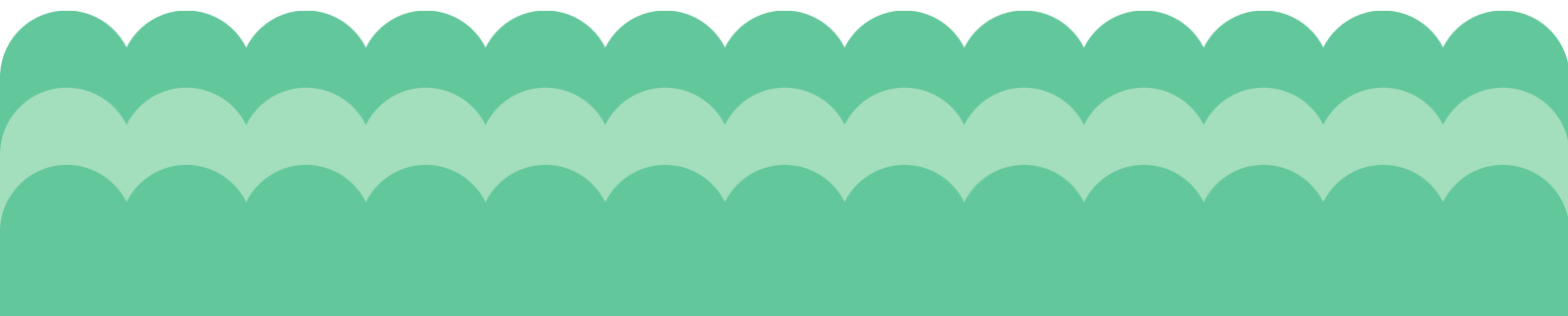


# Mannilantie 26–28 Asemakaavan muutos

Selostus

**JARDno-2021-2346**

**Kaavatunnus 010109**



|   |                 |
|---|-----------------|
| Vireilletulosta ilmoittaminen                             | 20.4.2022       |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                     | 27.4.-26.5.2022 |
| Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§              | 1.2.-2.3.2023   |
| Kaupunkikehityslautakunta                                 | pvm § nro       |
| Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§ | pvm             |
| Kaupunkikehityslautakunta                                 | pvm §           |
| Kaupunginhallitus   | pvm §           |
| Kaupunginvaltuusto hyväksynyt                             | pvm §           |

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Mannilantie 26–28  
Asemakaavan muutos  
Diaarinumero JARDno-2021-2346  
Kaavatunnus 010109

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 126 tonttia 10.

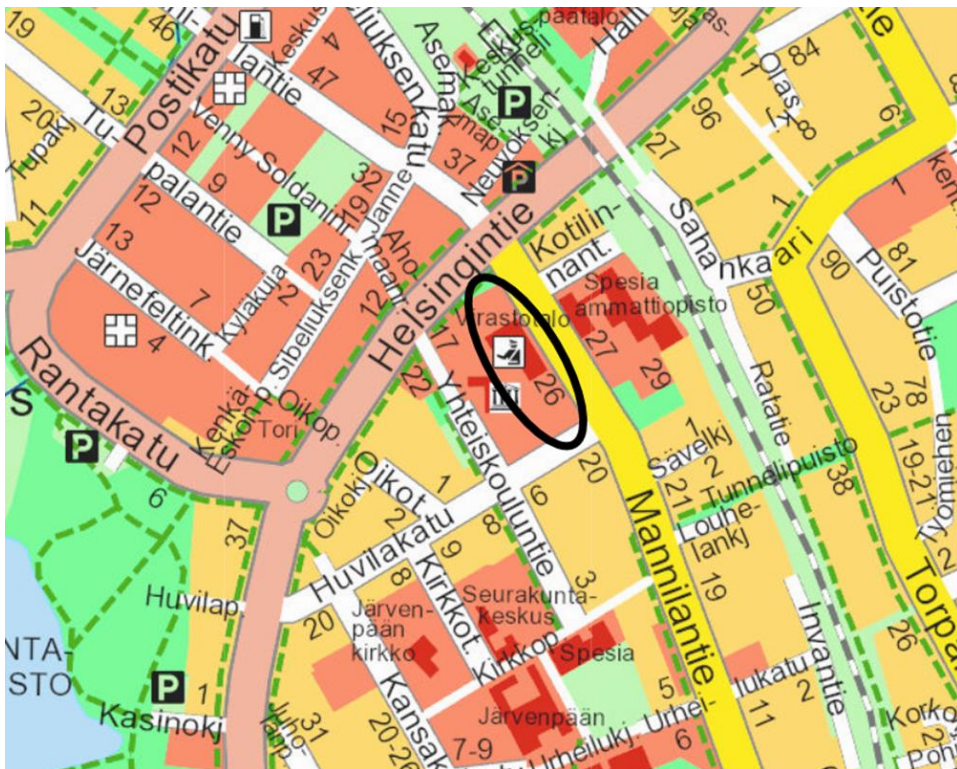
Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. kaupunginosan eli Keskus kaupunginosaan kortteliin 126 toimistorakennusten korttelialuetta sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asemakaavan muutoksella poistuu osa toimistorakennusten korttelialueesta.

