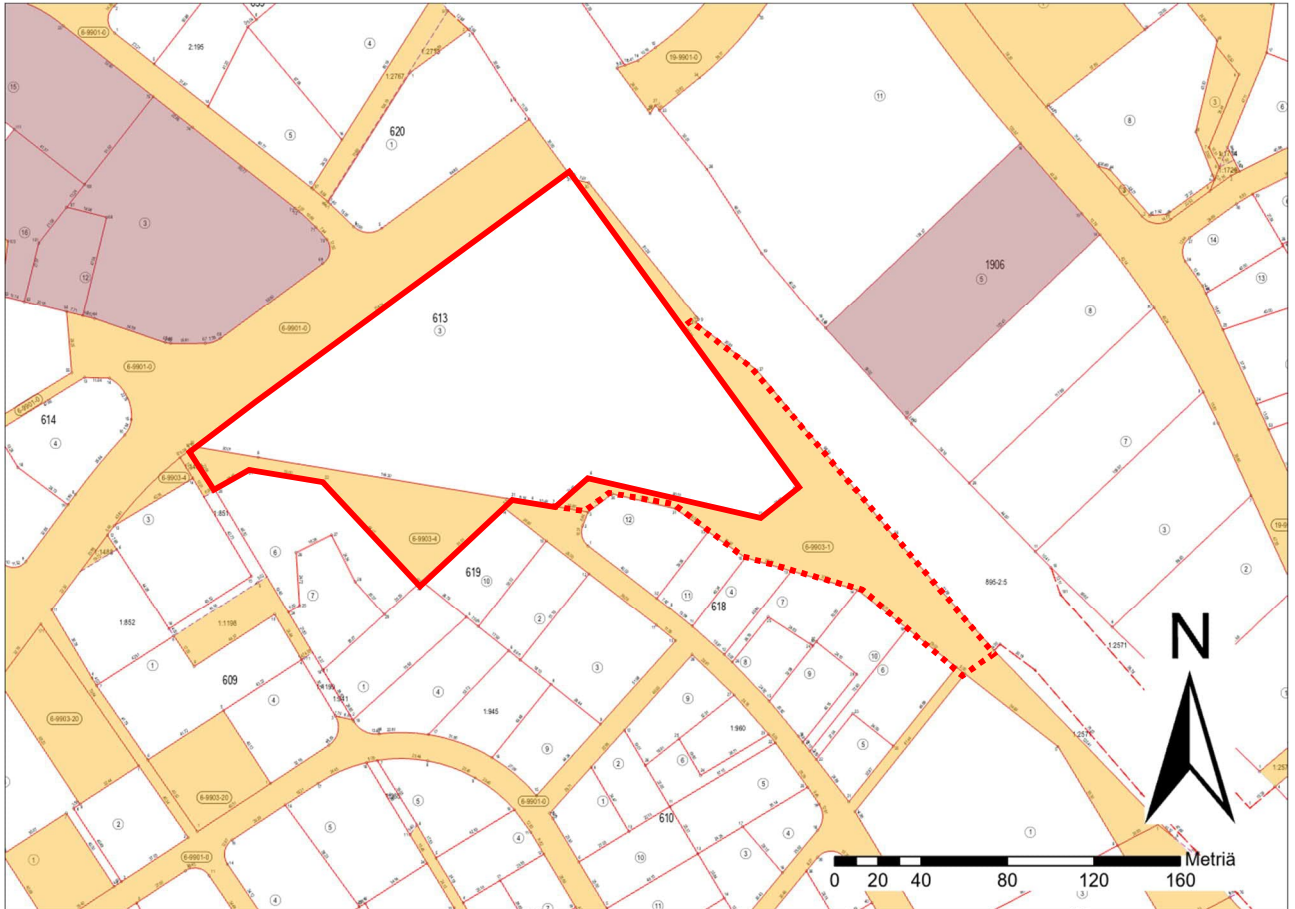
Kaupan tontille on laadittu alustava viitesuunnitelma (Architects Lehtonen Ltd), jota tullaan päivittämään kaavamuuosprosessin aikana. Alustavia havainnekuvia viitesuunnitelmasta alla.



## 3. Suunnittelun lähtötiedot

### 3.1 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistaja on Kesko Oyj. Ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa.



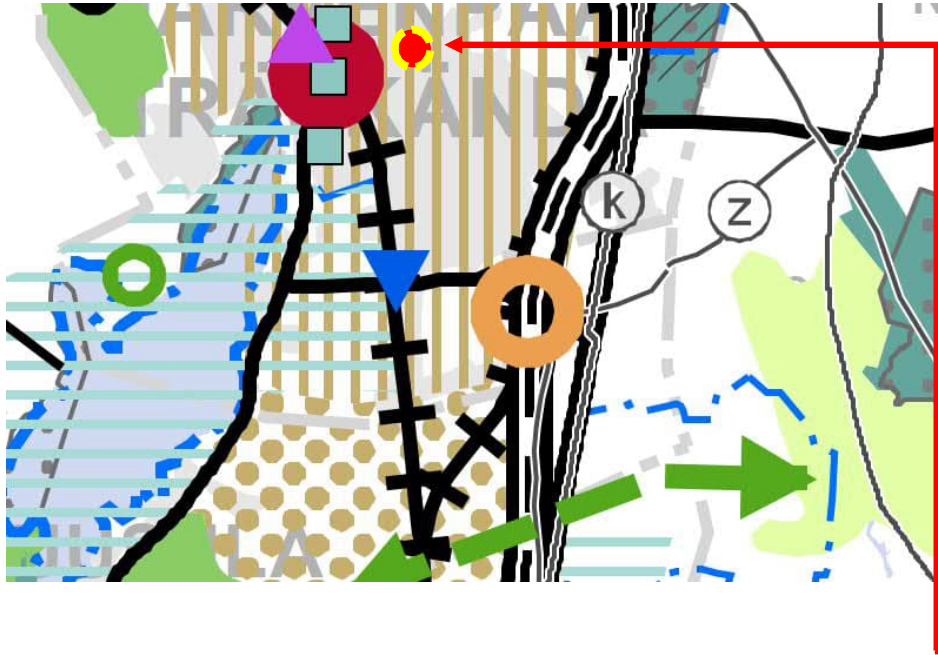
*Ote alueen maanomistuskartasta. Alustava kaava-alue rajattu punaisella. Punaisen pistekatkoviivan osalta suunnittelualue tarkentuu luonnosvaiheeseen mennessä.*

## 3.2 Maakuntakaava

### Uusimaa 2050 ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava

Uusimaa 2050-kaavan kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, joista Järvenpäästä koskee Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Lainvoiman kaava saa kuitenkin vasta, kun mahdolliset jatkovalitukset on ratkaistu korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava 2050 kumoo alueen kaikki voimassa olevat ja lainvoimaiset maakuntakaavat.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosaluetta ohjaa keskustatoimintojen alue, keskus-kaavamerkintä (punainen ympyrä) taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke-merkintä (vaalean ruskea raidoitus) sekä oikeusvaikutteiset, yleiset suunnittelumääräykset.



*Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kelta-punaisella pallomerkillä osoitettuna.*

### 3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Keskustan osayleiskaava 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015). Suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Keskustatoimintojen aluetta ympäröi lähivirkistysalue (VL), jolle on osoitettu ulkoilureitti ja kevyen liikenteen yhteystarve-kaavamerkintä.

Suunnittelualueeseen liittyvät myös Liikennealue (L, Pohjoisväylä) sekä eritasoristeys-kaavamerkintä.

**C-2**

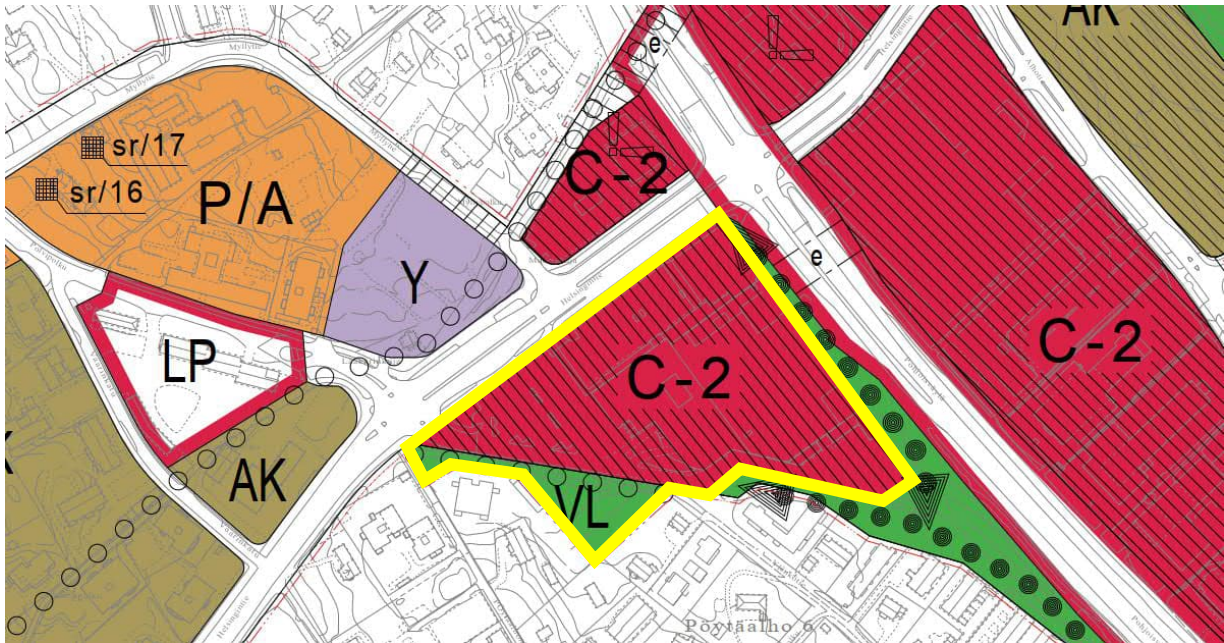
0260002  
KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusaluetta palveleville sekoittuneille ydinkeskustatoiminnoille.

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

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

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



*Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030. Alustava kaavamuuotosalue (keltaisella rajattuna) tarkentuu kaavaluonnosvaiheeseen mennessä.*

### 3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (6/43) on vahvistettu vuonna 1999. Asemakaavassa tontti 613-3 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-15). Rakennusoikeutta on tehokkuusluvun  $e=0,5$  mukaisesti 10 868 k-m<sup>2</sup> (kerrosneliometriä), josta on käyttämättä 985 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on II. Asemakaavassa on osoitettu sitovilla merkinnöillä istutettava/säilytettävä puurivi ja liittymäkieltoja ajoneuvoille rajautuen Helsingintien, maantasoon pysäköimispaikkoja (p) ja yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa (pp) Helsingintien ja Pohjoisväylän risteysalueen tuntumassa, josta on myös voimassa kulkuyhteysrasite. Lisäksi on ohjeellisin kaavamerkinnoin ja rajauksin osoitettu jalankululle ja huoltoliikenteelle varattuja alueen osia.

K-15 korttelialueen kaavamääräykset:

Alueelle saa sijoittaa myös maankäyttö- ja rakennuslain 114 §:ssä tarkoitetun vähittäiskaupan suuryksikön.

Tontilla saa olla elintarvikemyymälätilan myyntialaa enintään 3000 mym<sup>2</sup>.

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä hoitohenkilökuntaa varten.

Asemakaavassa sallitusta kerrosalasta saa rakentaa enintään 80% yhteen kerrokseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakennusta, jonka teknisistä laitteista aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>aeq</sub>) päiväohjearvon (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvon (klo 22-7) 45dB(A).

Ilmastointi- ja jäähdytyskonehuoneiden ilmanotto- ja poistolaitteet tulee suunnata pois päin läheisistä asuntotonteista.

Korttelialueella tulee olla vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 200 m<sup>2</sup> kohti.

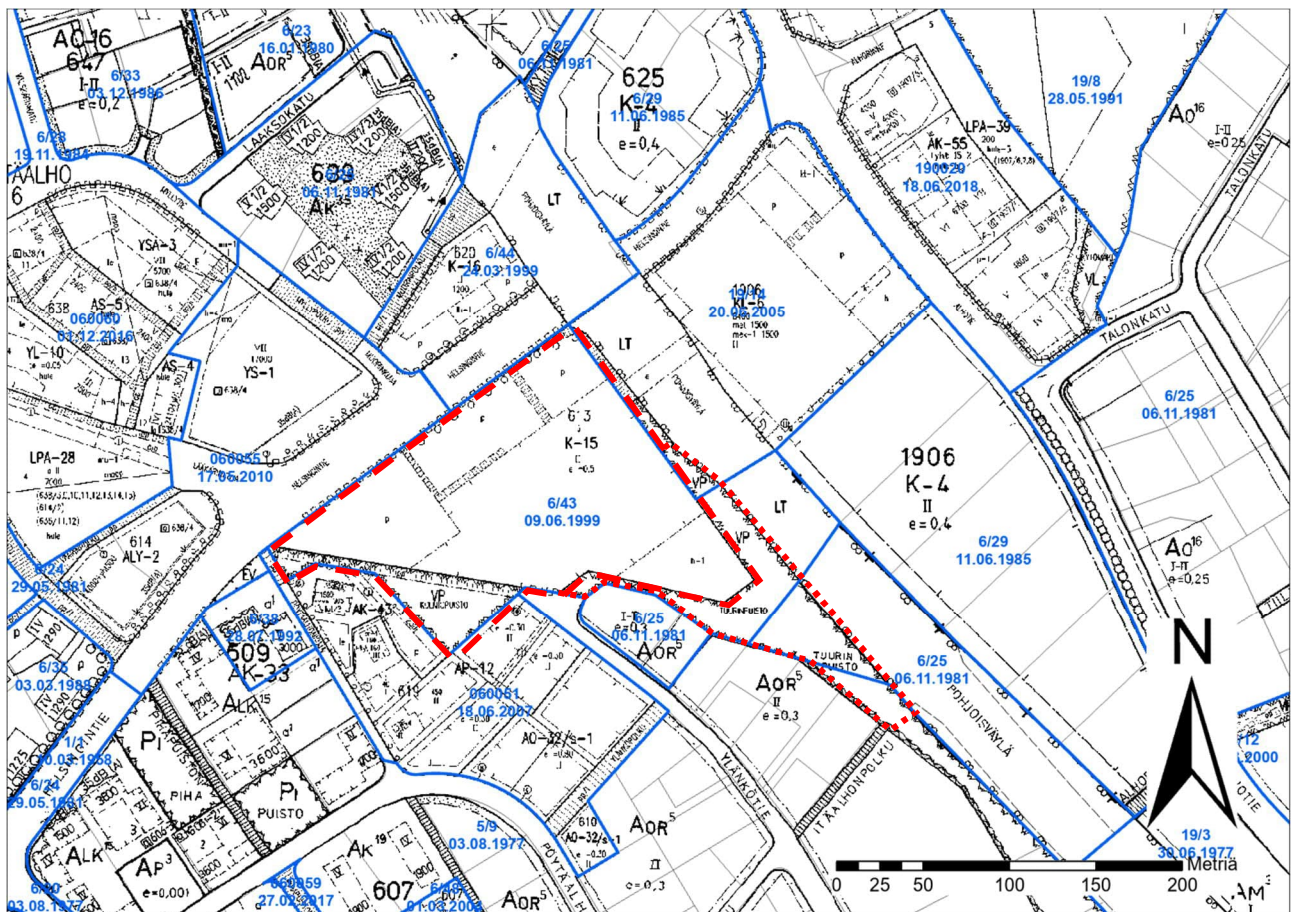
Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Ulkovarastointi on sallittu vain alueella, jolla on näköesteenä siisti aitaus.



Tontin etelä- ja länsireunalle on rakennettava meluaitea tai -valli, jonka tulee suojata viereistä asutusta siten, ettei tontin käytön aiheuttama melutaso ylitä asumiseen varatun korttelialueen rajalla muu melu huomioon ottaen A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvoa (klo 22-7) 45dB(A).

Kellarikerrokseen voidaan rakentaa pysäköintitiloja kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Tontilla tulee olla vähintään yksi autopaikka jokaista alkavaa 25 k-m<sup>2</sup> kohti.



*Ote voimassa olevasta asemakaavatilanteesta (Ajantasakaava). Kaava-alue on rajattu punaisella.*

## 4. Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo/Helsingin kaupunginmuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä KUVESI

- Teleoperaattoriyritykset tms.
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset tms.
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

## 5. Miten ja milloin voi osallistua?

### 5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikataulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

2. Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkikehityslautakunnan päätöksellä. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksen.

4. Asemakaavan hyväksymiskäsittely kaupunginvaltuustossa ja mahdollinen muutoksenhaku.

### 5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin verkkosivuilla, Keski-Uusimaa Viikko-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.

### 5.3 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 verkkosivuilla.

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

### 5.4 Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos ja muu suunnitteluaineisto asetetaan nähtäväksi mielipiteiden antamista varten (MRL 62, MRA 30) Seutulantalon palvelupisteeseen. Kaava-aineistoa laitetaan myös Järvenpään kaupungin verkkosivuille.

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan Vesiensuojelun Liikelaitoskuntayhtymä
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- DNA Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- FNE-Finland Oy
- Cinia Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry

### 5.5 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, 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 verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

## 5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. 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. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin kirjaamosta.

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

## 6. Kaavan vaikutusten arviointi

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

Asemakaavatyön aikana laaditaan lisäselvityksiä tontilla tapahtuvien muutosten johdosta esimerkiksi hulevesien, kaupan tontin liikennejärjestelyiden ja kauppakiinteistön meluvaikutusten osalta. Muiden mahdollisten lisäselvitysten laadinta tarkentuu asemakaavan muutosprosessin aikana.

## 7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy 10-11/2021.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta 1–2/2022 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta 4–6/2022 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaavamuutos siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke Itk, KH ja KV) alkusyksystä 2022.

Asemakaavatyön aikataulu tarkentuu kaavamuutostyön edetessä.

## 8. Mielenpiteet aloitusvaiheessa

Onko alueella tärkeitä paikkoja, kehittämiskohteita tai ongelmia, joita ei ole lähtötiedoissa huomioitu? Jos haluat tuoda esiin omia näkemyksiäsi suunnittelualueeseen tai kaavatyön tavoitteisiin liittyen, ota yhteyttä suoraan kaavan valmistelijaan (ks. yhteystiedot alla).

## 9. Yhteystiedot

Seutulantalon palvelupiste

Puh. (09) 2719 2880

Sähköposti: [tekninen.palvelu\(at\)jarvenpaa.fi](mailto:tekninen.palvelu@jarvenpaa.fi)

Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi).

Kaavoitus

Juho Mattila, Projektipäällikkö, 040 315 2224

Sampo Perttula, Kaavoitusjohtaja, 040 315 2005

Liikenne

Timi Veikkolainen, liikenneinsinööri, 040 315 2617

Maankäyttö ja karttapalvelut (maankäyttösopimus)

Tarja Kariniemi, Tonttipäällikkö, 040 315 2445

Kaupunkitekniikan suunnittelu

Heidi Saarenpää, suunnittelupäällikkö, 040 315 2144

Järvenpään Vesi

Ari Kaunisto, toimitusjohtaja, 040 315 3875

Teemu Keitaanpää, verkostopäällikkö, 040 315 2033

## LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

### Vireilletulo (kuulutus 27.10.2021) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 3.11.2021 alkaen

Mielipiteitä pyydettiin kootusti toimittamaan 2.12.2021 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 5 kirjallista mielipidettä. Yhteenveto sekä kaavoituksen vastineet:

#### 1. Mielipide: Yksityishenkilö, 4.11.2021

Oheisessa kuvassa on katkoviivalla merkitty metsikköalue (Tuurinpuisto), jonka kohtalo on vielä auki. Toivon todella, että tuota metsikköä ei kaadeta matalaksi. Liikenteen meteli Ylänkötien asukkaille on jo tällä hetkellä häiritsevä kova, ja jos nuo puut kaadetaan, melu kasvaa sietämättömäksi. Meteliä tulee myös Citymarketin lastauslaiturilta ja tämä meteli häiritsee aamuyöstä. Suunnitelmassa on kyllä aita, mutta pelkkä aita ei riitä, vaan Pohjoisväylän ja Ylänkötien väliin tarvitaan lisäksi tuo puualue pitämään melutaso edes kohtuullisena.

Metelin lisäksi puiden kaataminen vaikuttaa hengitysilman puhtauteen, sillä ilman noita puita liikennepöly ja saasteet tulevat Pohjoisväylältä suoraan piholle. Puiden kaataminen olisi siis lähialueen asukkaiden terveyden kannalta erittäin haitallista. Luonnollisesti se heikentäisi myös asumisviihtymistä valtavasti.

Ylänkötien asukkaiden puolesta pyydän, että laajennustöistä huolimatta alueella säilytetään niin paljon puita kuin mahdollista ja mietitään myös korvaavien pensaiden istutusta nyt jo kaadettujen tilalle. Vaikutusta ihmisten terveyteen ei saa aliarvioida.

#### Vastine:

Tuurinpuisto on Keskustan Osayleiskaavassa osoitettu viheralueeksi, eikä sen pohjalta laadittavassa asemakaavassa ole tarvetta tästä merkittävästi poiketa. Tuurinpuiston merkitys Pohjoisväylän maantieteellisen ja asutuksen välisenä suojaviheralueena on kiistaton eikä asemakaavamuutoksella tavoitella tilannetta heikentäviä muutoksia. Vallitsevan melutilanteen vuoksi viheralueelle ei voida suunnitella tai toteuttaa pitkäaikaisempaa oleskelua sisältäviä puistotoimintoja. Tuurinpuiston sisällyttämistä kaavamuutosalueeseen tutkitaan Citymarketin kiinteistön laajennustarpeiden lisäksi erityisesti melun ja hulevesien hallinnan näkökulmasta sekä Keskustan Osayleiskaavassa osoitettujen kevyen liikenteen yhteystarpeiden vuoksi. Asemakaavaratkaisut tulevat tarkentumaan kaavamuutosprosessin edetessä.

#### 2. Mielipide: Yksityishenkilö, As Oy Järvenpään Ylänkötie 70 ja As Oy Järvenpään keskusylänkö, 29.11.2021

Kiitos mahdollisuudesta kertoa mielipiteitä, ajatuksia sekä ehdotuksia tulevaan projektiin. CM Kauppamiehen ajoista kyseisen kiinteistön käyttöaste on kasvanut merkittävästi, olen seurannut asian kehittymistä vuodesta 1977 Ylänkötien asukkaana.

#### Käyttöasteen lisääntyminen

-Ylänkötiellä parkkeerataan kaupassa käyntiä varten joka päivä.  
-Ylänköpolun läpiajokielto ei toimi. Liikenne siinä on lisääntynyt paljon.  
-Ylänkötiellä on kevyttä liikennettä erittäin paljon. Kapea tie, jossa ei ole jalankulkua on ongelmallinen. Ihmiset kävelevät miten sattuu ja ajavat pyörillä eri puolella tietä. Autot koittavat ajaa koteihinsa turvallisesti kevyttä liikennettä väistäen. Suunnitelma on ole-massa Ylänkötien perusparantamiseen. Ollut jo yli 10 vuotta.

#### Tuurinpuisto

-Tuurinpuiston läpi ja meluidan viereen on suunniteltu kevyen liikenteen väylä, joka vähentäisi liikennettä Ylänkötieltä. Tämä mahdollisuus pitää säilyttää.

#### Meteli

-Tällä hetkellä melua kantautuu etenkin rekoista ja pullojen tyhjennyksestä. Molemmat melut kantautuvat meluidan yli. Ylänkötiellä asutaan ylängöllä, joten asunnot ovat Citymarketin ja meluidan yläpuolella äänen lähtökohdasta katsoen (esim. pullojen tyhjennys). Tähän pyydän kiinnittämään erityistä huomiota meluaitaa päivitettäessä.

-Kun/jos Citymarkettiin rakennetaan toinen kerros niin etelään/länteen ei tule rakentaa meteliä aiheuttavia rakennelmia.

-Meluasioissa on huomioitava mahdollinen 24/7 aukiolo.

#### Meluaita

-Meluaita tulee näkymään asuntoihin sekä kevyen liikenteen väylälle. Toivomme, että se olisi maisemoitu hienoksi.

#### Kallioperusta

-Talomme ovat perustettu kalliolle, joten se täytyy huomioida työmaan aikaisissa räjäytyksissä.

#### Valot

-Valaistuksessa toivoisimme, että rakennuksessa etelään/länteen ylhäälle asetettuja valaistuksia ei tulisi. Nyt jo työmaan aikaiset valot vesikatkon yläosassa häikäisevät asuntoihin.

#### Kierrätyspisteet ulkona

-Sijoitettava niin, että siitä ei aiheudu asukkaille hajua/meteliä. Nyt lisäävät roskaisuutta.

#### Kolmiopuisto

-Kolmiopuisto pitäisi suunnitella niin, että se ei jää "taskuun"/piiloon, jolloin puistossa ja kevyen liikenteen väylällä velloo humalaisia/huumeiden käyttäjiä. Nyt heitä on jo häädetty pois asuinkiinteistöjen pihoilta.

-Puut ovat noin 15 vuotta vanhoja ja puisto on tärkeä blokkaamaan melua sekä nokea.

Työmaakopeille löytyy varmasti tilaa vaikka Tuurinpuistosta.

-Roskaisuus on lisääntynyt merkittävästi Ylänkötien päädyssä ja Kolmiopuiston ojassa. Tänne toivomme roskien keräämistä useammin sekä lisää roska-astioita.

#### Mopot

-Moporalli pitää saada päättymään Ylänkötieltä. Nyt ajavat Ylänkötieta kevyelle väylälle ja Kolmiopuiston kulma on erittäin vaarallinen, koska siinä ei näe kulman taakse.

#### Valaistus

-Oikeanlaisella valaistuksella saisi luotua turvallisuutta.

#### Rakentamisen aikainen melu

-Nyt jo räjäytetään niin, että ikkunat helisee (asunnot on monella kalliolla) ja meluaidassa on kaksi iso aukkoa. Miten työmaa-aikainen melunhallinta on tarkoitettu toteuttaa?

#### Hulevedet

-Ylänkötien mäestä tulee paljon hulevettä, jonka pois saaminen olisi erittäin tärkeää. Räjäytykset aukovat vielä mahdollisesti kalliosta uusia reittejä. Talot Ylänkötiellä on perustettu useimmat kalliolle.

#### Vastine:

Ylänkötien katusaneeraussuunnitelma on vanhentunut ja edellyttää päivittämistä. Katusuunnitelman päivittämiseen tullee muutostarpeita myös tämän kaavamuutoshankkeen myötä. Ylänkötien hulevesihaasteet ovat myös hyvin tiedossa, joita pyritään asemakaavalla mahdollisuuksien mukaan ratkaisemaan. Tarkemmat suunnitelmat laaditaan kuitenkin todennäköisesti asemakaavamuutoksen jälkeen.

Tontilta kantautuvasta melusta on annettu määräyksiä voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavamuutosprosessin aikana melumääräykset tarkistetaan ja päivitetään. Kaupakiinteistön tontin laajennustarpeista ja sen sisäisestä toiminnasta tullaan laatimaan asianmukainen melumallinnus meluhaittojen minimoimiseksi. Ratkaisut meluidan osalta tarkentuvat kaavamuutosprosessin edetessä. Kierrätyspisteen sijoittumista tutkitaan tontin viitesuunnitelman päivityksen yhteydessä. Työmaa-aikaiseen melunhallintaan ei voida juurikaan vaikuttaa asemakaavavaiheessa; sen edellyttämät ja tarvittavat toimenpiteet tarkentuvat rakennuslupaprosessin ja rakentamista toteuttavan urakoitsijan yhteistyönä.

Tonttien ja rakennusten valaistuksesta ohjataan kattavasti Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksessä (9 §), jota sovelletaan rakennusluvituksen yhteydessä. Tarvittaessa valaistuksesta voidaan antaa erillisiä asemakaavamääräyksiä.

Kolmiopuistossa tavatusta häiriökäyttäytymisestä on saatu paljon lähtötietoja ja kaavamuutosprosessin yhteydessä asiaan voidaan yrittää etsiä ratkaisuja. Asemakaavalla voidaan ohjata alueen käyttötarkoitusta, mutta muutoin tarkemmat toteutusratkaisut suunniteltaneen kuitenkin asemakaavasta erillään laadittavien katu- ja puistosuunnitelmien laadinnan ja toteuttamisen yhteydessä. Tuuriopuistoon sijoittuvat tarpeet jalankulun ja mahdollisesti myös polkupyöräliikenteen osalta tutkitaan kaavamuutostyön aikana. Mieli-piteessä nostettiin myös esiin Ylänkötien päädyn tilallinen ahtaus ja liikenneturvallisuus. On kuitenkin huomioitava, että merkittävimmät liikenneturvallisuutta parantavat toimenpiteet esimerkiksi näkemäalueiden osalta edellyttäsivät laajempia muutoksia mm. asuintontin kiinteistörajoissa (186-6-619-10), asemakaavassa ja tonttijaossa. Käytännössä

asemakaavan tarkistaminen Kolmiopuiston, Ylänkötien ja asuintontin kulmauksessa edellyttäisi asemakaavan muutosalueen laajentamista, johon voidaan toki tarpeen vaatiessa palata myöhemmin kaavamuutosprosessin aikana.

Miellipiteessä esitetyt huomiot Ylänkötiestä ja Kolmiopuistosta on välitetty eteenpäin myös liikennesuunnitteluimille sekä kaupunkitekniikan suunnittelu- ja ylläpitopalveluille.

#### 3. Miellipide: As Oy Järvenpään Kaita, 1.12.2021

Edustamamme taloyhtiön, As Oy Järvenpään Kaita, viereiselle tontille on suunnitella Citymarketin laajennus. Tämän suunnitelman toteutus aiheuttaa merkittäviä muutoksia naapurikiinteistöjen viihtyvyyteen ja vakiintuneisiin olosuhteisiin. Suunnitelma aiheuttaa viereisen tontin viheralueen, ns. kolmiopuiston häviämisen ja tämä on yhtiöllemme tärkeä viheralue. Myös kulkuyhteydet ja lisääntyvä ajoneuvoliikenne katuverkosta tontille ja sieltä pois ovat ongelmalliset ja aiheuttavat lisääntyvää melua viereisille tonteille. Ongelma tulee esiintymään varsinkin yöaikaan. Ehdotamme että kaavaluonnoksessa säästetään kaupungin omistama viheralue, ns. kolmiopuisto, sillä viheralueista on kaupungissa pulaa.

#### Vastine:

Kolmiopuisto on osoitettu viheralueeksi nykyisessä asemakaavassa sekä ylemmällä kaavatasolla Keskustan Osayleiskaavassa. Tuoreessa Järvenpään yleiskaava 2040:ssä Ylänkötie on osoitettu myös pyöräilyn pääreitiksi. Asemakaavan muutosprosessin yhteydessä on kuitenkin myös tarkoitettu erilaisia vaihtoehtoja liittyen kaupakiinteistön laajennustarpeisiin sekä Kolmiopuistosta tavatun häiriökäyttäytymisen ehkäisemiseksi. Asia tarkentuu kaavasuunnitteluprosessin edetessä.

#### 4. Miellipide: 2 yksityishenkilöä, 1.12.2021

Kiitos mahdollisuudesta antaa miellipide Citymarketin laajennusta koskevaan asemakaavan muutokseen.

Olemme asuneet Citymarketin vieressä pian kuusi vuotta. Olemme panneet merkille, että roskaisuus ja häiriökäyttäytyminen ovat parin viime vuoden aikana lisääntyneet. Ylänkötien loppupää on myöskin turvaton sekä kävelijöille että autoilijoille, koska kevyenliikenteen väylä puuttuu. Liikenne on myös lisääntynyt, sillä Citymarketissa käyntiä varten moni parkkeeraa autonsa Ylänkötien loppupäähän tien varteen.

Ylänkötien loppupään läpiajokieltoa ei myöskään noudateta ja etenkin mopoliijat ajavat kovalla vauhdilla Ylänkötieltä jalankulkutien kautta Citymarketin parkkipaikalle sekä Helsingintielle. Nyt huolena laajennuksen myötä on, että liikenne, roskaisuus ja häiriökäyttäytyminen lisääntyvät entisestään. Ylänkötien perusrakennusta on suunniteltu 10 vuotta ja suunnitelma on olemassa.

Haluamme kiinnittää kaavamuutoksessa huomiota seuraavaan:

- Mahdollisuus rakentaa Tuurinpuiston ja meluaidan viereen suunniteltu kevyenliikenteen väylä tulee säilyttää. Tämä vähentäisi liikennettä ja turvallisuutta Ylänkötien loppupäässä.
- Meluun on kiinnitettävä nykyistä enemmän huomiota. Tällä hetkellä Citymarketiin ajavien rekkojen sekä mm. lasien ja pullojen tyhjennyksestä tuleva melu kantautuu rakennusten sisälle asti. Jos Citymarket vielä nousee kaksikerroksiseksi, tulee meluaitaan kiinnittää nykyistä enemmän huomiota. Nykyinen meluaita ei estä melua tarpeeksi, sillä asunnot ovat meluaitaa korkeampia, kaksikerroksisia. Erityisen huolissani olen kaupan aukioalojan muuttumisesta ympärivuorokautiseksi. Etenkään melua ei saa kantautua koteihin yöaikaan. Tämä pitää ottaa huomioon meluaidan päivityksessä ja melun hallinnassa.
- Meluaidan ulkonäkö. Citymarket meluaitoiheen tulee näkymään asuntoihin sisälle ja muuttaa näkymän. Tämä tulee ottaa huomioon ja meluaidan on oltava paitsi tehokas vaimentamaan melua myös maisemaan sopiva.
- Ylänkötien talojen perusta on kallioilla ja tämä täytyy huomioida räjäytyksissä työmaalla.
- Toivoisin, että Citymarketista etelään/länteen ylhäälle asetettuja valaistuksia väljettäisiin. Jo nyt työmaan valot vesikatkon yläosassa häikäisevät asuntoihin.
- Kierrätyspisteiden sijoittelussa toivoisin, etteivät ne aiheuta asukkailla haittaa, ei metelin eikä hajujen eikä roskaisuuden muodossa.
- Kolmiopuiston suunnitteluun tulisi kiinnittää huomiota, jotta nykyinen häiriökäyttäjien vähentyisi meluaidan läheisyydessä ja kolmiopuiston alueella. Nyt päihteiden käyttäjät eksyvät jo asuntojen pihaan ja myös varkaudet ovat lisääntyneet sekä kolmiopuistosta kantautuva meteli estää välillä omalla takapihalla oleskelun.
- Kolmiopuistosta tulisi kerätä nykyistä useammin roskia ja tehdä raivausta, jotta häiriökäyttäjien suojaava aluskasvillisuus saadaan pidettyä kurissa. Toivoisin myös Poliisin pitävän kolmiopuiston aluetta nykyistä paremmin silmällä etenkin kesäaikaan.
- Toivoisin, että työmaakopeille löytyy muu paikka kuin kolmiopuisto. Kolmiopuiston puut ovat olennainen osa monen rakennuksen ikkunasta näkyvää maisemaa, antavat elävyyttä näkymään sekä luovat omakotitaloalueelle suojaa. Noin viisi-toista-vuotiaat puut ovat terveitä, sitovat saasteita ja nopea ja ovat tärkeitä myös kaupunkiluonnon monimuotoisuudelle. Etenkin puiston isot haavat ovat monille lajeille tärkeitä. Nyt jos puut kaadetaan työmaakoppien tieltä, kestää vähintään seuraavat 15 vuotta ennen kuin maisema korjaantuu ja luonto jälleen turvapaikan asutun alueen keskellä. Kaupungissa ei ole liikaa metsiä, joten eikö työmaakoppeja voisi sijoittaa, vaikka Tuurinpuistoon. Sen puut ovat huonokuntoisia.
- Roskaisuus on lisääntynyt merkittävästi Ylänkötien päädyssä ja Kolmiopuiston ojaassa. Tänne toivoisimme roskien keräämistä useammin sekä lisää roska-astioita.
- Moporalli pitää saada päättymään Ylänkötieltä. Nyt mopot ajavat Ylänkötietä kevyelle väylälle. Kolmiopuiston kulma on erittäin vaarallinen, koska näkyvyyttä kulman taakse ei ole. Myös omasta pihasta auton ajaminen ulos on vaarallista, koska pihatie on noin 30 metrin päässä tästä kulmasta, josta voi milloin tahansa kaahata mopo eteen. Mopojen pakokaasut myös kulkeutuvat asunnon ilmastoinnin kautta

- sisälle siellä mopoja huudatetaan ja moottoreita lämmitellään Ylänkötien loppupäässä.
- Oikeanlainen valaistus kadulla toisi turvallisuutta. Nyt katuvalot ovat kovin himmeät/keltaiset ja musta asfaltti syö valon. Lisäksi valot ovat yllättävän usein pimeällä pois päältä ja vastaavasti valoisalla päällä.
  - Miten työmaa-aikainen melunhallinta toteutetaan? Nyt jo räjäytetään niin, että ikkunat ja juomalasit kaapissa helisevät ja meluaidassa on kaksi isoa aukkoa. Tähän pitää saada muutokset.
  - Ylänkötien mäestä tulee paljon hulevettä, jonka pois saaminen olisi erittäin tärkeää. Räjäytykset aukovat vielä mahdollisesti kallioista uusia reittejä. Talot Ylänkötien on perustettu useimmat kalliolle.

Vastine:

Viitataan mielipiteeseen 2 annettuun vastineeseen. Mielipiteessä 4 esiin tuodut huomiot ovat varsin yhteneviä mielipide 2 kanssa.

#### 5. Keski-Uudenmaan polkijat ry, 2.12.2021

Keski-Uudenmaan polkijat ry puolesta toivomme Citymarketin kaavahankkeessa kiinnitettävän pyöräpysäköinnin osalta huomiota laadullisiin seikkoihin (sääsuojaus/katos sekä runkolukitus) pysäköinnin määrän lisäksi. Toivomme myös saapumisreittien sujuvuuteen ja liikenneturvallisuuteen kiinnitettävän huomiota kaikista suunnista sekä pyörällä että kävellen yleiskaavamerkinnän mukaisesti näiden kulkutapojen suosimiseksi.

Vastine:

Mielipide huomioidaan kaavasunnittelussa. Asemakaavaratkaisu mielipiteessä mainittujen asioiden osalta muotoutuu kaavasunnitteluprosessin edetessä.





## LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

### **Kaavaluonnos 7.9.-6.10.2022**

Lausunnot ja mielipiteet pyydettiin kootusti toimittamaan nähtävilläolon loppuun mennessä. Kaavaluonnosaineistosta on esitetty 5 pyydettyä lausuntoa ja 5 kirjallista mielipidettä. Kaksi kirjallista mielipidettä toimitettiin myöhässä, mutta perustelluista syistä ne on otettu mukaan palautekokonaisuuteen. Yhteenvedo sekä kaavoituksen vastineet:

#### 1. Lausunto: Telia Oyj, 7.9.2022

Teliällä tietoliikennekaapeleita suunnitellulla asemakaavan muutosalueella. Kaapeleiden siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä, siirto ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä Teliään osoitteeseen (production-desk@teliacompany.com) hyvissä ajoin ennen mahdollisten maanrakennustöiden alkua. Kaapelien katkaisua pitäisi pyrkiä välttämään ja suunnitella mahdolliset työt sivuttaisiirtoina ja tuentoina, kun ne mahdollisia. Suunnitelmat on myös pyrittävä laatimaan niin, että siirtoja ei tule kuin pakottavista syistä. Korvaava siirtoreitti pitää olla valmiina ennen siirtojen suorittamista. Näyttäisi alustavasti siltä, että kaava ei vaikuta kuin Citymarkettiin menevään Telian syötökaapeliin.

#### Vastine:

Lausunto huomioidaan kaavasuunnittelussa ja kauppakiinteistön rakennussuunnittelussa. Lausunto ei kuitenkaan anna aihetta kaavakartan muutoksille.

#### 2. Lausunto: Caruna Oy, 12.9.2022

Kaavamuutosalueilla sijaitsee nykyistä maakaapeloitua sähköverkkoa toimitetun liitekartan mukaisesti.

Kaavamuutoksen myötä sähkönkulutus nousee runsaasti ja alueelle tarvitaan uusi puistomuuntamo. Kaavamääräyksiin on kirjattu, että korttelialueelle saa rakentaa merkityn kerrosalan lisäksi kiinteistömuuntamon. Caruna käyttää ensisijaisesti ulos asennettavia puistomuuntamoita. Liitteessä 2 on ehdotus puistomuuntamolle varattavasta maa-alueesta (n. 20 m<sup>2</sup>). Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti. Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. luonnoksesta. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunto vielä ehdotusvaiheessa.

#### Vastine:

Esitetyn uuden puistomuuntamon sijoittumisesta on oltu yhteydessä lausunnonantajaan. Puistomuuntamon sijaintia tarkennetaan kaavaehdotuksessa Helsingintien varteen, Kolmiopuiston länsikärjen tuntumaan Sushikujan eteläpuolelle. Puistomuuntamo tulee sijoittumaan kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle, joten ulkoasuun ja riittävien näkemäalueiden toteutumiseen on tarvetta kiinnittää huomiota jatkosuunnittelun ja tarkemman sijoittamisluvan yhteydessä. Lausunnon antamisen mahdollisuus järjestetään myös kaavaehdotusvaiheeseen.

#### 3. Lausunto: Järvenpään Vesi, 6.10.2022

Asemakaavan alueella on vesihuoltoverkosto jo valmiiksi rakennettuna. Alueella ei ole tarvetta vesihuollon eikä hulevesiviemäröinnin lisärakentamiselle. Kaavamuutoksesta aiheutuvat vesihuollon johtosiirrot kuuluvat hankkeen aloitteen tekijälle.

#### Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Vesihuollon johtosiirtojen tarve tarkentuu kauppakiinteistön jatkosuunnittelun yhteydessä. Mahdolliset johtosiirrot Kolmiopuiston osalta tarkentuvat asemakaavamuutoksen jälkeen laadittavan puistosuunnitelman yhteydessä tulevina vuosina.

#### 4. Lausunto: Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 6.10.2022

Asemakaavaluonnoksen hulevesisuunnitelmassa (Sitowise) esitetyt ratkaisut ovat monipuolisia ja oletettavasti parantavat alueen nykyistä hulevesitilannetta tuomalla alueelle uusia hulevesien viivytysratkaisuja. Kaavamääräyksissä myös tulvareitit on huomioitu. Työmaahulevesien osalta uudet hulevesiratkaisut tulee rakentaa etupainotteisesti, jotta rakentamisen aikaisen kiintoaineskuormituksen pääsy verkostoon voidaan estää. Pintalallisesti olemassa olevia viheralueita vähenee alueelta jonkin verran. Selostuksen liitteen 4 havainnekuviissa laajennusosaan on ilahduttavasti kaavailtu viherkattoja, joiden toteuttaminen osaltaan palauttaisi alueelle viherpinta-alaa ja mahdollistaisi hulevesien imeytystä sekä tulvariskien hallintaa. Viherkattoilla on myös potentiaalia pienentää melutasoa vilkasliikenteisellä alueella.

#### Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Hule-5-kaavamääräyksessä edellytetään rakennuslupavaiheessa tonttikohdasta hulevesien hallintasuunnitelmaa. Toistaiseksi Järvenpään kaupunki katsoo, ettei kaavamääräystä ole tarpeen täydentää työmaahulevesien osalta. Työmaanaikaisia hulevesiä on mahdollista käsitellä myös erillisillä väliaikaisilla ratkaisuilla esimerkiksi konteissa suodattamalla. Työmaahulevesiin palataan kuitenkin vielä jatkosuunnittelun aikana.

#### 5. Lausunto: Uudenmaan ELY-keskus, 10.10.2022 (myönnetyn lisääjan mukaisesti)

ELY-keskus muistuttaa, että kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee arvioida muutoksen vaikutukset myös elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja toimivan kilpailun kehittämisen edistämisen suhteen.

Kaavamuutosalue rajautuu mt 1456 (Pohjoisväylään) ja Helsingintiehen, alueelle, jota ympäröi tiivis keskustatyyppinen maankäyttö, jonka toteutuminen perustuu asemakaavoihin. Pohjoisväylä osoitetaan ajantasa-asemakaavassa LT-alueena eli valtion maantienä. Maankäyttö- ja rakennuslain 83§:n mukaisesti maanteiden liikennealueiksi voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä varten sekä niitä yhdistäviä ja niiden jatkeena olevia teitä varten, jotka palvelevat pääasiallisesti muuta kuin paikallista liikennettä.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Pohjoisväylä palvelee pääasiallisesti paikallista liikennettä eikä ole siten maankäyttö- ja rakennuslain 83§:n mukainen maantieksi osoitettava tiealue. ELY-keskus kehottaa, että kaupungissa aloitettaisiin Pohjoisväylän kaavallisen muutoksen valmistelu.

Pohjoisväylän kaltaisten keskustojen halkovien pitkien maanteiden kaavallinen muutos on mahdollista toteuttaa myös ns. putkikaavalla, jolloin yhtenäinen pidempi maantieosuus voidaan muuttaa kaavallisesti kaduksi melko jouhevasti, kun kaava-alue rajataan koskemaan vain nykyistä tiealuetta.

Muutoksen voi toteuttaa myös palasina muiden kaavahankkeiden yhteydessä. Yksi mahdollisuus on, että tässä kaavassa kaava-alueajasta laajentaisi koskemaan mt 1456 (Pohjoisväylää) ja osoittaa se kaavassa katualueena. Pohjoisväylä halkoo Järvenpään keskustaa huomattavan pitkän matkan osalta ja kaavamuutosalue rajautuu väylään kuitenkin vain noin 300 metrin osuudelta. On kuitenkin huomioitava, että maantien muuttaminen maankäytön kehittämisen myötä on hidasta ja kaavallinen muutos maantien hallinnolliseksi muuttamiseksi on vasta prosessin ensimmäinen vaihe.