Laatija: Sitowise Oy ja Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Sanna Matkaskelä, maankäytön suunnittelija, YKS-700, Sitowise Oy, Voudintie 3, 90400 OULU, puhelin 044 427 9931, sähköposti [etunimi.sukunimi@sitowise.com](mailto:etunimi.sukunimi@sitowise.com)

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustassa, Keskuksen kaupunginosassa noin 400 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Suunnittelualue kattaa kokonaisuudessaan kiinteistön 186-1-126-10. Aluetta rajaa pohjoisessa Helsingintiehen rajoittuva pieni puistoalue, idässä Mannilantie, etelässä Huvilakatu sekä lännessä korttelin 126 läpi kulkeva yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti mustalla ympyröitynä.*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Mannilantie 26–28.

Kiinteistöllä 186-1-126-10 sijaitseva poliisiaseman sisältävä nelikerroksinen 1978 valmistunut toimistorakennus (Mannilantie 26) varasto- ja huoltorakennuksineen on tarkoitus purkaa. Säilyvä vuonna 1997 valmistunut valtion virastotalo (Mannilantie 28) on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteeksi, jonka suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Purettavan rakennuksen paikalle ja kiinteistön eteläosaan nykyiselle pysäköintialueelle suunnitellaan aiempaa tehokkaampaa uudisrakentamista: rakennus poliisin tarpeisiin, pysäköintiä ja asuin-kerrostaloja. Hanke toteuttaa yleiskaava 2040:n tavoitteita asemanseutujen tiivistämisestä (kvalt. 14.12.2020 § 80). Kortteliin suunnitellaan osoitettavan kerrosalaa yhteensä noin 11 700 k-m<sup>2</sup>, josta on liike-, palvelu- ja toimistotilaa yhteensä noin 4 820 k-m<sup>2</sup> ja asuintilaa korkeintaan 7 000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle tulee uusia asuntoja noin 114.

## Sisällysluettelo

|   |    |
|---|----|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....   | 3  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....   | 3  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti.....  | 3  |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....   | 4  |
| Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                               | 6  |
| Tausta-aineistot .....  | 7  |
| 2. TIIVISTELMÄ .....  | 8  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....   | 8  |
| 2.2 Asemakaava .....  | 8  |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....   | 8  |
| 3. LÄHTÖKOHDAT.....   | 9  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                 | 9  |
| Alueen yleiskuvaus .....  | 9  |
| Luonnonympäristö.....   | 9  |
| Sosiaalinen ympäristö .....   | 9  |
| Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut.....                                 | 10 |
| Rakennettu ympäristö.....   | 10 |
| Virkistys.....  | 11 |
| Liikenne.....   | 11 |
| Rakennettu kulttuuriympäristö.....  | 11 |
| Tekninen huolto .....   | 12 |
| Hulevedet .....   | 12 |
| Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt.....                                    | 12 |
| Maanomistus.....  | 13 |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....  | 13 |
| Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....          | 13 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                   | 19 |
| 4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset ..... | 19 |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....  | 19 |
| Osalliset.....  | 19 |
| Vireilletulo.....   | 20 |
| Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                             | 20 |
| Viranomaisyhteistyö.....  | 21 |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet.....   | 21 |