Vastine:

Kaupallisten vaikutusten arviointia täydennetään lausunnossa esitetyn osalta. Pohjoisväylän tiealue on kauttaaltaan osoitettu voimassa olevissa asemakaavoissa maantien alueeksi (LT). Tilanteen muuttamista ei ole linjattu toisin, ts. kadunpitoapäätöstä (MRL 86 §) ei ole tehty. Pohjoisväylän muutosta katualueeksi tutkitaan ja arvioidaan tulevien vuosien kaavoitus suunnitelmia laatiessa. Lausunto ei anna aihetta laajentaa määriteltyä asemakaavan muutosaluetta tai muutoksille asemakaavakartassa.

#### 6. Mielipide1: 3 yksityishenkilöä, 27.9.2022

Tonttimme rajoittuu kaupungin kaistaleeseen (Tuurinpuistoon) ja Citymarketin aitaan. Olemme suhtautuneet positiivisesti Citymarketin laajentamishankkeeseen ja olemme olleet kärsivällisiä rakentamismetelin suhteen. Me osakkaat pyydämme huomioimaan ko. asemakaavassa seuraavat asiat:

Kaavassa merkitty metsikköalue (Tuurinpuisto), johon on tarkoituksena rakentaa kävelytie, joka kulkisi aivan meidän taloyhtiön parkkipaikan vierestä. Kapeimmillaan ko. kaistale on vain 5 metriä kapea ja jalankulkutien vähimmäisleveys pitäisi olla vähintään 1,5 metriä, niin ero jäisi ainoastaan 3,5 metriä taloyhtiömme tonttiin. Voisi siis todeta, että ihmiset kulkisivat suoraan meidän pihastamme.

Ko. kaistaleella kasvaa suuria kuusia (kuuset ovat todella vanhoja) ja kaistaleella on myös paljon muita puita. Jos kävelytie rakennetaan, niin on puut kaadettava, koska kaistale on niin kapea. Tällöin myös Citymarketin aiheuttama melu kasvaa sietämättömäksi ja puut vaikuttavat myös ilman puhtauteen. Puiden kaataminen vaikuttaisi, ei ainoastaan asumisviihtyvyyteen, mutta myös eläinten hyvinvointiin, koska alueella on paljon oravia, jäniksiä ja erilaisia lintuja. Järvenpää mainostaa itseään vihreänä kaupunkina, niin olisiko tämä toiminta sellaista?

Miten kaupunki aikoo varmistaa, että ns. kävelytie pysyy kävelytienä, ettei siinä aja myös skuutit, mopot ja muut kulkupelit? Jos nytkin on ongelmia, että mopot ajavat vauhdilla kävelytiellä, niin miksi tämä tilanne muuttuisi? Ja kuka tätä valvoisi?

Kaikenlainen moottoriliikenne aiheuttaa meteliä ja saastetta lisää ja heikentää asukkaiden viihtyvyyttä. Toisaalta kun Kolmiopuisto otetaan muuhun kuin puistokäyttöön, niin kaikki siellä nykyisin "majailevat" alkoholistit ja huumausaineiden käyttäjät varmasti siirtyvät ko. kävelytieosuudelle ja taloyhtiömme pihalle. Tämä lisää väistämättä turvattomuutta, rikollisuutta, roskaisuutta ja ilkkivaltaa. Ilkkivaltaa esiintyy jo nyt riittävästi, roskaamista, pihan läpi kulkua, polkupyörien varastamista ja omien jätteiden tuomista taloyhtiön roskalaatikoihin.

Kaupungin suunnitelmissa on ollut jo 10 vuotta parantaa Ylänkötien kuntoa, joten toivomme kaupungin satsaavan panokset tähän, että Ylänkötie olisi turvallinen kulkea kaikille osapuolille niin kävelijöille, pyöräilijöille kuin myös autoilijoille, jotka kotiinsa ajavat.

Pyydämme kaupunkia huomioimaan mielipiteemme kaavasuunnittelussa.

Vastine:

Ohjeellisen jalankulkuyhteyden tarkempaan toteuttamiseen ei ole laadittu puistosuunnitelmaa eikä päätöksiä toteuttamisesta ole tehty. Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu ylempitasoisen kaavaohjauksen (Keskustan osayleiskaava 2030) mukaisesti uusi mahdollinen yhteys, jos se voidaan perustellusti ja mielekkäästi toteuttaa. Kaavapalautteena on saatu kannanottoja sekä puolesta että vastaan. Tilannetta on arvioitu uudelleen ja todettu jalankulkuyhteyden toteuttamiskelpoisuuden mm. tilan ja taloudellisten resurssien puolesta erittäin epävarmaksi, joten jalankulkuyhteydestä luovutaan Citymarketin aidan ja asuintontin väliseltä osuudelta. Yhteys Itäalhonpolulta Helsingintielle Tuurinpuiston läpi pidetään mukana asemakaavasuunnitelmassa.

Kaupungin keinot puuttua Kolmiopuistosta tavattuun häiriökäyttäytymiseen ovat rajalliset. Puistoalueeseen ja sen läpikulkevaan liikenteeseen voidaan puuttua tarkemmin uusien katu- ja puistosuunnitelmien laatimisen ja suunnitteluratkaisujen (esim. mahdolliset ajoesteet) kautta. Samassa yhteydessä on perusteltua tutkia asiaa laajemmin ja sisällyttää Ylänkötien katualue mukaan tarkastelualueeseen. Uusia katu- ja puistosuunnitelmia laaditaan kuitenkin vasta asemakaavan muutoksen jälkeen, kaavaluonnosvaiheessa saadun arvion mukaan alustavasti vuoden 2024 aikana.

#### 7. Mieliipide2: As Oy Järvenpään Kaita, 28.9.2022

Taloyhtiömme viereiselle tontille on suunnitteilla Citymarketin laajennus. Tässä vastineessa haluamme esittää huomioita rakennusaikaiseen toimintaan. Taloyhtiön tonttia vasten on suunniteltu meluaita, joka mielestämme pitäisi rakentaa ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista. Tämä ehkäisisi rakennusaikaisen melun johtumista taloyhtiön tiloihin.

Kolmiopuistosta ei saa kaataa yhtään puuta, jotka eivät ole välttämätöntä rakennustöiden etenemiseksi. Kolmiopuistoa ei voi myöskään käyttää rakennusaikaisena varastona tai sosiaalitulojen sijoittelupaikkana.

Suunnitelmassa oli myös, että kaikki liikenne, myös tavaraliikenne, ohjataan Helsingintien liikenneymyrän kautta. Tästä aiheutuu mielestämme kohtuutonta meluhaittaa etenkin yöaikaan ja toivommekin että tavaraliikenne pystyttäisiin ohjaamaan Pohjoisväylän kautta.

Rakennustyö tulee aiheuttamaan louhintatöitä, joten haluamme varmistaa, että taloyhtiön tilat ja huoneistot tarkastetaan ennen töiden aloittamista ja taloyhtiön asennetaan tärinäanturit.

#### Vastine:

Liikerakennuksen korttelialueen asemakaavamääräyksissä edellytetään asianmukaista melunhallintaa. Rakentamisen, myös meluidan purun ja uuden rakentamisen, toteuttamisjärjestys tarkentuu rakennuslupavaiheeseen mennessä ja on osa rakennuslupaprosessia.

Kolmiopuistossa tapahtuvat toimenpiteet edellyttävät sekä liikerakennuksen uutta rakennuslupaa että Kolmiopuistoon laadittavaa tarkempaa puistosuunnitelmaa. Asia tarkentuu jatkosuunnitteluvaiheiden myötä.

Tavara- ja huoltoliikenteen ohjaaminen Pohjoisväylän kautta on mahdollista vain väliaikaisesti rakentamisen aikana. Pysyvälle ajoneuvoliittymälle ei ole varusta asemakaavassa eikä sellaista voida osoittaa ilman kaavamuutosalueen laajentamista ja merkittäviä lisäkustannuksia kaupungille.

Järvenpään kaupungin rakennusvalvonta valvoo louhintatöiden järjestämistä rakennuslupaprosessin kautta. Toteuttavalta urakoitsijan edellytetään toteuttavan asianmukaiset suoja-toimet ja dokumentointi ennen räjäytystöiden aloittamista.

#### 8. Mieliipide3: Yksityishenkilö, 6.10.2022

Annetun mielipiteen sisältö on muokattu ja tiivistetty asiallisempaan muotoon. Mielipiteen jättäjä esittää mielipiteensä koskien Järvenpään kaupungissa tapahtuvaa maankäytön tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Kaavasunnitelmassa esitettyyn rakennusoikeuden nostamiseen ja kaupan tontin rajojen muuttamiseen ei löydy sanoja eikä ymmärrystä. Mielipide sisältää vaatimuksia mm. tontin rajojen sisällä pysymisestä sekä Alkon ja Postin toimipisteiden siirtämisestä.

#### Vastine:

Järvenpään kaupunki ei kaavoitusmonopolinsa turvin lähde valmistelemaan itselleen epäedullista asemakaavan muutosta. Järvenpään kaupunki tarkastelee laajennussuunnitelman ja asemakaavan muuttamisen yhteydessä vaikutuksia laajasti. Kaupungin elinvoiman ja kaupallisten palveluiden turvaamisen ja kehittämisen vuoksi asemakaavan muutokselle on vankat perusteet ja se on kunnallisen päätöksenteon kautta otettu mukaan kaavoitus-suunnitelmaan. Asemakaavan muutos valmistellaan täysin kaupungin ohjaamana; kaupungin edun mukaista on laatia asemakaavan muutosta yhdessä huomioiden maanomistajan ja kaavamuutoksen hakijan tarpeita.

Viheralueiden pinta-alallinen vähentyminen on toki valitettavaa eikä sitä mielellään tehdä, mutta laajemmin tarkasteltuna ja kokonaisvaltaisen kehittämissuunnitelman mahdollistamiseksi se on perusteltua tehdä. Etenkin, kun asemakaavamuutoksen kautta viheralueille voidaan suunnitella monipuolisempaa käyttöä, luoda mahdollisuuksia jalankulun ja polkupyöräilyn kehittämiselle sekä mahdollisesti vähentää esimerkiksi Kolmiopuistosta tavattua häiriökäyttäytymistä.

Muilta osin mielipide ei liity asemakaavamuutokseen. Alkuperäinen mielipide annetaan tiedoksi Kaupunkikehityslautakunnalle kokouksen oheismateriaalina.

#### 9. Mieliipide4: Yksityishenkilö, 11.10.2022

Suunnitelmassa esitetty "patti" pienentää Kolmiopuistoa ja tuo siten meluhaittoja lähemmäksi. Olisikin toivottavaa, että meluaitaa korotetaan entisestään, eikä madalleta, kuten suunnitelmassa. Olisi myös toivottavaa, että meluaita olisi paremmin tehty.

Lisäksi lasin- ja pullonpalautuksen melua tulisi suunnata pois päin asuinkiinteistöistä. Lasien kierrätyksestä aiheutuu melua ja erityisesti sitä aiheutuu, kun nämä kaikki lasit kaadetaan rikkomalla noutavaan kuorma-autoon. Jokin siinä aiheuttaa päivittäin hirvittävän lasien rikkoutumisen äänen.

Kolmiopuiston pienetessä olisi syytä kiinnittää huomiota myös näiden "puliukkojen" ryyppytilan siirtymiseen lähemmäksi kiinteistöäni. Eli tulisi vähentää sellaisen mahdollisuutta kaikin keinoin.

Myöskin liikenteen aiheuttamaan melu- ja pölyhaittaan tulisi kiinnittää enemmän huomiota. Eli avoimia rakenteita tulisi mahdollisuuksien mukaan muuttaa suljetuiksi. Yleensäkin haluaisin melun ja pölyn torjuntaan kiinnitettävän nykyistä paljon enemmän huomiota.

Lisäksi ehdottaisin, että kaupunki laittaisi sypressiaidan kolmiopuiston laitaan, vasten asuintonttia. Sypressit vaimentavat melua, mutta eivät kasva liian korkeiksi. Missään tapauksessa en toivo siihen kuusia, tai roskapuita, kuten haapoja ja pajuja, mitä ns. puisto on täynnä. Sypressit ovat halpoja ja siistin näköisiä, ilman leikkaustarvetta.

Citymarketin toisen kerroksen tilojen suunnittelussa tulisi huomioida, ettei sinne sijoiteta mitään terassia yms. meluavaa toimintaa, joka aukenisi Ylänkötielle päin. Ei myöskään selaista toimintaa, josta olisi näköyhteyttä Ylänkötielle päin.

Autojen liikkeiden aiheuttamaa melua, kun ne etsivät parkkitilaa (ylhäällä, vai alhaalla? mikä toteutuu) tulisi pienentää. Eli ei avoimia väyliä/aukkoja melun kululle asuinkiinteistöjä päin.

Toivoisin, ettei Kolmiopuiston jämästä tule juomapaikkaa Citymarketin ja Alkon tuotteille. Myöskin CM-kiinteistön poistoilman meluntorjuntaan tulee kiinnittää huomiota. Näyttäisi, että sinne on 2022 asennettu äänenvaimentimia ja toivoisin tämän käytännön jatkuvan ja kaupungin edellyttävän tällaista.

Rakentamisaikana tulisi myös minimoida melu- ja pölyhaittoja.

Lisäksi Kesko tulisi velvoittaa selvittämään pohjaveden pinnan alenemisen vaikutusta kiinteistöni perustuksiin, josta 1/4 on hiekkamoreeniin päällä (3/4 kallion) ja kokemuksesta tiedän, että suuret kaivuutyöt laskevat pohjaveden pintaa, erityisesti kolmiopuiston tapaisilla alueilla, joka on käytännössä savipohjaista suota.

Vastine:

Mielipide otetaan mukaan kaavaluonnospalautteeseen perustellun myöhästymisen ja tapauskohtaisen arvioinnin vuoksi. Kaavaehdotusvaiheessa myöhästyneen mielipiteen/muistutuksen huomiointi ei ole kuitenkaan enää mahdollista prosessivirheen vuoksi.

Kaavaselostuksen liitteenä olevan melumallinnusraportin perusteella uusi, suunnitteilla oleva 2,2 metrin meluaita riittää ja hieman jopa edistää meluntorjuntaa nykytilanteeseen verrattuna. Toki on huomioitava, että meluselvityksessä on mallinnettu ensisijaisesti liikkemelua, mutta tontin yhtenäinen melu este vaimentaa myös muuta satunnaisempaa melua, kuten esimerkiksi rullakoiden liikuttaminen, peruutussummerit, lasinmurskaus jne. Lasinmurskaustoiminnon sijaintipaikkaa itse rakennuksessa ei liene mahdollista muuttaa ilman laajempia muutoksia, mutta palaute lasinmurskauksen haittojen vähentämisestä annetaan tiedoksi kaupparakennuksen rakennussuunnittelijoillekin huomioitavaksi. Asemakaavassa osoitetaan tarvittavat melumääräykset jatkosuunnittelua varten. Meluaidan tarkempi rakennussuunnittelu, mm. materiaali, mahdolliset melua vaimentavat lisärakenteet, lopullinen sijainti ja ympäröivän maanpinnan korkotaso tarkentuu jatkosuunnitteluvaiheissa. Pääosa autojen paikoitusliikenteestä ohjataan maanalaiseen pysäköintitilaan ja pienempi osa maantasoon, joka sekin jää melusuojauksen sisäpuolelle.

Kaupungin keinot puuttua Kolmiopuistosta tavattuun häiriökäyttäytymiseen ovat rajalliset. Kolmiopuiston alueella jalankulun ja polkupyöräyhteyksien tarpeen linjata ja suunnitella uuteen sijaintiin puistoon kohdistuvien muutosten vuoksi, joten vapaaksi tai joutomaan oloiseksi jäävä tila pienenee. Puistoalueella on myös tarve lisätä hulevesien hallintaa, jonka sijoittuminen ja toteutettavat rakenteet suunnitellaan tarkemman puistosuunnitelman yhteydessä. Puistosuunnitelman yhteydessä huomioidaan myös säilymiskelpoinen puusto ja tarkennetaan istutettava puusto ja muu kasvillisuus.

Kaava-suunnitelman taustalla olevassa viitesuunnitelmassa toisen kerroksen tasalle sijoitetut ravintolapalvelut ovat sijoitettuna kattopuutarhan yhteyteen Helsingintien puolelle, eli Ylänkötien suuntaan. Viitesuunnitelmaa tarkennetaan jatkosuunnittelun edetessä. Toistaiseksi varsinaisia asemakaavamääräyksiä mainittujen toimintojen suuntaamista tiettyihin ilmansuuntiin ei kuitenkaan liene tarpeen lisätä.

Oletettavasti vaikutukset pohjaveden vaihteluun eivät ole merkittäviä, kun nykyistä olemassa olevaa maanalaisesta pysäköintiä on tarkoitus kaavamutoksella laajentaa. Pohjaveden pinnan vaikutuksia arvioidaan tarvittaessa jatkosuunnittelun aikana. Rakennuslupa-vaihe edellyttää tarkempaa tontikohtaista maaperätutkimusta, jonka pohjalta ratkaistaan tarvittavat suojaustoimenpiteet.

Mielipide ei toistaiseksi anna aihetta asemakaavakartan muutoksille.

10. Mielipide5: Yksityishenkilö, 11.10.2022

#### Melu

Meluaidan korkeus on esitetty suunnitelmassa todella matalaksi – matalampi kuin nykyinen. Rekat ajavat tulevassa suunnitelmassa edelleen Ylänkötien puolelta, joka tuottaa melua etenkin öisin. Pyydän erityistä huomiota kiinnittämään meluaidan korkeuteen - nouseeko maanpinta vielä lastausalueelle mennessä?

Makuuhuoneet on sijoitettu Ylänkötiellä yläkerroksiin, joten melu kantautuu sinne. Ylänkötiellä asutaan yläkerralla, joten asunnot ovat Citymarketin ja meluaidan yläpuolella. Kun Ylänkötien puolelle tulee toimintoja niin melun blokkaukseen pitää kiinnittää huomiota, vaikka kiinteistön vieressä, koska meluaita ei kaikkea pysty blokkamaan, vaikka se olisi korkeampi. Meluasioissa on huomioitava mahdollinen 24/7 aukiolo sekä öinen rekkaaliikenne.

#### Mopot ja kevyt liikenne

Moporalli pitää saada päättymään Ylänkötieltä. Nyt ajavat Ylänkötieltä kevyelle väylälle ja se Kolmiopuiston kulma on erittäin vaarallinen, koska siinä ei näe kulman taakse. Vaarallisuutta lisää se, että ihmiset, pyörät, autot ja mopot kulkevat Ylänkötiellä "joka puolella" koska Ylänkötiellä ei ole kevyen liikenteen väylää. Tämän takia uusi reitti Tuurinpuiston kautta on erittäin hyvä.

Vastine:

Mielipide otetaan mukaan kaavaluonnospalautteeseen perustellun myöhästymisen ja tapauskohdaisen arvioinnin vuoksi. Kaavaehdotusvaiheessa myöhästyneen mielipiteen/muistutuksen huomiointi ei ole kuitenkaan enää mahdollista prosessivirheen vuoksi.

Asemakaavamääräysten mukaisesti meluidan tulee suojata viereistä asutusta tontin käytön aiheuttamalta melulta siten, etteivät meluohjeavot ylity. Tontin käyttöön sisältyvät sekä asiakas- että huoltoliikenne. Toisella kaavamääräyksellä osoitettu meluesteen korkeusluku (2,2 metriä) on meluselvityksen mallinnuksen mukaan riittävä; lopullinen meluidan korkeusasema määrittyy kuitenkin vasta rakennuslupavaiheessa. Viitesuunnitelman perusteella kauppakiinteistön tontilla Ylänkötien kaantopaikan tuntumassa on odotettavissa noin metrin korotus maanpinnan nykyiseen tasoon. Meluidan korkeustason määrittely tehdään mitä todennäköisemmin melulähteen puolelta pintamaan tasosta, jolloin meluaita asutuksen suuntaan on käytännössä korkeampi kuin 2.2 metriä. Kauppakiinteistön aukioloajat tai huoltoliikenteen aikatauluttaminen eivät ole asemakaavoituksella määriteltävä asia.

Ylänkötien katusuunnitelman päivittämisellä ei toistaiseksi ole aikataulua. Kolmiopuiston kulmauksessa tila on ahdas eikä merkittäviä parannustoimenpiteitä ole mahdollista toteuttaa nykyisten kiinteistönrajojen puitteissa. Viitesuunnitelmaa ja asemakaavaa kuitenkin tarkennetaan ehdotusvaiheeseen mahdollisuuksien mukaan. Palaute on annettu tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun ja liikennesuunnitteluun huomioitavaksi.

Mielipide ei toistaiseksi anna aihetta asemakaavakartan muutoksille.





Citymarketin laajennus, Helsingintie  
39-41, Järvenpää.  
viitesuunnitelma, näkymä Helsingintieltä pääsisäänkäyntiin

Luontipvm: 13.03.2023



Citymarketin laajennus, Helsingintie  
39-41, Järvenpää.  
viitesuunnitelma, ilmakuva lännestä

Luontipvm: 13.03.2023



Citymarketin laajennus, Helsingintie  
 39-41, Järvenpää.  
 viitesuunnitelma, 1 : 1000, asemapiirustus

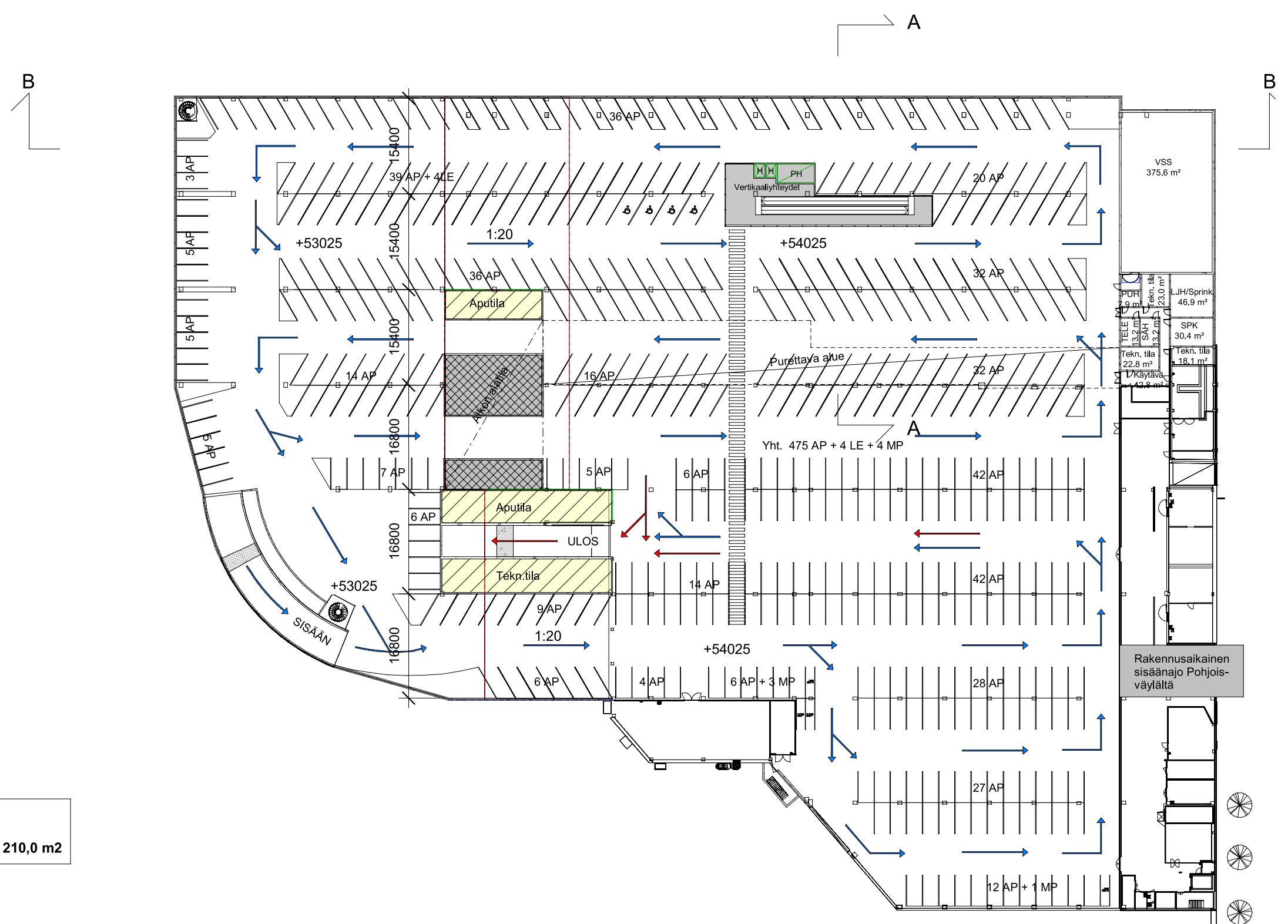
Luontipvm: 13.03.2023



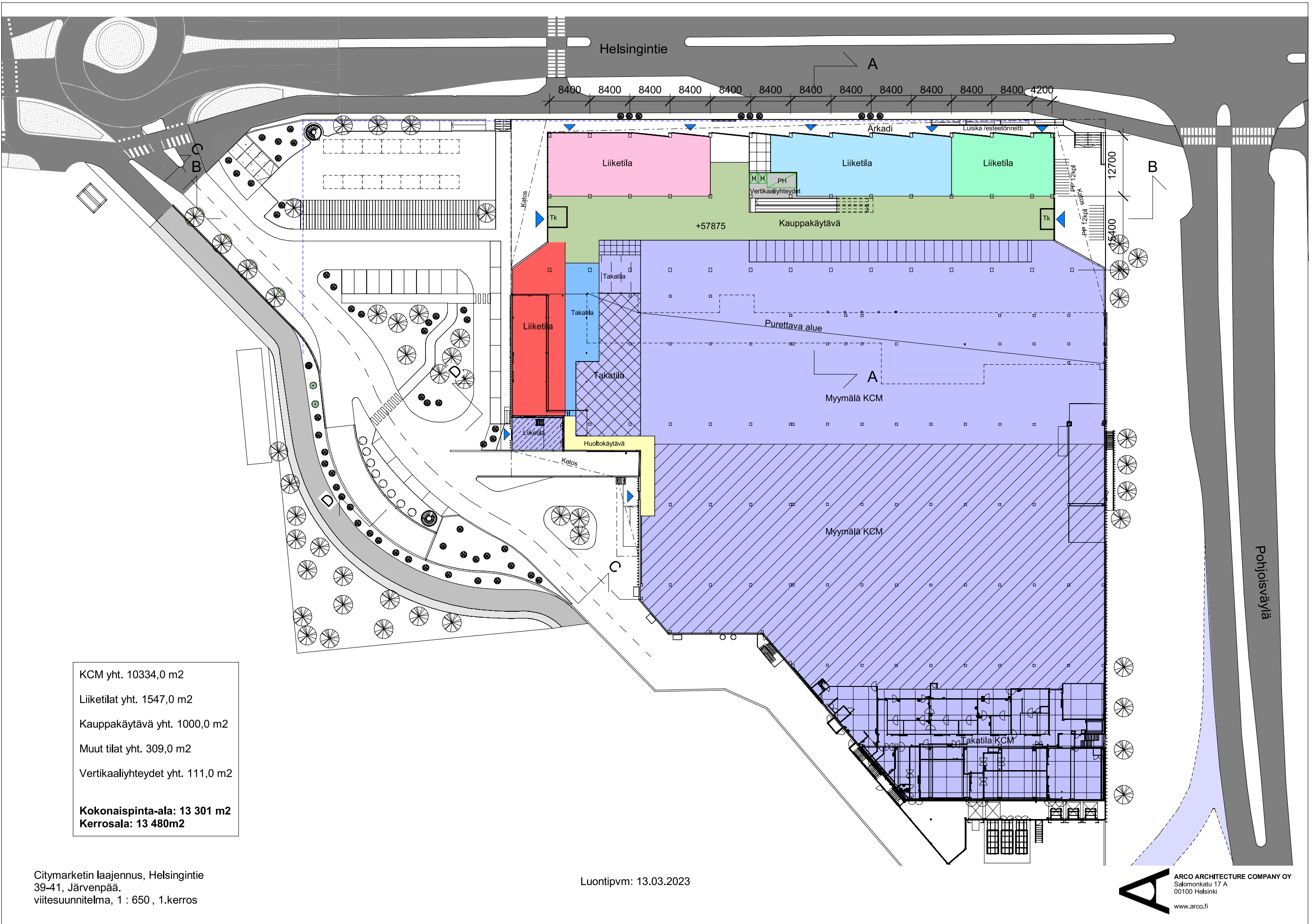
ARCO ARCHITECTURE COMPANY  
 Salomonkatu 17  
 00100 Helsinki  
 www.arco.fi





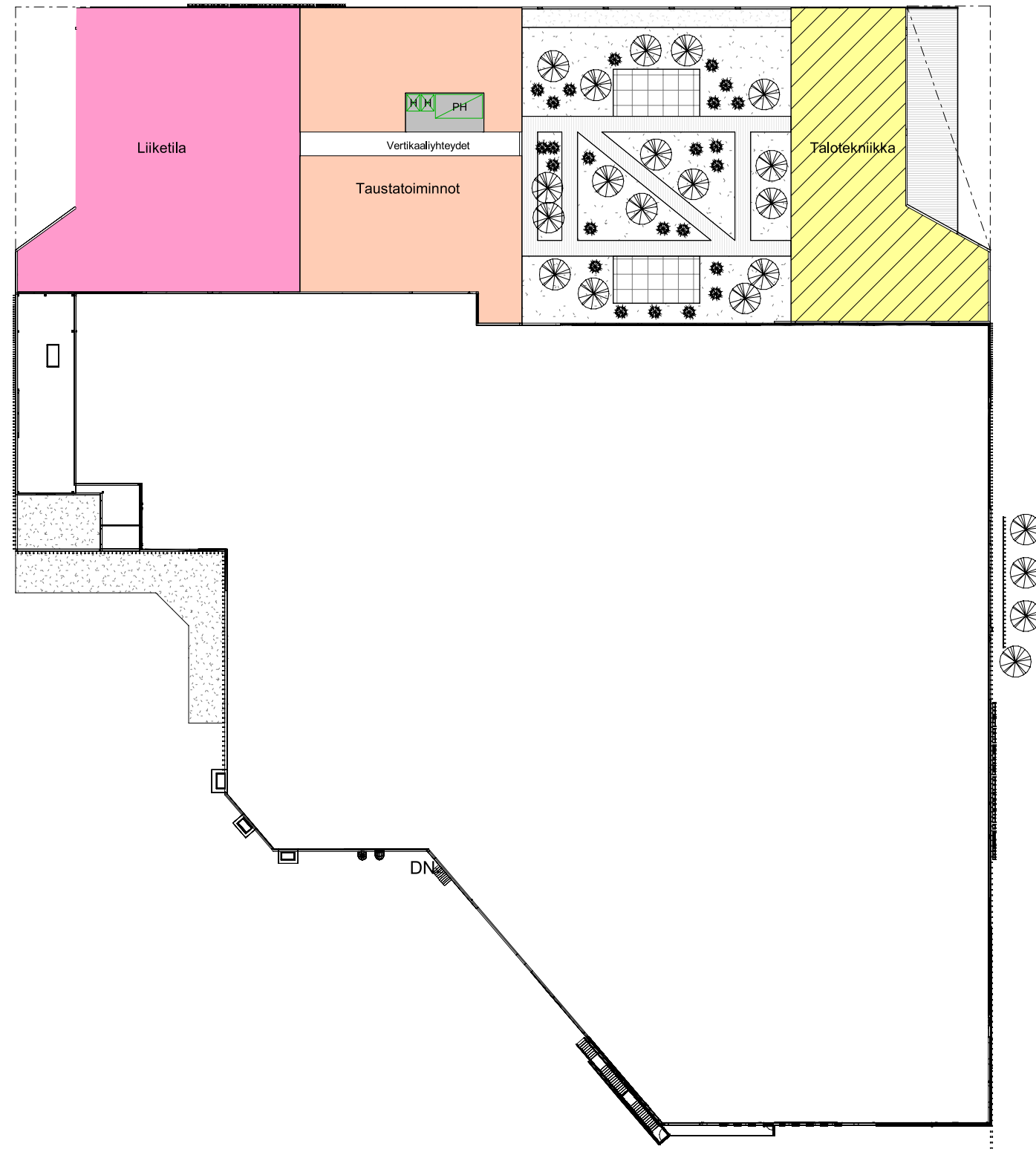


Aputilat 210,0 m2  
**Kerrosalavaraus: 210,0 m2**



Citymarketin laajennus, Helsingintie  
39-41, Järvenpää.  
viitesuunnitelma, 1 : 650 , 1.kerros

Luontipvm: 13.03.2023

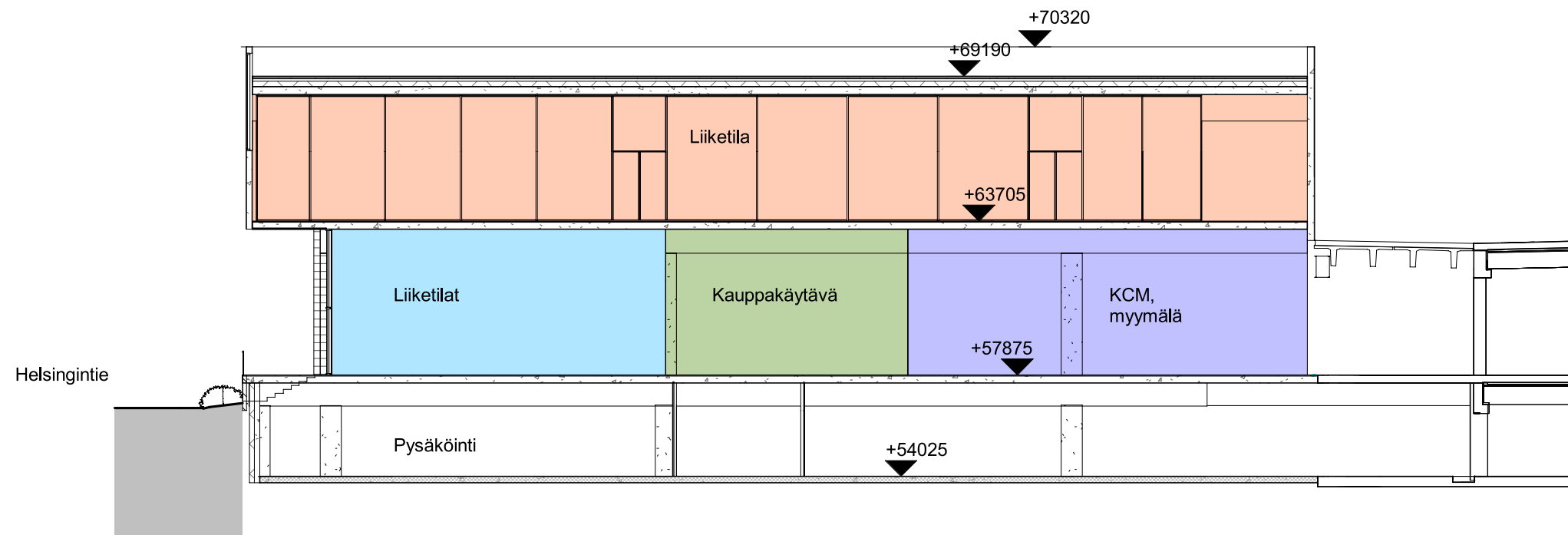


Vanha toimisto 727,5 m<sup>2</sup>  
 Vanha sos.tila 494,0 m<sup>2</sup>  
 Liiketila+taustatoiminnot 2807,5 m<sup>2</sup>  
 Tekniset tilat. 705,0 m<sup>2</sup>  
**Kokonaispinta-ala: 4734,0 m<sup>2</sup>**  
**Kerrosala: 3194,5 m<sup>2</sup>**

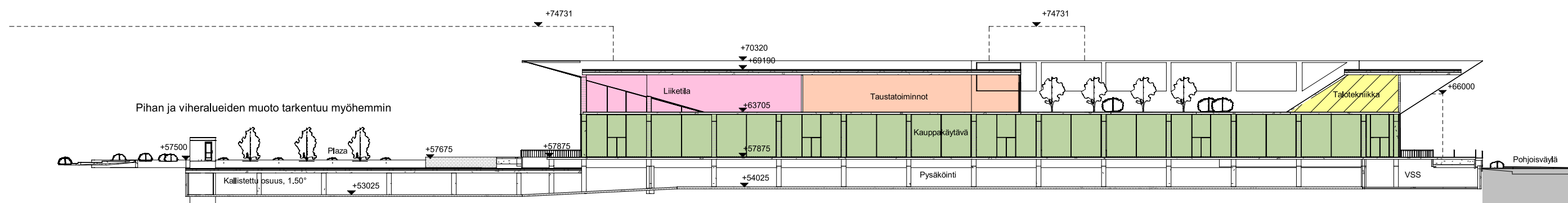


Citymarketin laajennus, Helsingintie  
39-41, Järvenpää.  
viitesuunnitelma, ilmakuva kaakosta

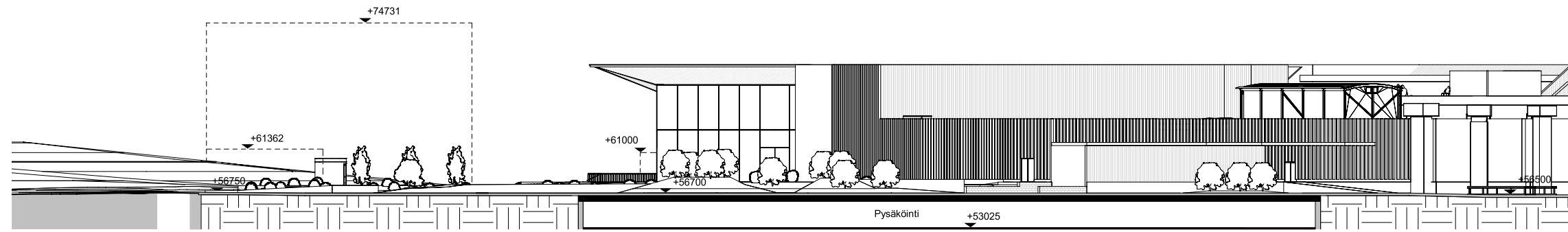
Luontipvm: 13.03.2023



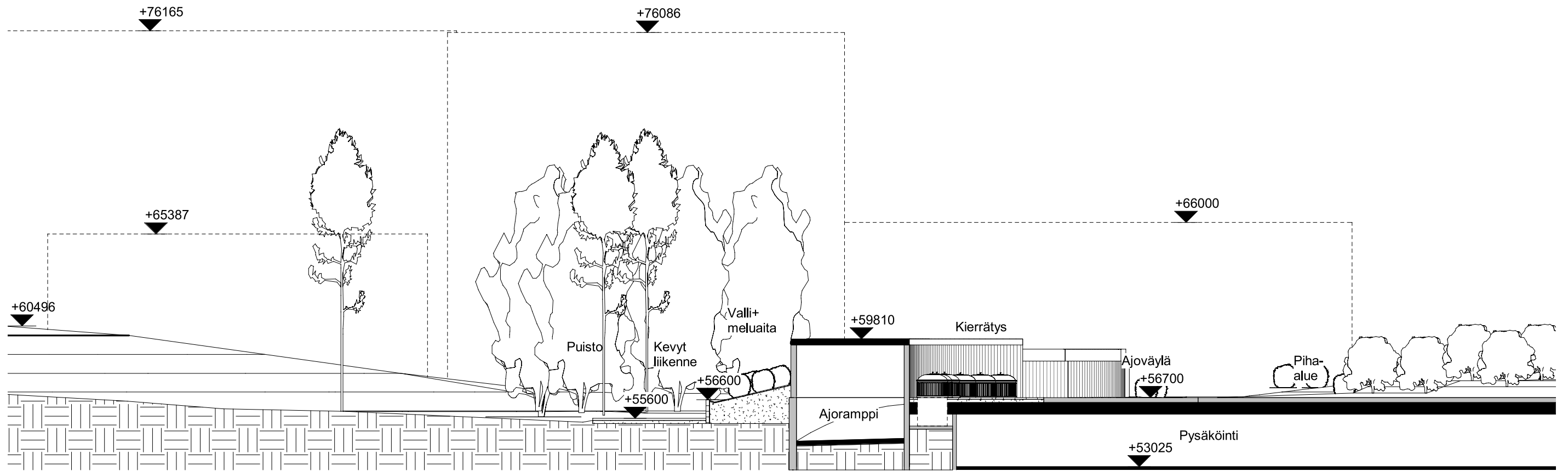
Leikkaus A-A 1:200



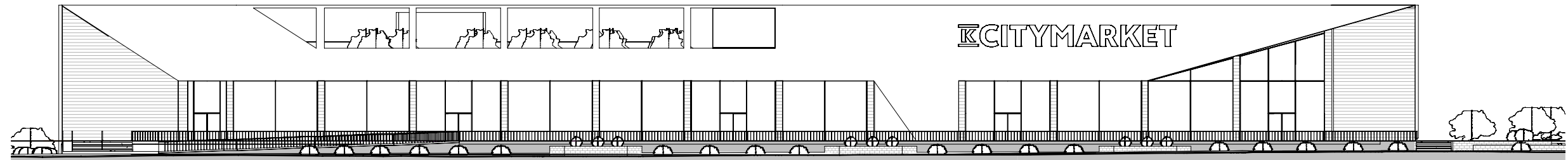
Leikkaus B-B 1:500



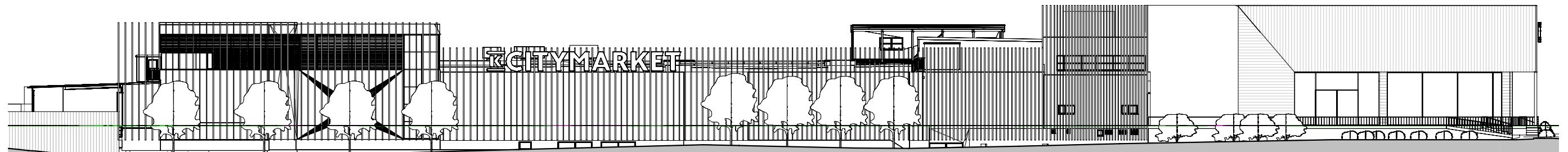
Leikkaus C-C 1:500



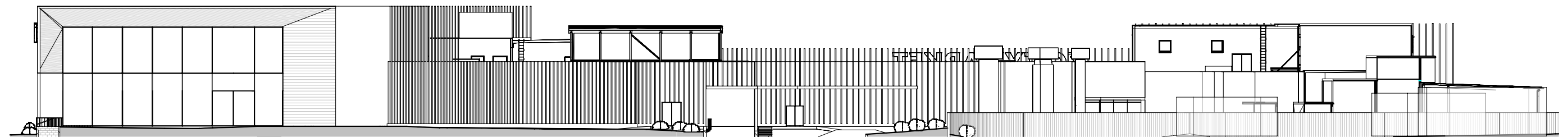
Leikkaus D-D 1:200



Julkisivu Helsingintie, 1:400



Julkisivu Pohjoisväylä, 1:400



Julkisivu Piha, 1:400





Citymarketin laajennus, Helsingintie  
39-41, Järvenpää.  
viitesuunnitelma, Pohjoisväylän ja Helsingintien risteys

Luontipvm: 13.03.2023

**A** ARCO ARCHITECTURE COMPANY OY  
Salomonkatu 17 A  
00100 Helsinki  
www.arco.fi



Sitowise Oy / Tiina Kumpula, Johanna Toivonen

# **Asemakaavan muutos Helsingintie 39–41, K-Citymarketin laajennus, Järvenpää**

Meluselvitys

<b>Päiväys</b>	<b>10.3.2023</b>
<b>Laatijat</b>	<b>Tiina Kumpula, Johanna Toivonen</b>
<b>Tarkastaja</b>	<b>Tiina Kumpula</b>
<b>Projektinumero</b>	<b>YKK66947</b>

10.3.2023

## Sisällysluettelo

1	Taustatiedot .....	3
1.1	Kohde .....	3
1.2	Selvityksen tarkoitus .....	4
1.3	Tilaaja .....	4
1.4	Tekijät.....	4
2	Arviointimenetelmät ja lähtötiedot .....	5
2.1	Melun ohjearvot ulkoalueilla .....	5
2.2	Melun raja-arvot taloteknisille laitteille .....	5
2.3	Melulaskenta ja vaikutusten arviointi .....	6
2.4	Suunnitelmat.....	7
2.5	Liikennetiedot.....	8
2.6	Taloteknisten laitteiden aiheuttama äänitaso .....	9
3	Meluselvityksen tulokset.....	10
3.1	Nykyinen maankäyttö, nykyinen perusliikenne ja K-Citymarketin nykyinen liikenne .....	10
3.2	Suunniteltu maankäyttö, nykyinen perusliikenne ja K-Citymarketin ennustettu liikenne .....	10
3.3	Suunniteltu maankäyttö, ennustevuoden 2040 perusliikenne ja K-Citymarketin ennustettu liikenne.....	11
3.4	Virhelähteet .....	11
4	Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset .....	11
5	Liitteet .....	13
6	Viitteet.....	14

Taulukko 1 Muutosluettelo

Versio	Päiväys	Muutokset
1.0	1.7.2022	Ensimmäinen toimitettu versio
2.0	10.3.2023	Asemapiirrosluonnos päivittynyt mm. kevyen liikenteen ylityksen osalta, meluntorjunnan sijainnin päivitys.



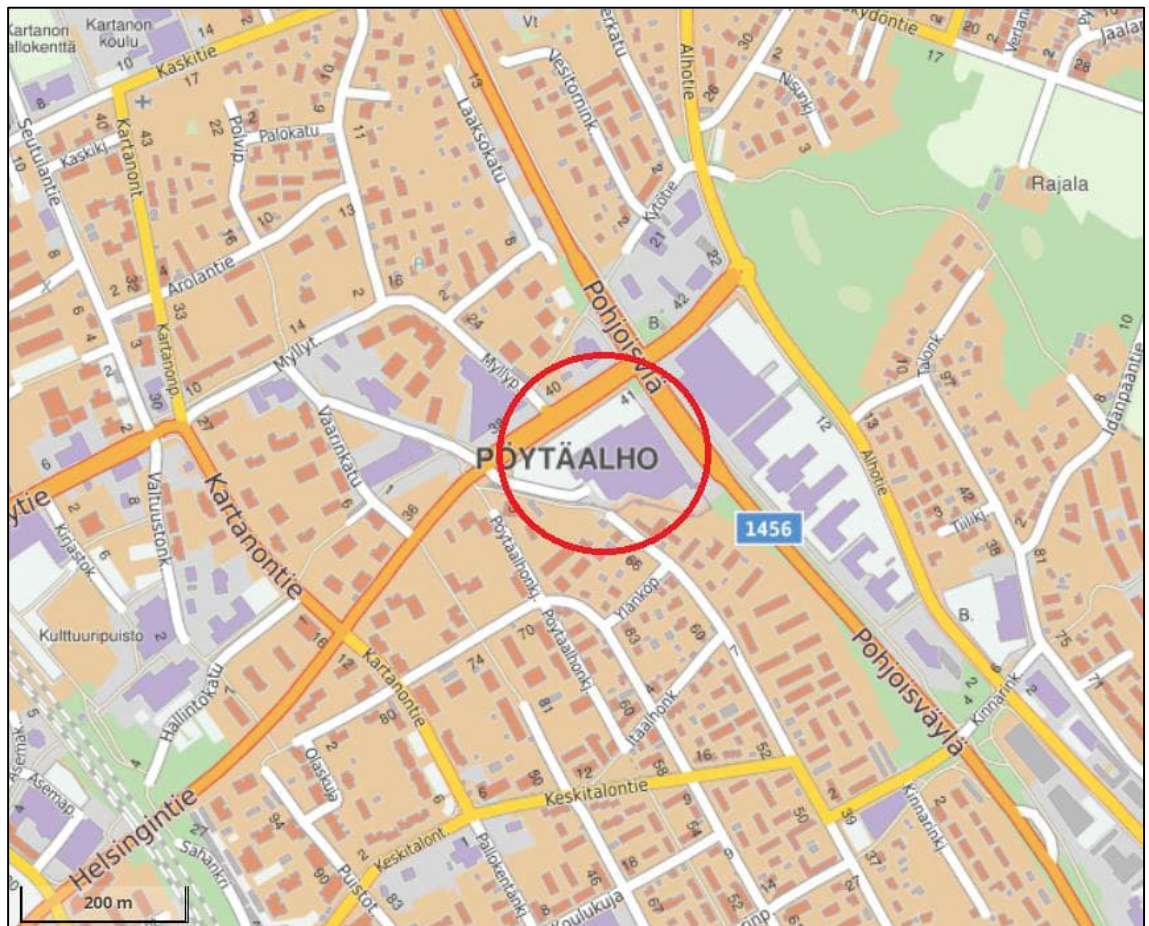
10.3.2023

# Asemakaavan muutos Helsingintie 39–41, K-Citymarketin laajennus, Järvenpää

## 1 Taustatiedot

### 1.1 Kohde

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään kaupungissa Pohjoisväylän ja Helsingintien risteuksen eteläpuolella osoitteessa Helsingintie 39–41 (kuva 1). Kiinteistöllä sijaitsee K-Citymarketin päivittäistavarakauppa ja alueellinen kierrätyspiste. Kaupan paikoitustilaa on nykyisin sekä pysäköintihallissa että kaupan pihalla. Ajo pysäköintihalliin ja lastauslaiturille tapahtuu kaupan eteläpuolelta.



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti punaisella (Kuva: <https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>)



10.3.2023

## 1.2 Selvityksen tarkoitus

Kesko Oyj hakee asemakaavan muutosta nykyisen K-Citymarketin laajentamiseksi. Kaupparakennuksen laajennuksen lisäksi laajennetaan maanalaista pysäköintihallia ja vähennetään pihapaikoitusta. Pysäköintihalliin ajo sekä kaupan huolto- ja tavaraliikenne tulee kulkemaan edelleen kaupan eteläpuolta.

Kaavamuutoksen mahdollisia meluvaikutuksia tarkasteltiin sekä kaupan kiinteistön toiminnan aiheuttaman melun, kuten asiakas- ja tavaraliikenteen, että yleisen tieliikenteen aiheuttaman melun osalta. Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot ( $L_{Aeq}$ ), jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Työssä on selvitetty etenkin melun ohjearvojen toteutumista kaupan kiinteistön eteläpuolella sijaitsevalla asuinalueella.

## 1.3 Tilaaaja

Kesko Oyj  
Harri Salovaara  
[harri.p.salovaara@kesko.fi](mailto:harri.p.salovaara@kesko.fi)  
PL823  
33101 Tampere

## 1.4 Tekijät

Sitowise Oy  
Vuolteenkatu 2, 33100 Tampere  
+358 20 747 6000 | vaihde

Tiina Kumpula, Ins. AMK, projektipäällikkö, meluasiantuntija  
Puh. +358 40 051 6888  
[tiina.kumpula@sitowise.com](mailto:tiina.kumpula@sitowise.com)

Johanna Toivonen, Ympäristösuunnittelija AMK, meluasiantuntija  
Puh. +358 44 493 7296  
[johanna.toivonen@sitowise.com](mailto:johanna.toivonen@sitowise.com)



10.3.2023

## 2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot

### 2.1 Melun ohjearvot ulkoalueilla

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin (Taulukko 2) [1]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä.

Taulukko 2 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot.

<b>Ohjearvot ulkona</b>	<b>Päivällä</b> <i>L<sub>Aeq</sub>, klo 7–22</i>	<b>Yöllä</b> <i>L<sub>Aeq</sub>, klo 22–7</i>
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB <sup>1,2</sup>
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB <sup>3</sup>
<b>Ohjearvot sisällä</b>	<i>L<sub>Aeq</sub>, klo 7–22</i>	<i>L<sub>Aeq</sub>, klo 22–7</i>
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

- 1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB
- 2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöajan ohjearvoja
- 3) Yöohjearvoa ei sovelleta luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Ohjearvojen määrittely tarkoittaa melun ekvivalenttitasoa eli keskimelutasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitettua ohjearvon ylitystä, mikäli aikaväli sisältää hiljaisempia jaksoja.

Mikäli melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, tulee mitattuun tai laskettuun arvoon lisätä 5 dB.

Selvitysalueen ympäristön asuinalueiden oleskelualueiden ohjearvoina käytetty päiväajalle 55 dB ja yöajalle 50 dB.

### 2.2 Melun raja-arvot taloteknisille laitteille

Ympäristöministeriön asetuksessa 360/2019 [2] on annettu vaatimukset rakennuksen taloteknisten laitteiden sallituista äänitasoista läheisten asuinrakennusten avattavien ikkunoiden tai tuuletusluukkujen



10.3.2023

ulkopuolella, oleskeluun käytettävillä parvekkeilla sekä virkistykseen käytettävillä piha- tai oleskelualueilla (Taulukko 3). Vaatimukset on annettu erikseen jatkuvalle kapeakaistaiselle äänelle ja impulssimaiselle tai kapeakaistaiselle äänelle. Molempien osalta on esitetty raja-arvot keskiäänitasolle ja enimmäisäänitasolle.

Taulukko 3 Asetuksen raja-arvot taloteknisten laitteiden aiheuttamalle äänitasolle

Huone- ja ulkotila	Jatkuva laajakaistainen ääni		Impulssimainen tai kapeakaistainen ääni	
	Keskiäänitaso $L_{Aeq,T}$	Enimmäisäänitaso $L_{Aeq,T}$	Keskiäänitaso $L_{Aeq,T}$	Enimmäisäänitaso $L_{Aeq,T}$
Asuin-, majoitus- tai potilashuone	28	33	25	30
Asunnon keittiö tai rakennuksen harrastustila	33	38	30	35
Porrashuone tai uloskäytävä	38	43	35	40
Ulkotila	45	50	40	45

K-Citymarketin nykyisen rakennuksen ja laajennusosan talotekniset laitteet ovat pääosin ilmastointi- ja jäähdytyslaitteita. Tavanomaisesti oikein mitoitettun ja asennettun IV-laitteen normaali toiminta aiheuttaa jatkuvaa laajakaistaista ääntä. Esimerkiksi laitteiden tai niiden osien rikkoutuminen tai huoltotoimenpiteiden laiminlyönti saattaa johtaa siihen, että yksittäinen laite voi aiheuttaa kapeakaistaista ääntä. Useamman kymmenen laitteen kokoonpanossa yksittäisen laitteen aiheuttama kapeakaistainen ääni yleensä sekoittuu muihin ääniin niin, että kauempana lähteestä ääni on havaittavissa kuitenkin laajakaistaisena.

Asetuksen raja-arvojen täyttymistä on tarkasteltu oletuksella, että kaupan IV-laitteiden aiheuttama ääni on lähimpien asuinrakennusten luona laajakaistaista.

## 2.3 Melulaskenta ja vaikutusten arviointi

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, melusteet ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Maastomalli ulottuu yli 1000 metrin etäisyydelle selvitysalueesta ja sisältää kaikki merkittävät melulähteet.



10.3.2023

Maastomalli on muodostettu Maanmittauslaitoksen maastotietokannan ja korkeusmallin perusteella. Melumalliin on ennustetilanteessa lisätty kaavaluonnoksen mukaiset suunnitellut rakennusmassat ja pihatasaukset. Laajat asfalttialueet, kadut ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina ( $\alpha = 0$ ).

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2022 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään yhteis-pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin [3]. Laskentamallin tarkkuus on lähietäisyydellä tyypillisesti  $\pm 2...3$  dB. Melulaskennat on tehty tieliikenteen nykyisillä sekä ennustetilanteen 2040 liikennemäärillä. Melulaskennoissa on huomioitu yleisen tieliikenteen lisäksi kaupan kiinteistön asiakasliikenne sekä tavaraliikenne lastauslaiturille.

Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot ( $L_{Aeq}$ ), jolloin niitä voi verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Työssä on selvitetty melun ohjearvojen toteutumista kaupan kiinteistön eteläpuolella sijaitsevalla asuinalueella. Muihin ilmansuuntiin kaupan kiinteistön toiminnat eivät ole merkittävä melulähde.

Tärkeimmät laskenta-asetukset:

- Laskentaruudukon koko 10 x 10 metriä. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 1500 metriä
- Laskennassa mukana 1. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset ja meluidat heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tieliikennemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri.

## 2.4 Suunnitelmat

Kaava-alueen suunniteltu maankäyttö tarkasteltiin kuvassa 3 esitetyn 14.2.2023 päivätyn asemapiirrosluonnoksen mukaisesti.





10.3.2023



Kuva 3 Asemapiirros ARCO, Arkkitehdit Soini &amp; Horto Oy, luonnos 14.2.2023

Laajennusosan katolle on suunniteltu sijoitettavan ravintolan kattopiha. Osana laajennushanketta nykyinen meluseinä korvataan uudella saman korkuisella esteellä kiinteistön etelärajalla.

## 2.5 Liikennetiedot

Meluvaikutusten arvioinnissa käytetyt nyky- ja ennustetilanteen tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 4. Liikennemäärätiedot perustuvat Sitowisen laatimaan Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelmaan [4] ja Sitowisen kaavaa varten laatimaan laajennuksen liikennesuunnitelmaan [5]. Esitetty ennustevuosi 2040 on alueella liikennemääriltään mitoitettava. Yöajan liikenteen ja raskaan liikenteen osuuksia ei ollut saatavilla, joten ne on arvioitu Helsingin kaupungin meluselvitysohjeen



10.3.2023

mukaisesti katuluokittain [6]. Nopeusrajoitukset perustuvat Väyläviraston tierekisteriin.

Taulukko 4 Melulaskennassa käytetyt tieliikennetiedot.

Tieosuus	KVL nyky ajon./vrk	KVL 2040 ajon./vrk	Yöajan lii- kenteen osuus %	Nopeus km/h	Raskas liikenne p / y %
Pohjoisväylä (Pykäläkatu-Kinnarinkatu)	13310	16680	12	60	7,3 / 8,7
Pohjoisväylä (Kinnarinkatu-Helsingintie)	14000	18000	12	60	7,3 / 8,7
Pohjoisväylä (Helsingintie-Pajalantie)	16000	20000	12	60	7,3 / 8,7
Pohjoisväylä (Pajalantie-Jäppilänkatu)	18800	22380	12	60	7,3 / 8,7
Helsingintie (Pohjoisväylä-Lääkärikuja)	14600	17800	12	40	7,3 / 8,7
Helsingintie (Lääkärikuja-Kartanontie)	14000	17000	12	40	7,3 / 8,7
Helsingintie (Pohjoisväylä-Alhontie)	13170	17270	12	40	7,3 / 8,7
Alhontie (Kinnarinkatu-Helsingintie)	2480	3220	6	40	6,7 / 8,3
Alhontie (Helsingintie-Kaskitie)	5890	7620	6	40	6,7 / 8,3
Kartanontie (Helsingintieltä etelään)	5140	5640	6	40	6,7 / 8,3
Keskitalontie/Kinnarinkatu	3130	2840	6	40	6,7 / 8,3
Lääkärikuja	2000	2000	6	40	5,8 / 6,4
Kaupan asiakasliikenne halliin	2500	5540	5	30	0 / 0
Kaupan asiakasliikenne pihalle	2500	730	5	30	0 / 0
Kaupan huolto-/raskasliikenne	28	35	40	30	57 / 57

Liikennemäärien kasvusta johtuen ennustetilanteen melutasot ovat nykytilannetta suuremmat, ja ennustetilanne on melun kannalta mitoitettava. Liikennemäärien vuorokausijakaumasta johtuen päiväajan keskiäänitasot ovat yli 5 dB suurempia yöajan keskiäänitasoihin verrattuna. Liikenteen osalta päiväajan melutaso on mitoitettava määräysten ja melusteiden suhteen.

## 2.6 Taloteknisten laitteiden aiheuttama äänitaso

Taloteknisten laitteiden aiheuttamaa äänitasoa lähimpien asuinrakennusten julkisivuille ja ulko-oleskelualueille on arvioitu Granlund Oy:n laatiman simuloinnin avulla [7]. Simuloinnissa mallinnettiin K-Citymarketin raitisilmakanavisto ja tarkasteltiin raitisilmäsäleikön aiheuttamaa äänitasoa lähimmän naapuritontin rajalla ja lähimmän asuinrakennuksen ikkunan kohdalla. Säleikkö sijaitsee noin 11 m etäisyydellä naapuritontin rajasta ja 23 m etäisyydellä lähimmän asuinrakennuksen



10.3.2023

ikkunasta. Laskennan mukaan laitteen aiheuttama äänitaso on naapuritontin rajalla 38 dB ja lähimmän asuinrakennuksen ikkunan kohdalla 32 dB.

### 3 Meluselvityksen tulokset

Melulaskennalla selvitettiin päivä- ja yöajan keskiäänitasot  $L_{Aeq, 7-22}$  ja  $L_{Aeq, 22-7}$  selvitysalueelle. Laskennat tehtiin nykytilanteessa ja vuoden 2040 ennustetilanteessa. Laskentojen tulokset on esitetty liitekuviissa 1–3.

#### 3.1 Nykyinen maankäyttö, nykyinen perusliikenne ja K-Citymarketin nykyinen liikenne

Liitteessä 1.1 on kuvattu päiväajan ja liitteessä 1.2 yöajan keskiäänitasot suunnittelualueella nykytilanteessa nykyisellä maankäytöllä, nykyisellä yleisellä tieliikenteellä ja nykyisellä kaupan kiinteistön liikenteellä. Laskennassa on huomioitu nykyinen kaupan kiinteistön eteläreunalla sijaitseva 2,2 m korkea melueste.

Melulaskentojen mukaan kaupan kiinteistön eteläpuolella sijaitsevien lähimpien asuinkiinteistöjen rajalla päiväajan keskiäänitaso on enimmillään 55–59 dB (liite 1.1) ja yöajan keskiäänitaso 50–52 dB (liite 1.2). Leikki- ja piha-alueilla päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB ja yöajan keskiäänitaso alle 50 dB.

#### 3.2 Suunniteltu maankäyttö, nykyinen perusliikenne ja K-Citymarketin ennustettu liikenne

Liitteessä 2.1 on kuvattu päiväajan ja liitteessä 2.2 yöajan keskiäänitasot suunnittelualueella nykyisellä perusliikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä huomioiden K-Citymarketin ennustettu asiakas- ja tavaraliikenne kiinteistöllä. Laskennassa on huomioitu kaupan kiinteistön eteläreunalle suunniteltu 2,2 m korkea melueste.

Melulaskentojen mukaan melutaso nousee 2–4 dB kaupan kiinteistöä lähinnä olevan Pöytäalhonkujan varrella olevan asuinkerrostalon kiinteistön rajalla. Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 62 dB kiinteistön rajalla (vrt. liitteet 1.1 ja 2.1).



10.3.2023

Lastauslaiturin eteläpuolella Ylänkötien varrella sijaitsevien asuinkiinteistöjen osalta melutaso laskee nykyisestä 1–3 dB suunnitellun meluesteen jatkuessa nykyistä pidemmälle (vrt. liitteet 1.1 ja 2.1).

Lähimpien asuinkiinteistöjen leikki- ja piha-alueilla päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB ja yöajan keskiäänitaso alle 50 dB.

### 3.3 Suunniteltu maankäyttö, ennustevuoden 2040 perusliikenne ja K-Citymarketin ennustettu liikenne

Liitteessä 3.1 on kuvattu päiväajan ja liitteessä 3.2 yöajan keskiäänitasot suunnittelualueella ennustetulla perusliikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä huomioiden K-Citymarketin ennustettu asiakas- ja tavaraliikenne kiinteistöllä. Laskennassa on huomioitu kaupan kiinteistön eteläreunalle suunniteltu 2,2 m korkea melueste.

Yleisten teiden liikenteen kasvu nostaa melutasoa teiden läheisyydessä noin 1 dB nykyisiin liikennemääriin verrattuna (vrt. liitteet 2.1 ja 3.1). Kaupan kiinteistön eteläpuolella liikenteen kasvun vaikutus asuinkiinteistöjen melutasoihin on pienempi kaupan rakennusmassan ja meluesteen tuoman suojan vuoksi.

Lähimpien asuinkiinteistöjen leikki- ja piha-alueilla päiväajan keskiäänitaso on edelleen alle 55 dB ja yöajan keskiäänitaso alle 50 dB.

### 3.4 Virhelähteet

Liikenne-ennusteisiin voi liittyä huomattavia epävarmuuksia, mutta melumallinnus ei ole herkkä liikennemäärän pienille muutoksille. Esimerkiksi liikennemäärän puolittuminen tai kaksinkertaistuminen vastavasti pienentää tai kasvattaa tien melupäästöä 3 dB ja liikennemäärän muuttuminen 25 % vaikuttaa melupäästöön hieman alle 1 dB.

## 4 Tulosten tarkastelu ja johtopäätökset

### Liikenteen aiheuttama melutaso kaupan kiinteistöllä

K-Citymarket Järvenpään kiinteistö sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen Helsingintien ja Pohjoisväylän risteysalueen välittömässä läheisyydessä. Päiväajan keskiäänitaso kaupan kiinteistöllä on nykytilanteessa suurimmillaan noin 69 dB. Ennustetilanteessa yleisten teiden liikenteen



10.3.2023

kasvu nostaa melutasoa entisestään. Kaupan kiinteistön ulkotiloille, suunniteltu ravintolan kattoterassi mukaan lukien, ei sovelleta melutason ohjearvoja.

### **Liikenteen aiheuttama melutaso lähimmillä asuinalueilla**

Kaupan kiinteistöä on suunniteltu laajennettavan ja samalla asiakaspaikkojen määrä lisääntyy. Kaupan kiinteistön liikennemäärien kasvu nostaa vähäisesti melutasoa Helsingintien kiertoliittymän lähistöllä, mutta asuinkiinteistöjen varsinaisilla leikkiin ja oleskeluun osoitetuilla alueilla keskiäänitaso on selvästi alle ohjearvojen.

Kaupan kiinteistön liikennöinnin lisäksi kaava-alueen katu- ja tieverkolla tapahtuu yleistä liikenteen kasvua, joka näkyy nykytilanteeseen verrattaessa hieman laajempina meluvyöhykkeinä. Kaupan nykyinen ja suunniteltu rakennusmassa sekä nykyisen meluseinän korvaava uusi meluseinä tuovat kuitenkin suojaa nykyisille kaupan kiinteistön eteläpuolella sijaitseville lähimmille asuinkiinteistöille. Laadittujen melulaskentojen mukaan kaupan kiinteistön toiminnan aiheuttama melu yhdessä yleisen tieliikenteen aiheuttaman melun kanssa nyky- tai ennustetilanteessa ei aiheuta ohjearvojen ylityksiä lähimpien asuinkiinteistöjen leikkiin ja oleskeluun osoitetuilla alueilla.

### **Liikennemelun kantautuminen kaupan toimistotiloihin**

Kaupan kiinteistön sisätilojen osalta vnp 993/1992 ohjearvot on annettu toimistotiloille, joissa päiväajan keskiäänitaso ei saa ylittää 45 dB. Kaupan ulkovaippaan kohdistuu laskennan mukaan ennustetilanteessa enintään 68 dB päiväajan keskiäänitaso, joten rakennuksen ulkovaipan äänitasoeron tulee toimistotilojen kohdalla olla vähintään 23 dB.

### **Kaupan taloteknisten laitteiden aiheuttama melu asuinalueille**

Kaupan taloteknisten laitteiden suunnittelussa tulee varmistua siitä, että laitteiden tuottama keskiäänitaso lähimpien asuinrakennusten julkisivuilla tai ulkoalueilla ei ylitä asetuksen 360/2019 raja-arvoja. Taloteknisillä laitteilla tarkoitetaan esimerkiksi puhaltimia, lauhduttimia ja IV-säleikköjä. Tyypillisesti äänekkäimpiä em. laitteista ovat lauhduttimet.



10.3.2023

Taloteknisten laitteiden tuottamasta äänitasosta on laadittu erillinen laskenta rakennuksen eteläseinustalle suunnitellun raitisilmasäleikön osalta. Laskennan mukaan raitisilmasäleikön tuottama laajakaistainen keskiäänitaso lähimmän asuinrakennuksen julkisivulla tai ulkoalueilla ei ylitä asetuksen raja-arvoja. Laskenta on laadittu yhdestä säleiköstä ja on todennäköistä, että kaupan seinä-/kattopinnoilla on ja tulee olemaan muutakin talotekniikkaa. Laskennallisesti säleikköä vastaavan äänenpainetason tuottavia laitteita saisi rakennuksen eteläreunalla olla useita ennen kuin raja-arvon ylittyminen tulisi mahdolliseksi.

### **Kaupan lastauslaiturin toiminnan aiheuttama melu asuinalueille**

Kaupan lastauslaiturin toiminta on melulaskennassa huomioitu tavara-liikenteen ajon aiheuttaman melun osalta. Lastauslaiturin toiminta aiheuttaa liikennemelun lisäksi myös muuta melua, kuten rullakkojen työntämisestä aiheutuvaa kolinaa ja raskaiden ajoneuvojen peruutussummerin ääntä. Em. ääniä ei ole huomioitu osana tätä selvitystä, mutta lastauslaiturin ja lähimmän asutuksen väliin suunniteltu meluste vaimentaa myös näitä ääniä.

Lastauslaiturilta kantautuvia ääniä voidaan vähentää esimerkiksi asentamalla absorboivaa materiaalia suunniteltuun melusteeseen kaupan kiinteistön puolelle sekä lastauslaiturin katokseen. Lisäksi, mikäli mahdollista, äänekkäimmät satunnaiset toiminnot, kuten keräyslasin lastaus, suositellaan sijoittamaan päiväajalle.

## **5 Liitteet**

Liitteet 1.1 ja 1.2 Päivä- ja yöajan keskiäänitaso ulkoalueilla nykyisellä maankäytöllä, nykyisellä perusliikenteellä ja kaupan nykyisellä asiakasliikenteellä sekä tavaraliikenteellä lastauslaiturille.

Liitteet 2.1 ja 2.2 Päivä- ja yöajan keskiäänitaso ulkoalueilla suunnitellulla maankäytöllä, nykyisellä perusliikenteellä ja kaupan ennustetulla asiakasliikenteellä sekä tavaraliikenteellä lastauslaiturille.

Liitteet 3.1 ja 3.2 Päivä- ja yöajan keskiäänitaso ulkoalueilla suunnitellulla maankäytöllä, ennustevuoden 2040 perusliikenteellä ja kaupan ennustetulla asiakasliikenteellä sekä tavaraliikenteellä lastauslaiturille.

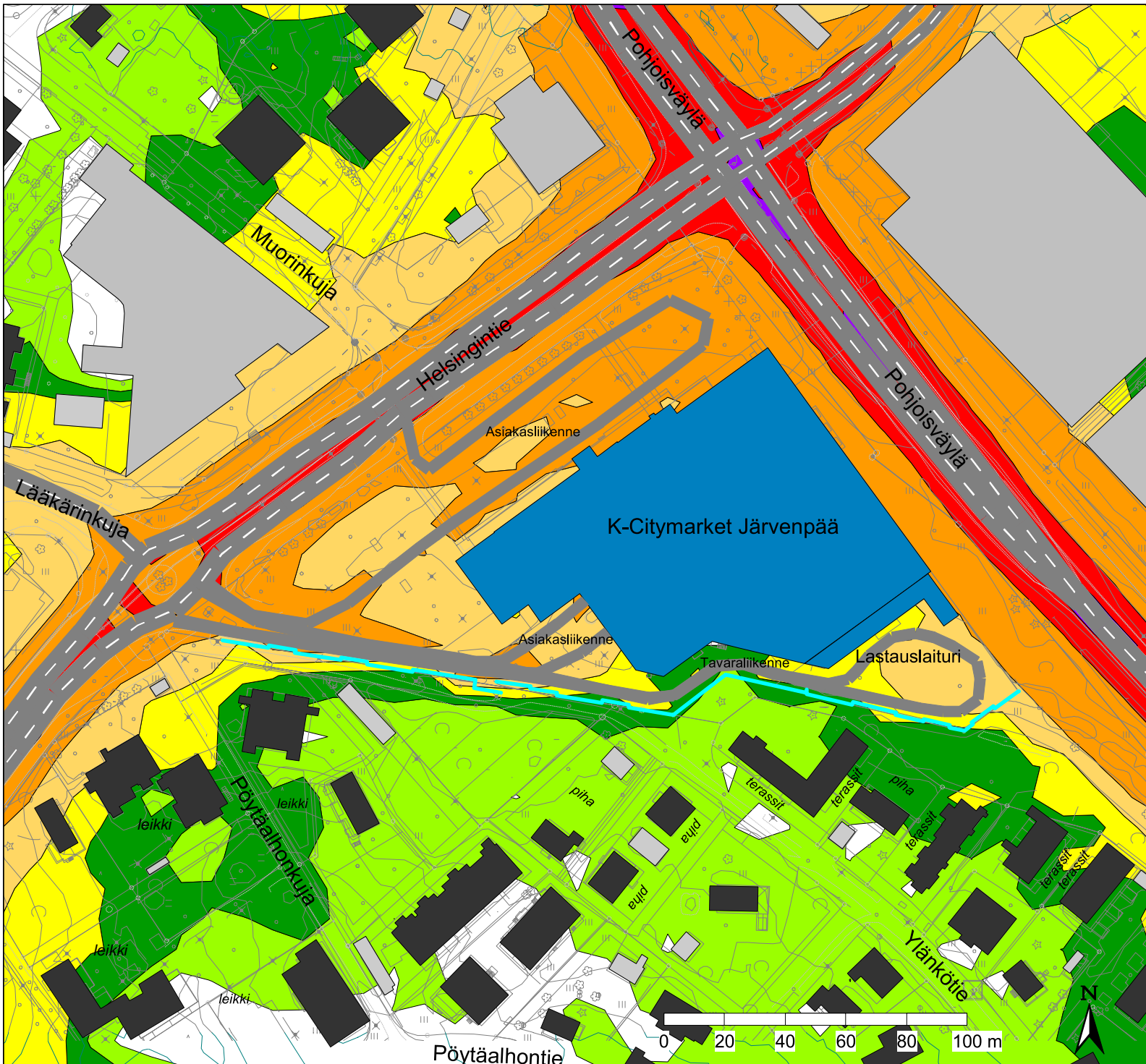


10.3.2023

## 6 Viitteet

- 1 Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993>
- 2 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta. Voimaantulo: 1.4.2019. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190360>
- 3 Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.
- 4 Järvenpään kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus. Sitowise Oy. Järvenpään liikenne-ennuste ja liikennejärjestelmäsuunnitelma 2040. Loppuraportti 21.2.2020.
- 5 Sitowise Oy. K-Citymarket Järvenpää, Liikenteen toimivuustarkastelu. 17.5.2022.
- 6 Liikennemeluserelvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, Helsingin kaupunki, 2019.
- 7 Granlund Oy. Raitisilmasäleikön äänenpainetasojen simulointi ja arvio äänenpainetasoista naapuritontilla. Selvitys 7.3.2022.





## Liite 1.1

Helsingintie 39-41,  
Citymarketin laajennus  
asemakaavamuutoksen  
liikennemeluselvitys

### Melulaskentatilanne:

Liikennemelu, päiväaika klo 7-22

### Maankäyttö ja melulähteet:

- kaupan nykyinen maankäyttö
- kaupan nykyinen asiakasliikenne sekä tavaraliikenne lastauslaiturille
- yleisillä teillä nykyinen liikenne.

Kaupan kiinteistön etelärajalta nykyinen meluste, korkeus 2,2 m maanpinnasta.

### Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

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

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

### Rakennukset

- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- K-Citymarketin rakennus

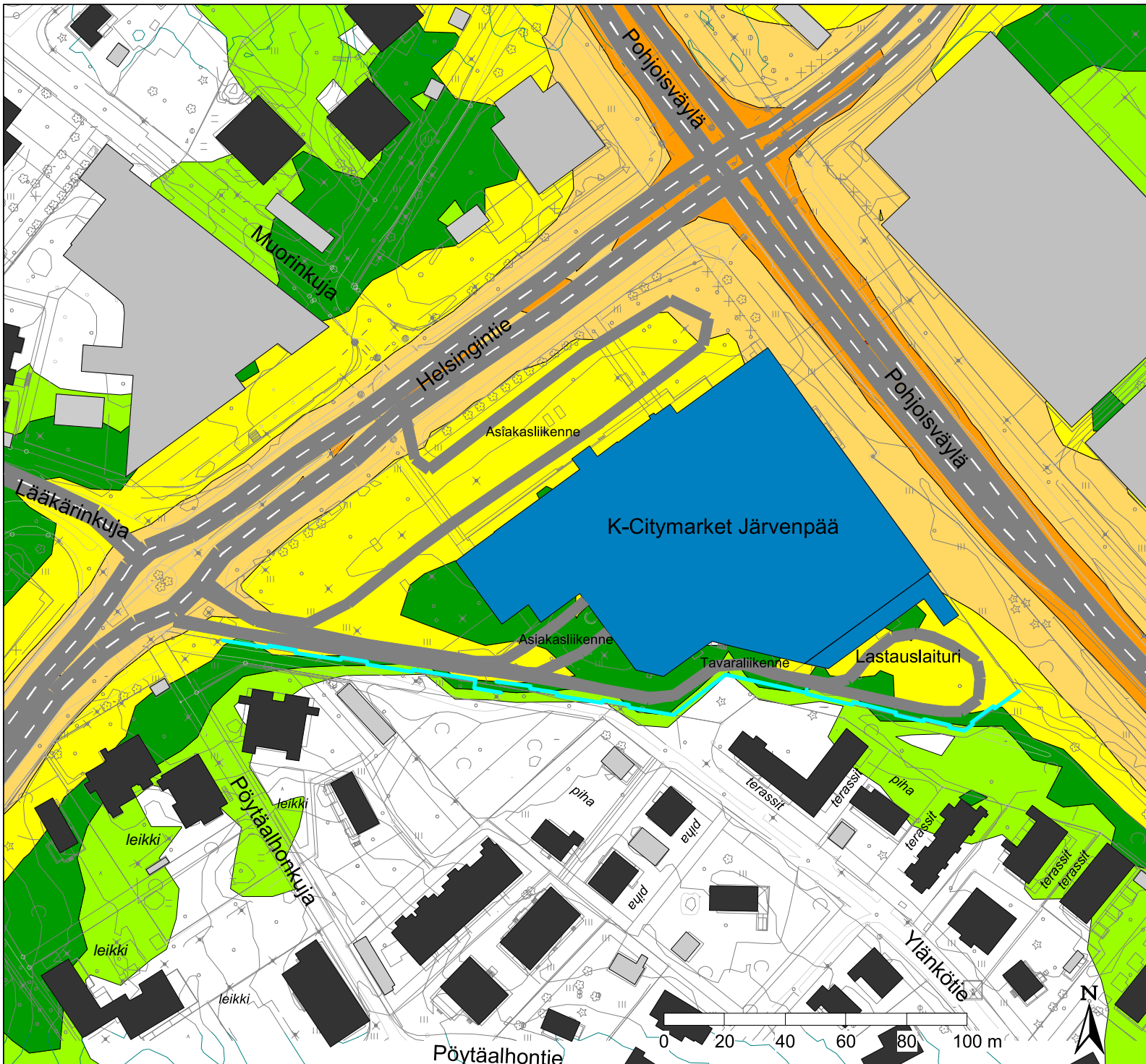
### Melusteet

- Nykyinen meluste

# SITOWISE

Mittakaava 1:1800 (A4)  
Päivämäärä: 10.03.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy





## Liite 1.2

Helsingintie 39-41,  
Citymarketin laajennus  
asemakaavamuutoksen  
liikennemeluselvitys

### Melulaskentatilanne:

Liikennemelu, yöaika klo 22-7

### Maankäyttö ja melulähteet:

- kaupan nykyinen maankäyttö
- kaupan nykyinen asiakasliikenne sekä tavaraliikenne lastauslaiturille
- yleisillä teillä nykyinen liikenne.

Kaupan kiinteistön etelärajalta nykyinen melueste, korkeus 2,2 m maanpinnasta.

### Yöajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 22-7}$

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

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

### Rakennukset

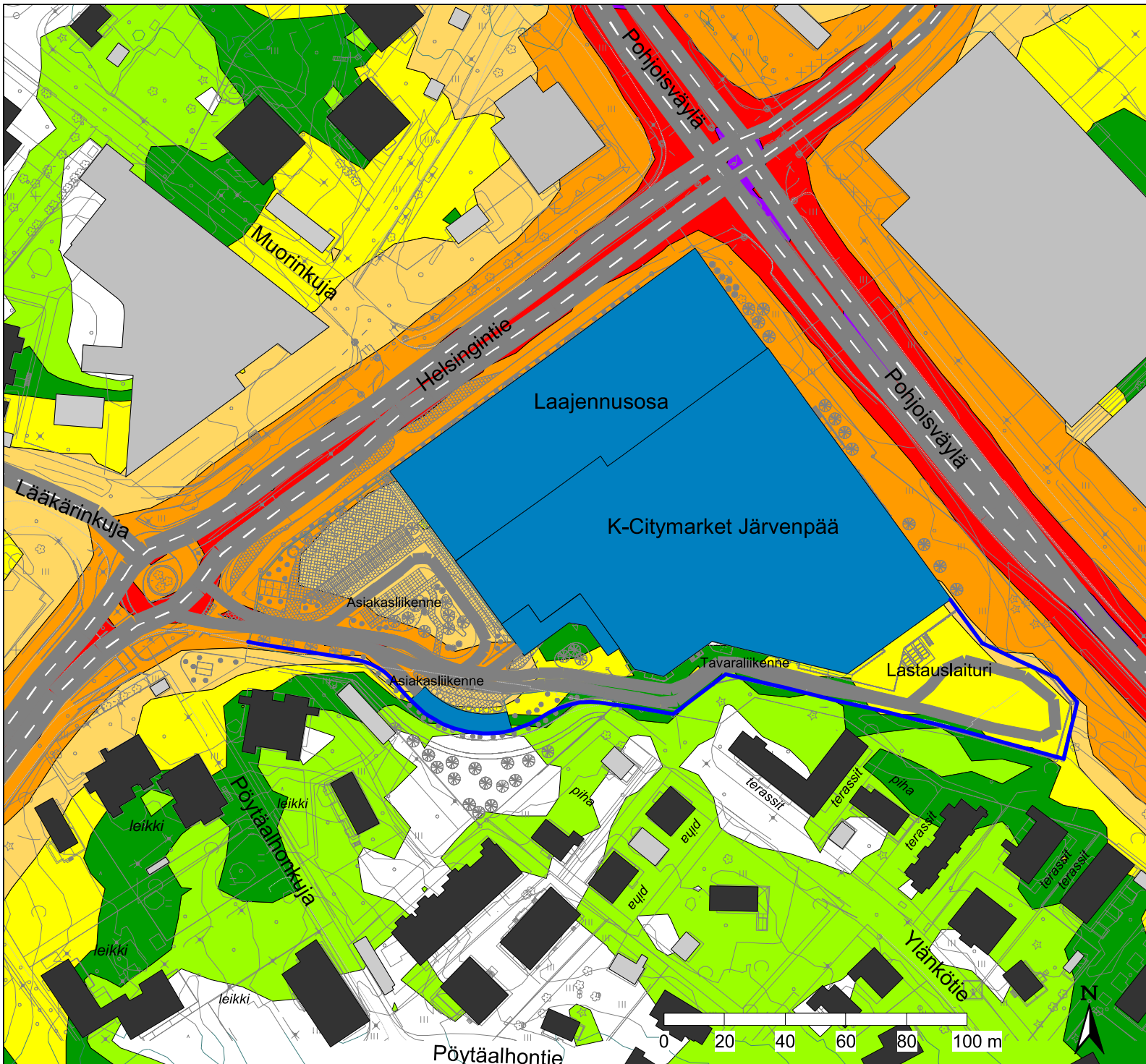
- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- K-Citymarketin rakennus

### Meluesteet

- Nykyinen melueste

# SITOWISE

Mittakaava 1:1800 (A4)  
Päivämäärä: 10.03.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy



## Liite 2.1

Helsingintie 39-41,  
Citymarketin laajennus  
asemakaavamuutoksen  
liikennemeluselvitys

### Melulaskentatilanne:

Liikennemelu, päiväaika klo 7-22

### Maankäyttö ja melulähteet:

- kaupan suunniteltu maankäyttö
- kaupan ennustettu asiakasliikenne sekä tavaraliikenne lastauslaiturille
- yleisillä teillä nykyinen liikenne.

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

### Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

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

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

### Rakennukset

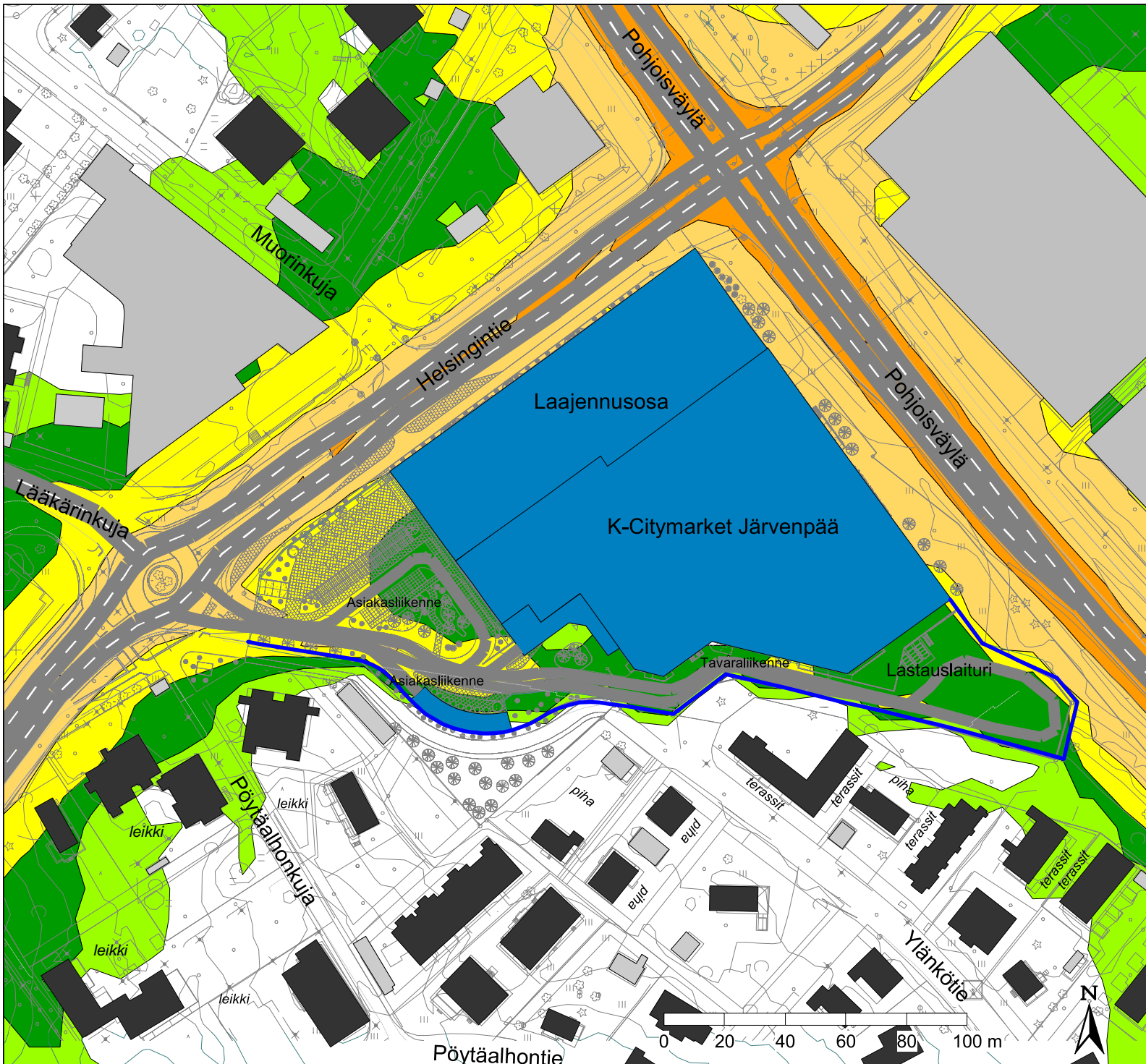
- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- K-Citymarketin rakennus

### Melusteet

- Suunniteltu meluste

# SITOWISE

Mittakaava 1:1800 (A4)  
Päivämäärä: 10.03.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy



## Liite 2.2

Helsingintie 39-41,  
Citymarketin laajennus  
asemakaavamuutoksen  
liikennemeluselvitys

### Melulaskentatilanne:

Liikennemelu, yöaika klo 22-7

### Maankäyttö ja melulähteet:

- kaupan suunniteltu maankäyttö
- kaupan ennustettu asiakasliikenne sekä tavaraliikenne lastauslaiturille
- yleisillä teillä nykyinen liikenne.

Kaupan kiinteistön etelärajalta suunniteltu meluste, korkeus 2,2 m maanpinnasta.

### Yöajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 22-7}$

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

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

### Rakennukset

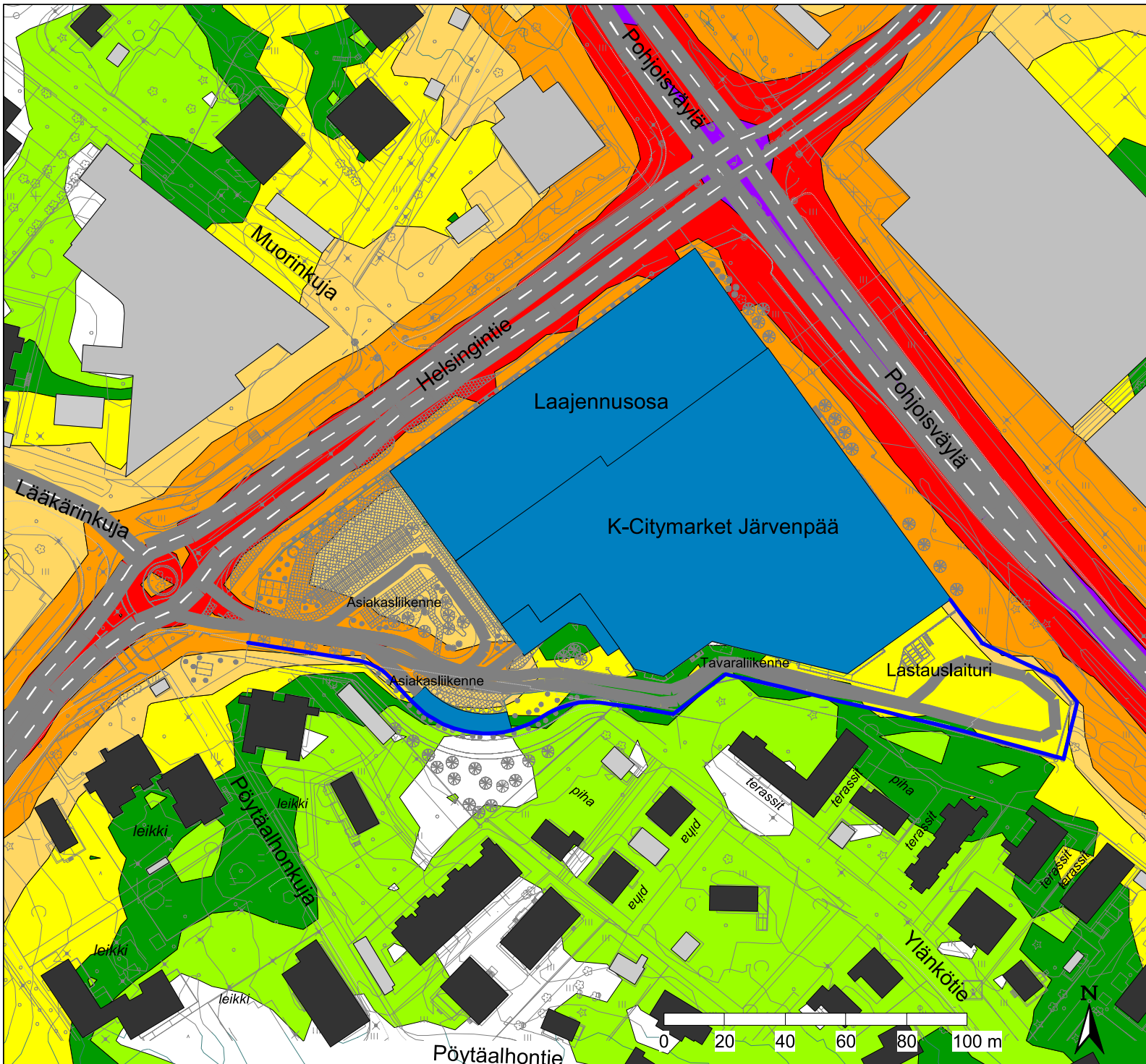
- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- K-Citymarketin rakennus

### Melusteet

- Suunniteltu meluste

# SITOWISE

Mittakaava 1:1800 (A4)  
Päivämäärä: 10.03.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy



### Liite 3.1

Helsingintie 39-41,  
Citymarketin laajennus  
asemakaavamuutoksen  
liikennemeluselvitys

#### Melulaskentatilanne:

Liikennemelu, päiväaika klo 7-22

#### Maankäyttö ja melulähteet:

- kaupan suunniteltu maankäyttö
- kaupan ennustettu asiakasliikenne sekä tavaraliikenne lastauslaiturille
- yleisillä teillä ennustettu liikenne.

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

#### Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$

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

Asumiseen käytettävillä alueilla sovellettava päiväajan keskiäänitaso ohjearvo 55 dB ylittyä keltaisella olevilla alueilla.

#### Rakennukset

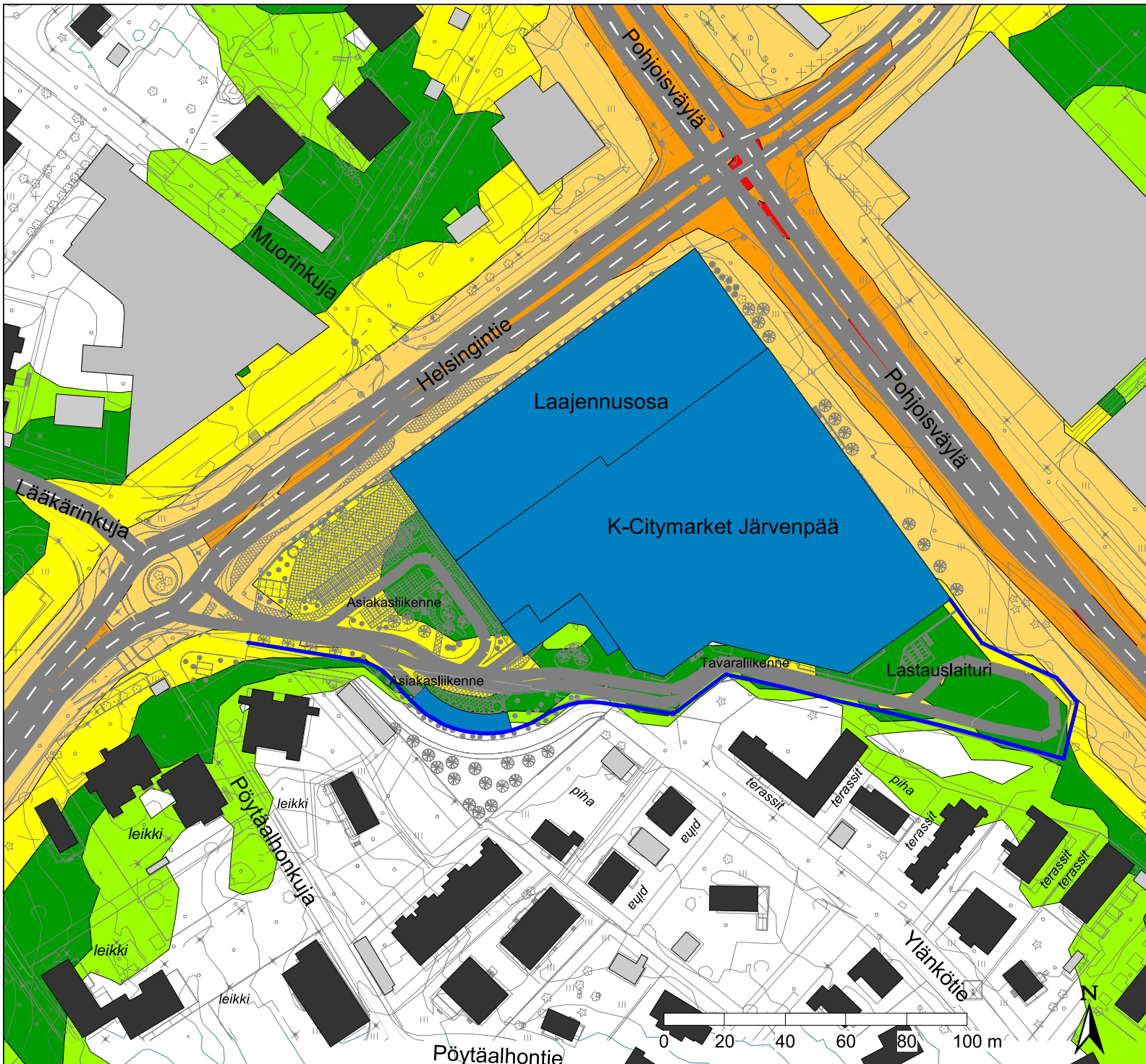
- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- K-Citymarketin rakennus

#### Melusteet

- Suunniteltu meluste

# SITOWISE

Mittakaava 1:1800 (A4)  
Päivämäärä: 10.03.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy



### Liite 3.2

Helsingintie 39-41,  
Citymarketin laajennus  
asemakaavamuutoksen  
liikennemeluselvitys

**Melulaskentatilanne:**  
Liikennemelu, yöaika klo 22-7

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

Kaupan kiinteistön etelärajalta suunniteltu meluste, korkeus 2,2 m maanpinnasta.

#### Yöajan keskiäänitaso

- $L_{Aeq, 22-7}$
- > 45 dB
  - > 50 dB
  - > 55 dB
  - > 60 dB
  - > 65 dB
  - > 70 dB
  - > 75 dB

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

#### Rakennukset

- Asuinrakennus
- Muu rakennus
- K-Citymarketin rakennus

#### Melusteet

- Suunniteltu meluste

# SITOWISE

Mittakaava 1:1800 (A4)  
Päivämäärä: 10.03.23  
CadnaA 2022 -melulaskentaohjelma  
Nordic Prediction Method  
Laatinut: Sitowise Oy

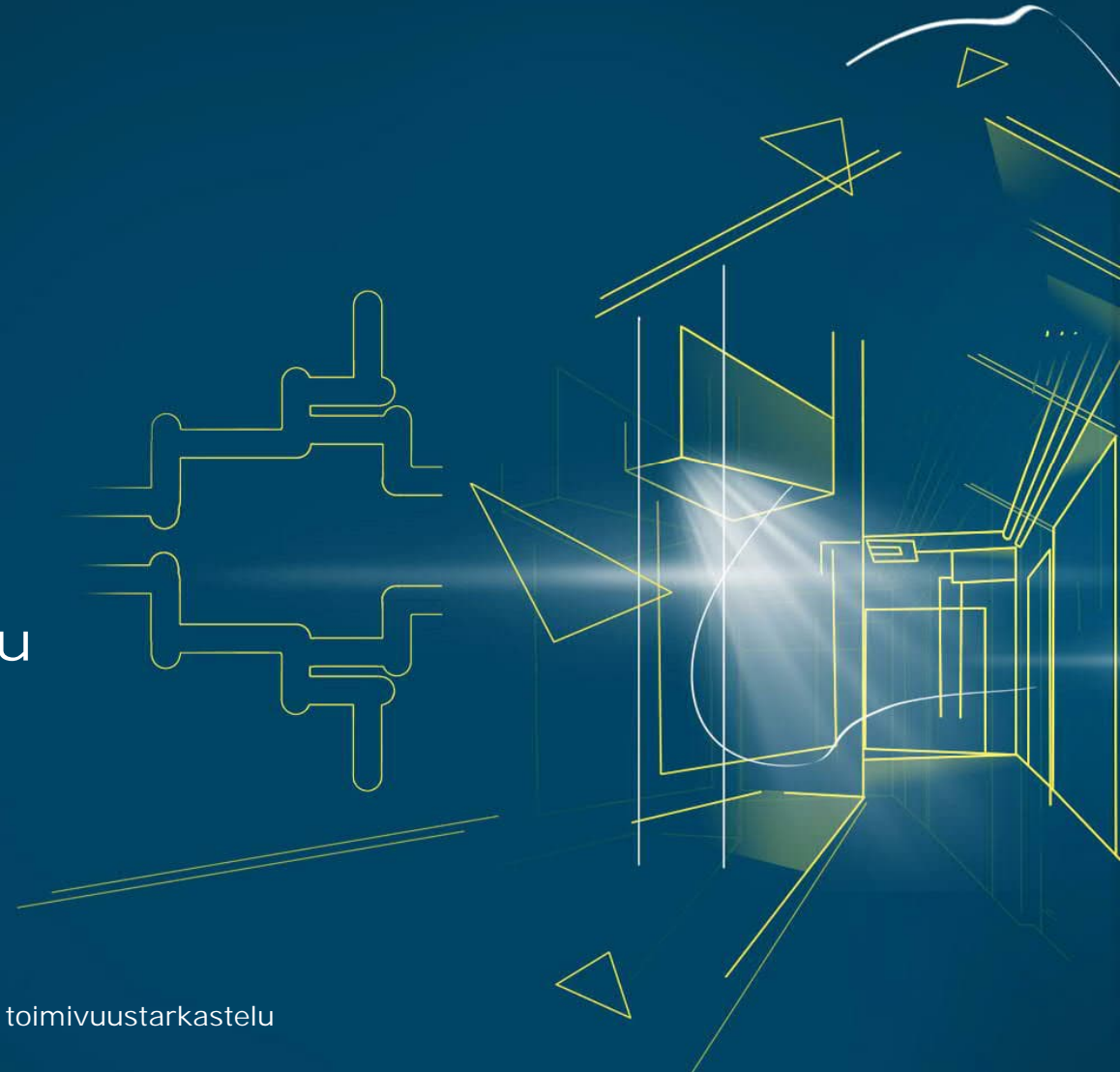
SITOWISE

# K-Citymarket Järvenpää

Liikenteen toimivuustarkastelu

17.5.2022

KCM liikenteen toimivuustarkastelu



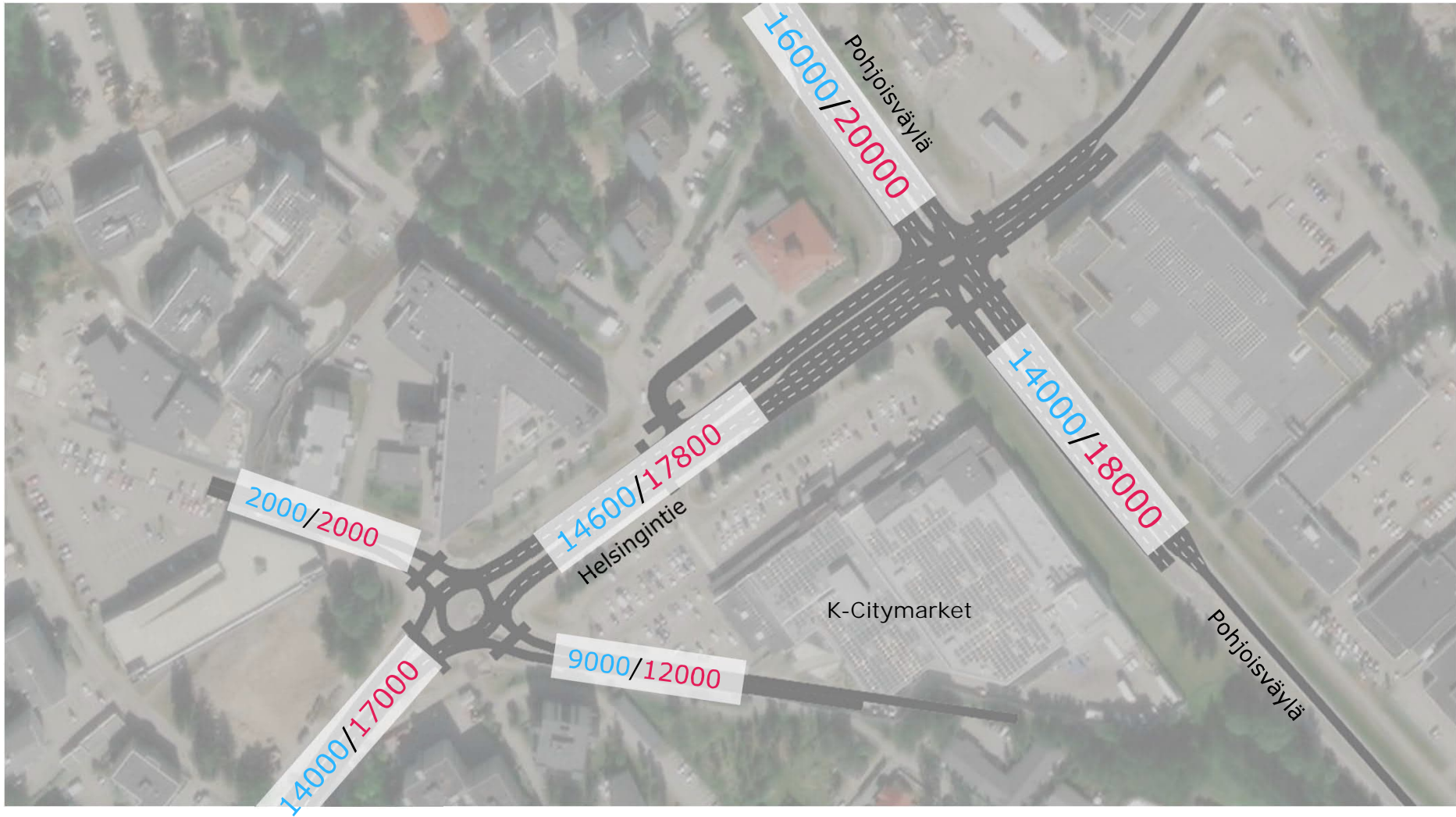
# Tarkennettu liikenne-ennuste 2040

- Liikenne-ennuste kuvaa ennustevuoden 2040 perjantain huipputunteja. Perjantain iltahuipputunti on koko viikon vilkkain tunti sekä kaupan liikenteen että kokonaisliikennemäärän katuverkolla ollessa suurimmillaan.
- Aamuhuipputunnilla liikenne suuntautuu voimakkaammin Helsingintiellä keskustaan päin ja Pohjoisväylällä etelää kohti, iltahuipputunnilla taas vastaavasti liikennevirtojen suhde on enemmän pohjoiseen ja keskustasta pois päin.
- Katuverkon ennuste perustuu vuonna 2020 valmistuneeseen, Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelman yhteydessä laadittuun liikenne-ennusteeseen.
- Tarkastelussa kuvattu katuverkko vastaa alueen nykytilaa muilta osin, paitsi toinen ajoyhteys nykyisen Citymarketin pysäköintialueelta suoraan Helsingintielle jää kiinteistön laajennuksen myötä pois. Näin ollen kaikki Citymarketin poistuva liikenne kulkee kiertoliittymän kautta.
- Kaupan liikenteen osalta ennuste perustuu asiakasvirroista ja huoltoliikenteestä saatuihin lähtötietoihin sekä laajennetun kiinteistön autopaikkamääriin (474 autopaikkaa pysäköintilaitoksessa, maantasossa 9 autopaikkaa pikapysäköintiin ja 8 noutopaikkaa). Pysäköintipaikkojen käyttöasteen on arvioitu olevan iltahuipputunnilla keskimäärin 90 %. Kaupan asiointin huipputunti on oletettu olevan 11 % koko vuorokauden asiointiliikenteestä.

KCM liikenteen toimivuustarkastelu



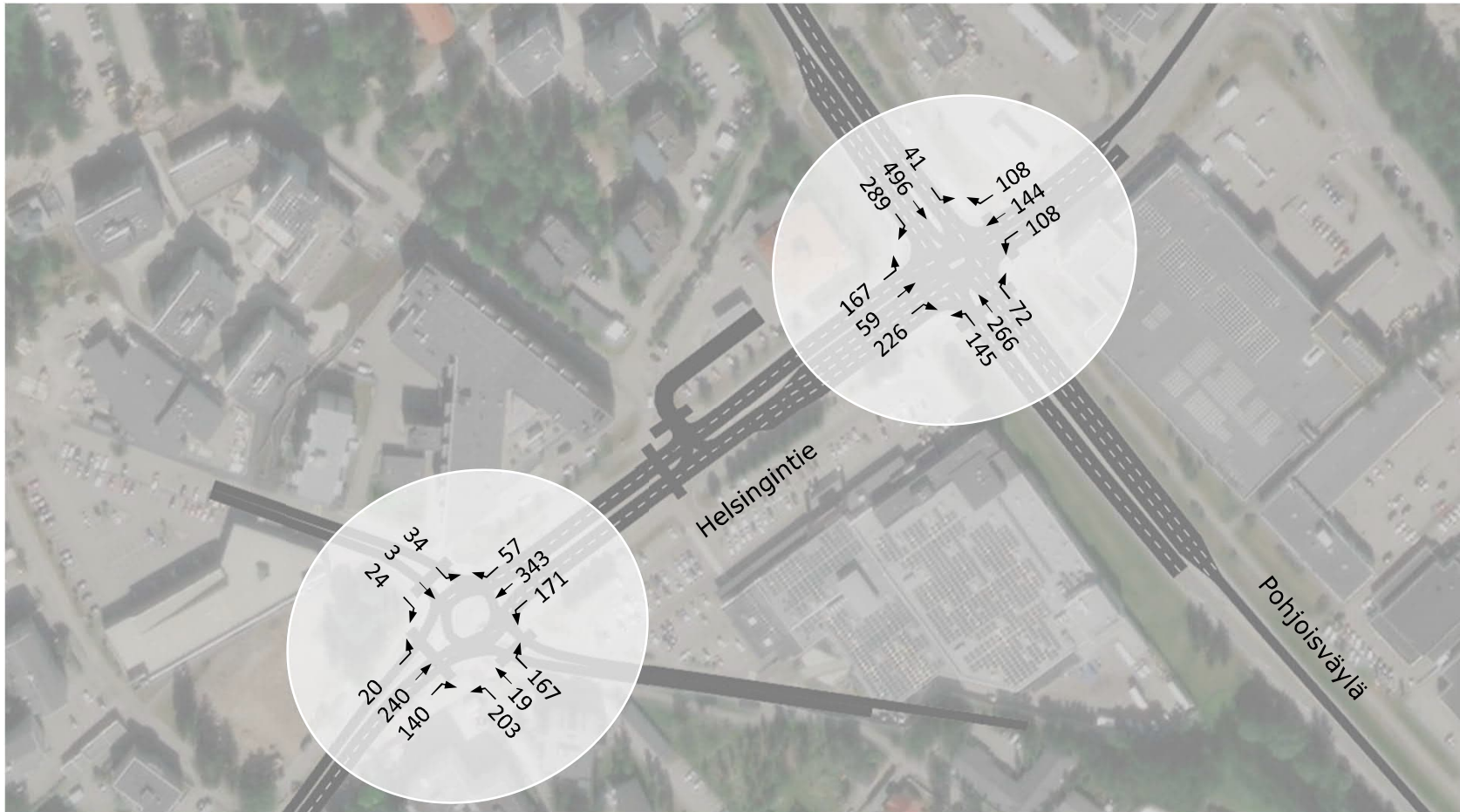
# Pe-KVL nykytila / 2040 (ajoneuvoa / vrk)



KCM liikenteen toimivuustarkastelu

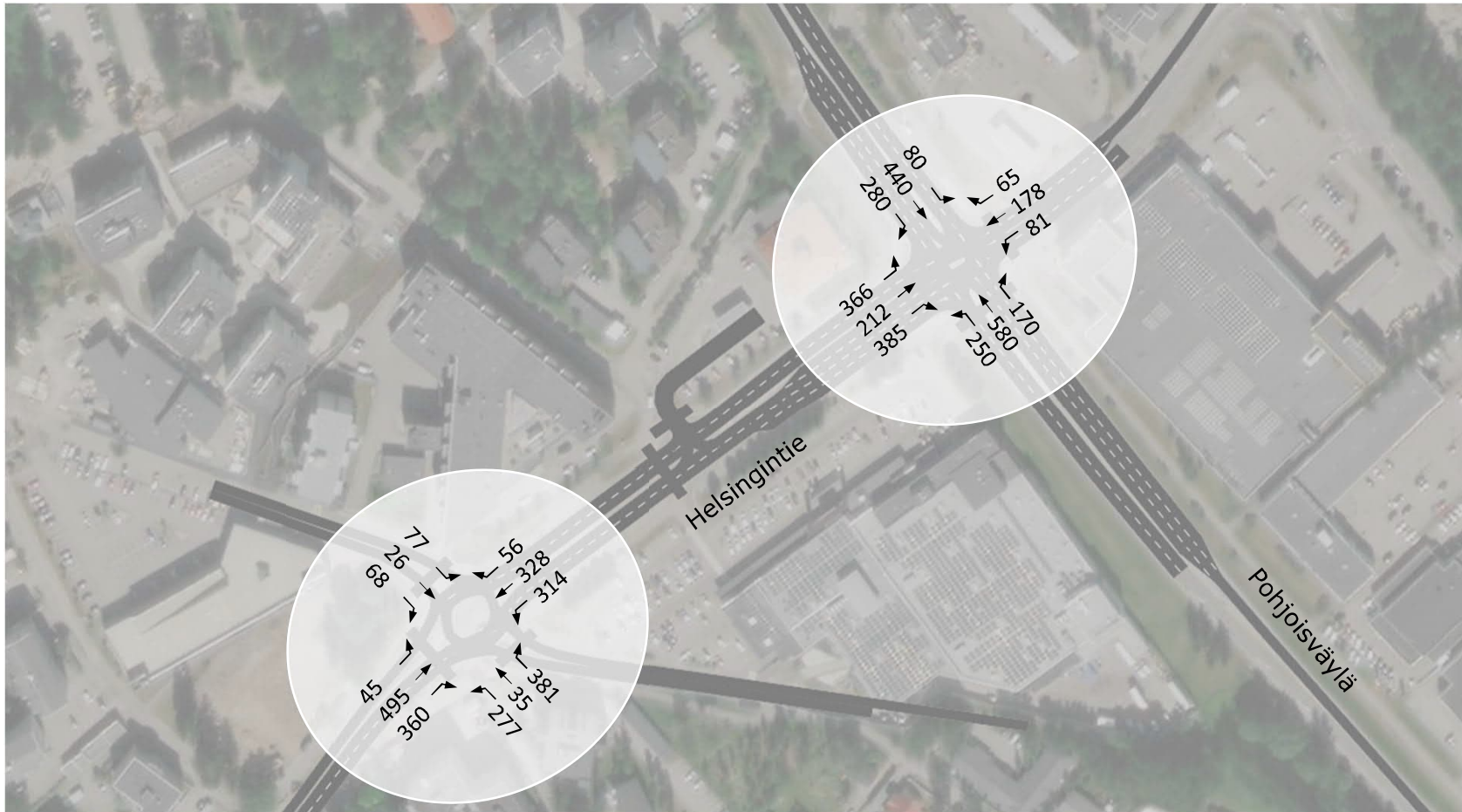


# Simuloinnin liikennemäärät (ajon./h) | AHT 2040



KCM liikenteen toimivuustarkastelu

# Simuloinnin liikennemäärät (ajon./h) | IHT 2040



KCM liikenteen toimivuustarkastelu

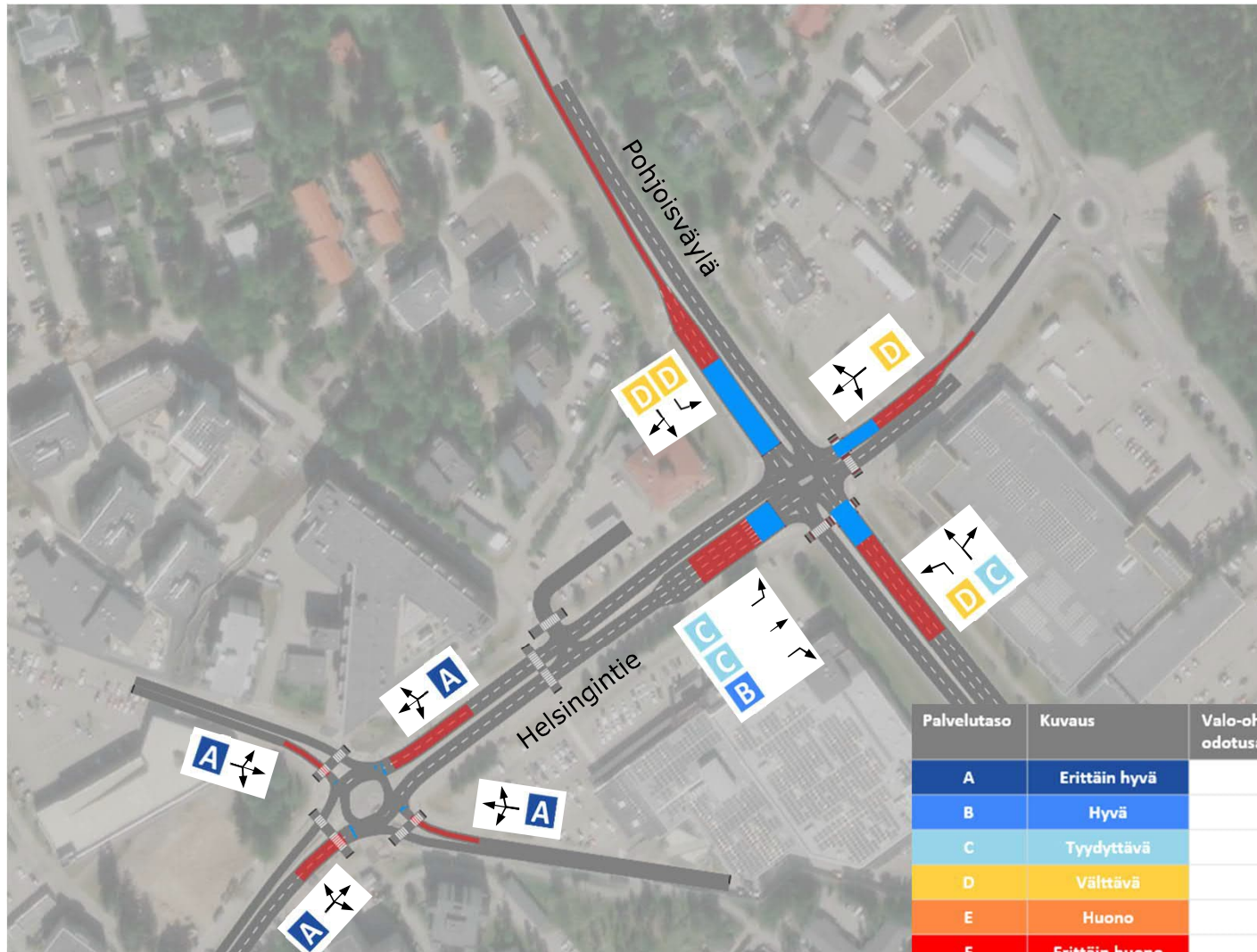
# Toimivuustarkastelut, lähtökohdat

- Simuloinnit on laadittu PTV Vissim21 –mikrosimulointiohjelmistolla
- Tuloksina esitetään ajoneuvoliikenteen jonoutuminen sekä tulosuuntaakohtaiset palvelutasot (keskimääräinen viivytys s/ajon).
- Esitetyt tulokset ovat viiden eri simulaatioajon keskiarvoja
- Simulaation valo-ohjaus Helsingintien ja Pohjoisväylän liittymässä perustuu liittymän nykyiseen valo-ohjelmaan, kiertoaika on 90 s
- Simulaatiossa on huomioitu myös suojateiden käyttäjät (60 jalankulkijaa / suojatie / h)

KCM liikenteen toimivuustarkastelu



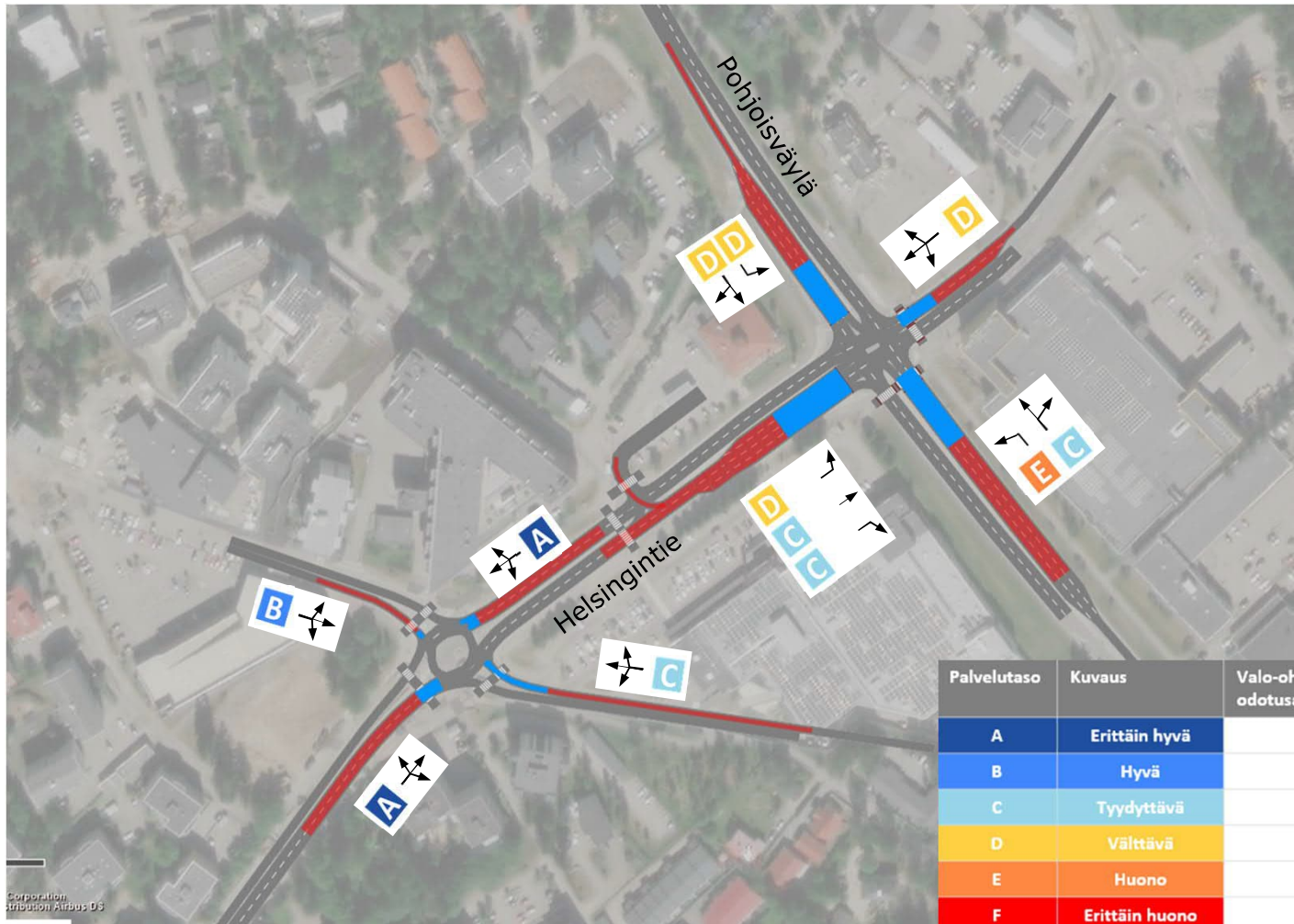
# Jonoutuminen ja palvelutasot | AHT 2040



- Kuvassa on esitetty **sinisellä** keskimääräinen jonoutuminen sekä **punaisella** maksimijonot
- Maksimijonot kuvaavat simulaatiossa havaittuja pisimpiä hetkellisiä jonoja
- Palvelutasot (luokat A-F) perustuvat keskimääräisiin ajoneuvokohtaisiin viiveisiin oheisen taulukon mukaisesti

Palvelutaso	Kuvaus	Valo-ohjatun liittymän keskimääräinen odotusaika (s)	Kiertoliittymän ja valo-ohjaamattoman liittymän keskimääräinen odotusaika (s)
A	Erittäin hyvä	≤ 10	≤ 10
B	Hyvä	> 10 ja ≤ 20	> 10 ja ≤ 15
C	Tyydyttävä	> 20 ja ≤ 35	> 15 ja ≤ 25
D	Välttävä	> 35 ja ≤ 55	> 25 ja ≤ 35
E	Huono	> 55 ja ≤ 80	> 35 ja ≤ 50
F	Erittäin huono	> 80	> 50

# Jonoutuminen ja palvelutasot | IHT 2040



- Kuvassa on esitetty **sinisellä** keskimääräinen jonoutuminen sekä **punaisella** maksimijonot
- Maksimijonot kuvaavat simulaatiossa havaittuja pisimpiä hetkellisiä jonoja
- Palvelutasot (luokat A-F) perustuvat keskimääräisiin ajoneuvokohtaisiin viiveisiin oheisen taulukon mukaisesti

Palvelutaso	Kuvaus	Valo-ohjatun liittymän keskimääräinen odotusaika (s)	Kiertoliittymän ja valo-ohjaamattoman liittymän keskimääräinen odotusaika (s)
A	Erittäin hyvä	$\leq 10$	$\leq 10$
B	Hyvä	$> 10$ ja $\leq 20$	$> 10$ ja $\leq 15$
C	Tyydyttävä	$> 20$ ja $\leq 35$	$> 15$ ja $\leq 25$
D	Välttävä	$> 35$ ja $\leq 55$	$> 25$ ja $\leq 35$
E	Huono	$> 55$ ja $\leq 80$	$> 35$ ja $\leq 50$
F	Erittäin huono	$> 80$	$> 50$

# Johtopäätökset, liikenteen toimivuustarkastelu

- Vuoden 2040 ennustetilanne on katuverkon vuorokausiliikennemäärien osalta noin 20...25% kasvava nykytilanteeseen verrattuna. On todennäköistä, että vuorokausiliikennemäärät kasvavat mitoittavia huipputuntiliikennemääriä enemmän, sillä liikenteen kysyntä vuorokauden eri tuntien välillä tasoittuu trendin mukaisesti vuosittain hieman.
- Uudistetun kaupan liikennetuotosarvio on laadittu ns. maksimiennusteena, jotta liikenteen osalta päästään kiinni pahimpaan kysyntätilanteeseen alueella. Päivittäinen toistuva liikennetilanne on tyypillisesti noin 30-50% pienempi tarkastelutilanteeseen verrattuna.
- Vuoden 2040 perjantai-illan ruuhkan ollessa pahimmillaan Citymarketin poistuva liikenne voi hetkellisesti jonoutua pysäköintilaitoksen suuaukolle asti. Perjantai-iltahuipputunti on koko viikon mitoittavin liikennetunti, ja tarkastelut on tehty sen perusteella. Näin voimakas ruuhkautuminen on kuitenkin simulaation perusteella harvinaista (kerran huipputunnissa) ja tilapäistä.
- Aamuhuipputunnilla liikenne on kiertoliittymässä kaikilla tulosuunnilla erittäin sujuvaa (palvelutaso A) ja Pohjoisväylän liittymän ruuhkautuminen on iltahuipputuntia vähäisempää palvelutason ollessa kaikilla suunnilla enintään välttävä (D). Palvelutasot ovat hyväksyttäviä mitoitusilanne huomioiden.
- Keskimääräinen jonoutuminen sekä ajoneuvojen keskimääräiset viiveet pysyvät perjantain iltahuipputunnillakin kokonaisuutena vielä maltillisella tasolla.
- Citymarketin tuottama ajoneuvoliikenne ei haittaa merkittävästi Helsingintien suuntaisen liikenteen toimivuutta kiertoliittymässä, Helsingintien suuntainen liikenne toimii hyvin molempiin ajosuuntiin.
- Pohjoisväylän liittymä toimii vielä vähintään välttävällä tasolla, uudet kaupan liikennejärjestelyt eivät merkittävästi vaikuta Pohjoisväylän liittymän toimintaan kokonaisuutena.
- Simulaation perusteella Helsingintieltä oikealle Pohjoisväylälle etelään kääntyvän liikenteen kaistaa voisi tarvittaessa muotoilla uudelleen vastaamaan jonotustilaltaan vasemmalle kääntyvien kaistan pituutta. Etelään kääntyvä liikenne ohjataan valokierron kahdessa eri vaiheessa, joten myös voimakkaimman iltapäiväruuhkan aikaan kääntyvä liikenne mahtuu lyhyemmälle kaistalle.

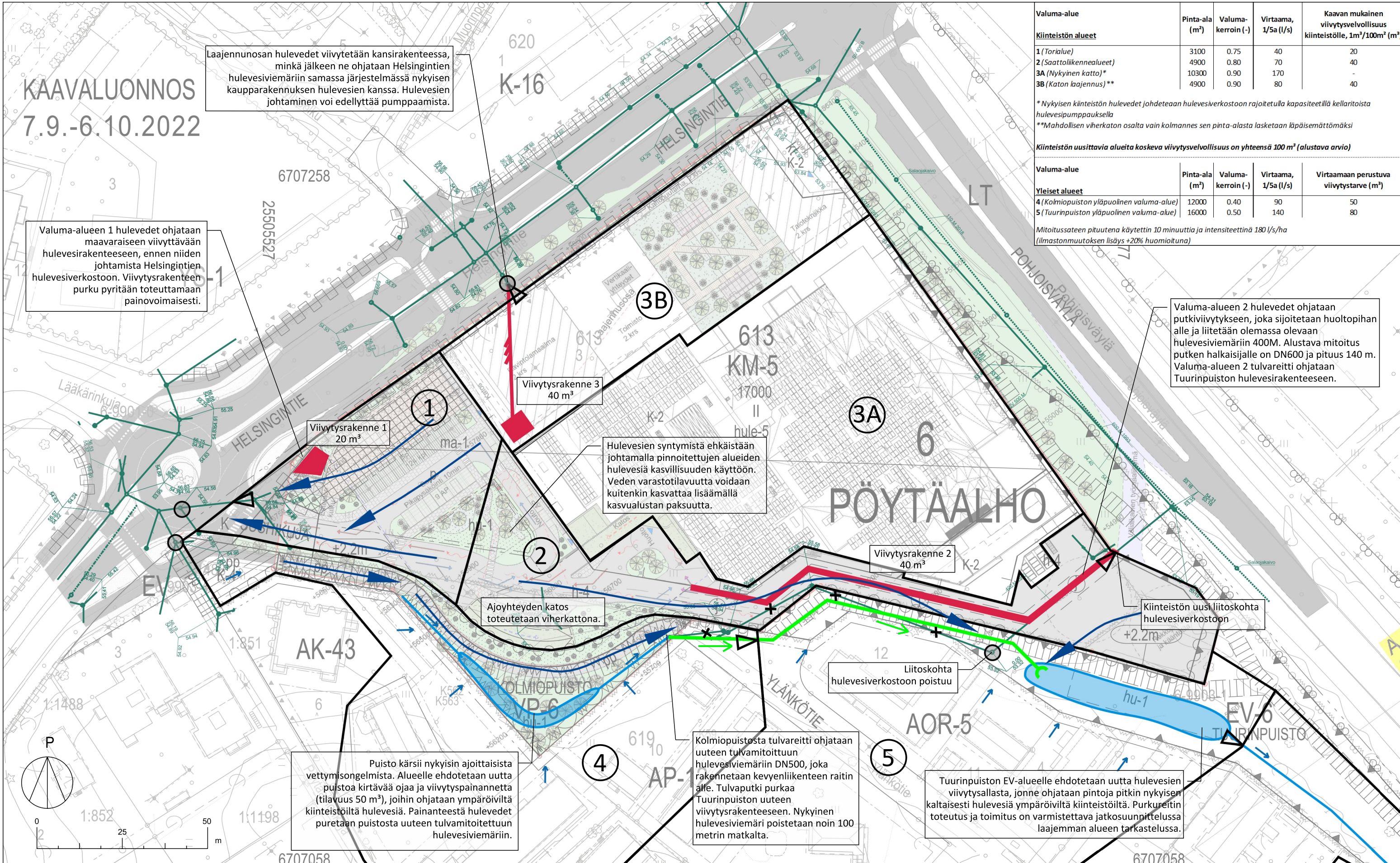
# KAVALUONNOS 7.9.-6.10.2022

Laajennuksen hulevedet viivytetään kansirakenteessa, minkä jälkeen ne ohjataan Helsingintien hulevesiviemäriin samassa järjestelmässä nykyisen kaupparakennuksen hulevesien kanssa. Hulevesien johtaminen voi edellyttää pumppaamista.

Valuma-alueen 1 hulevedet ohjataan maavaraiseen viivytävään hulevesirakenteeseen, ennen niiden johtamista Helsingintien hulevesiverkostoon. Viivytysrakenteen purku pyritään toteuttamaan painovoimaisesti.

Valuma-alueen 2 hulevedet ohjataan putkiviivytukseen, joka sijoitetaan huoltopihan alle ja liitetään olemassa olevaan hulevesiviemäriin 400M. Alustava mitoitus putken halkaisijalle on DN600 ja pituus 140 m. Valuma-alueen 2 tulvareitti ohjataan Tuurinpuiston hulevesirakenteeseen.

Valuma-alue	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Valuma-kerroin (-)	Virtaama, 1/5a (l/s)	Kaavan mukainen viivytysvelvollisuus kiinteistölle, 1m <sup>3</sup> /100m <sup>2</sup> (m <sup>3</sup> )
<b>Kiinteistöalueet</b>				
1 (Torialue)	3100	0.75	40	20
2 (Saattoliikennealueet)	4900	0.80	70	40
3A (Nykyinen katto)*	10300	0.90	170	-
3B (Katon laajennus)**	4900	0.90	80	40
* Nykyisen kiinteistön hulevedet johdetaan hulevesiverkostoon rajoitetulla kapasiteetillä kellaritoista hulevesipumppauksella				
**Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi				
<b>Kiinteistöjen uusittavia alueita koskeva viivytysvelvollisuus on yhteensä 100 m<sup>3</sup> (alustava arvio)</b>				
Valuma-alue	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Valuma-kerroin (-)	Virtaama, 1/5a (l/s)	Virtaamaan perustuva viivytystarve (m <sup>3</sup> )
<b>Yleiset alueet</b>				
4 (Kolmiopuiston yläpuolinen valuma-alue)	12000	0.40	90	50
5 (Tuurinpuiston yläpuolinen valuma-alue)	16000	0.50	140	80
Mitoitusasteen pituutena käytettiin 10 minuuttia ja intensiteettinä 180 l/s/ha (ilmastonmuutoksen lisäys +20% huomioituna)				



K-Citymarket Järvenpää  
HULEVESISELVITYS  
Yleissuunnitelma 1:1000 (A3)  
30.8.2022  
E. Vesala

### MERKINNÄT

- Vedenjakaja
- Nykyinen hulevesiverkosto
- Pintavalunnan suunta
- K-Citymarketin nykyinen liitoslupalausannon mukainen liitospiste hulevesiviemäriin

- Suunniteltu yleisten alueiden hulevesien hallinta-alue (alustava)
- Valuma-alueen numero
- Valuma-alueen purkupiste
- Tulvareitti
- Uusi hulevesiviemäri, tulvamitoitettu

Kiinteistön viivytävä hulevesirakenne

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	10.03.2023
Kaavan nimi	Helsingintie 39-41, Citymarketin laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.10.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	060063
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,0818	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,0818
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,0818</b>	<b>100,0</b>	<b>17000</b>	<b>0,55</b>	<b>0,0000</b>	<b>6132</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,2881	74,2	17000	0,74	0,1147	6132
T yhteensä						
V yhteensä	0,1711	5,6			-0,7372	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0535	1,7			0,0534	
E yhteensä	0,5691	18,5			0,5691	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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



## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>3,0818</b>	<b>100,0</b>	<b>17000</b>	<b>0,55</b>	<b>0,0000</b>	<b>6132</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	2,2881	74,2	17000	0,74	0,1147	6132
K	0,0000		0		-2,1734	-10868
KM	2,2881	100,0	17000	0,74	2,2881	17000
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,1711	5,6			-0,7372	
VP	0,1711	100,0			-0,7372	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0535	1,7			0,0534	
Kadut	0,0433	80,9			0,0432	
Kev.liik.kadut	0,0102	19,1			0,0102	
<b>E yhteensä</b>	0,5691	18,5			0,5691	
EV	0,5691	100,0			0,5691	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						