|  |           |
|--|-----------|
| Lähtökohta-aineiston tavoitteet.....   | 21        |
| Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....                                     | 21        |
| Viitesuunnitelma.....  | 21        |
| Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....                               | 22        |
| Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu..... | 26        |
| Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu.....                         | 28        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....</b>  | <b>30</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne.....  | 30        |
| Mitoitus.....  | 30        |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....                 | 31        |
| 5.3 Aluevaraukset.....   | 31        |
| Korttelialueet.....  | 31        |
| Muut alueet.....   | 34        |
| 5.4 Kaavan vaikutukset.....  | 34        |
| Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön.....            | 34        |
| Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja pohjavesiin.....                   | 35        |
| Vaikutukset liikenteeseen.....   | 36        |
| Ympäristön häiriötekijät.....  | 36        |
| Muut vaikutukset.....  | 37        |
| 5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset.....   | 37        |
| 5.6 Nimistö.....   | 37        |
| <b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>  | <b>37</b> |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....                 | 37        |
| 6.2 Toteuttamisen ajoitus.....   | 37        |
| 6.3 Toteutuksen seuranta.....  | 38        |

## **Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset (pienennös)
3. Viitesuunnitelma (ARCO)
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Rakentamistapaohje (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)
7. Meluselvitys

## Tausta-aineistot

- Keskustan osayleiskaava 2030 (kv 21.9.2013 § 50)
- Järvenpään yleiskaava 2040, ehdotus (kv 14.12.2020 §80)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma, 2017
- Voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 1/71, voimaantulo 4.12.1998)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (1.11.2013)
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (kv 11.11.2019 § 83)
- Mannilantie 26–28 asemakaavan muutos, rakennettavuus selvitys, Sipti 2022
- Mannilantie 26–28 asemakaavan muutos, selvitys pilaantuneista maista, Sipti 2022
- Tärinä- ja runkomeluseelvitys, Promethor 2022
- Meluseelvitys, Sitowise 2022
- Lausunto puun säilymisedellytyksistä, Sitowise 2022
- Viitesuunnitelma, ARCO 2022.

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

|   |               |
|---|---------------|
| Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus                   | 20.4.2022     |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma                     | 27.4.2022     |
| Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§              | 1.2.-2.3.2023 |
| Kaupunkikehityslautakunta                                 | pvm § nro     |
| Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§ | pvm           |
| Kaupunkikehityslautakunta                                 | pvm §         |
| Kaupunginhallitus   | pvm §         |
| Kaupunginvaltuusto hyväksynyt                             | pvm §         |

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 126 toimistorakennusten- sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta. Virastotalo osoitetaan suojelluksi (sr-10). Asemakaavan muutos mahdollistaa virastotalokorttelin täydennysrakentamisen; asuinkerrostalokorttelialueelle on osoitettu rakennusoi-keutta yhteensä 7000 k-m<sup>2</sup> sekä toimistorakennusten korttelialueelle säilyvän virastotalon lisäksi poliisin uudisrakennukselle yhteensä 4700 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos mahdollistaa keskeisesti sijaitsevan alueen tehokkaan maankäytön.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniset toimet on suoritettu ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen. Säilyvän virastotalon peruskor-jaus ja toimistorakennusten korttelialueen uudisrakennuksen rakentaminen aloitetaan alustavan aikataulun mukaisesti vuonna 2025. Asuinkerrostalojen korttelialueen rakentaminen aloitetaan tavoitteellisesti vuosien 2025–2026 aikana. Rakentamisen toteutusaikataulut tarkentuvat purku- ja rakennuslupa hakumenettelyjen myötä. Asuinkerrostalojen rakentamisaikatauluun vaikuttavat lisäksi tontin vapautuminen muusta käytöstä, tontin myyntiaikataulu ja tulevan omistajan tavoitetila rakentamisen toteuttamisesta.



### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu rakennuksista sekä pysäköintialueista. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakennettua kaupunkiympäristöä ja keskustan kerrostaloaluetta, jossa on kuitenkin tiivistämisen mahdollisuuksia. Järvenpään keskusta-alue on voimakkaan väestönkasvun ja muutostarpeiden vuoksi tiivistymässä. Keskusta-alueen ja sen lähialueiden asuinrakennuskannassa ja asemakaavoissa on tästä näkökulmasta selkeitä kehittämistarpeita. Toisaalta maankäytön tehostamisen myötä kohdataan haasteita erityisesti pysäköinnin järjestämisen, lisääntyvän liikenteen, liikenteestä syntyvien päästöjen ja ilmanlaadun suhteen.

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisellään virastotalo, Järvenpään poliisiasema, huoltorakennuksia sekä laajahko pysäköintialue. Lännestä rajaavilla kiinteistöillä sijaitsee mm. Järvenpään verotoimisto, pysäköintitalo sekä kaksi asuinrakennusta. Mannilantien vastapäisellä puolella sijaitsee Ammattiopisto Spesia. Helsingintien toiselle puolelle on rakenteilla II-XX-kerroksinen Bulevardikortteli, jonne sijoittuu asumista, liiketiloja ja tiloja Järvenpään kaupungin toiminnoille.

##### Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista ympäristöä; alueen vihreä infrastruktuuri koostuu katuvihreästä sekä tonteille istutetuista kasveista ja istutusalueista. Alueen läheisyyteen, Mannilantien itäpuolelle sijoittuu Tapiolapuisto.

Asemakaavoitusta varten on laadittu erillinen rakennettavuusselvitys. Alue on tasaista, maanpinnan alkuperäinen korkeusasema on välillä +42 ... +43 m merenpinnan yläpuolella. Korttelin 126 maaperä on pohjatutkimuksen mukaan savea, jonka alla on hiekka- tai silttikerros ja tämän alla moreenia. Alueen pohjavesi on todennäköisesti paineellinen.

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

Kaava-alueella ei ole varsinaisia vesistöalueita, mutta kaava-alue sijoittuu luokitellulle pohjavesialueelle. Alue kuuluu luokan 2 pohjavesialueeseen (muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue). Alueesta ei ole tehty pohjavesialueen suojelusuunnitelmaa, eikä ohjeistusta ko. pohjavesialueelle ole. Maaperän takia pohjaveden taso on paikoin hyvin lähellä maanpintaa. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee tonttikohtaisesti tutkia rakentamisen vaikutuksia pohjaveden tasoon tarkemmin. Veden laadun tarkkailua varten tulee asentaa näytteen ottoon soveltuva pohjavesiputki. Kohteelle laaditaan jatkosuunnittelussa pohjaveden hallintasuunnitelma, joka esitetään rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

##### Sosiaalinen ympäristö

Keskusta-alueella on varsin sekoittunut sosiaalinen ympäristö. Suunnittelualueen ympäristössä on sekoittuneena palveluiden ja työpaikka-alueiden lisäksi kerrostaloja, pienkerrostaloja, palveluasumista ja pienasutusta sekä omistus- ja vuokra-asumista. Katuympäristö on pääosin esteetöntä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta, palvelut

Järvenpään keskusta-alueen työpaikat ja palvelut sijaitsevat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Lähimpään yhteiskouluun on matkaa noin kilometri. Järvenpään rautatieasemalle on matkaa noin 500 metriä. Suunnittelualueella sijaitsevaan virastotaloon sijoittuu työpaikkoja.

Kaavamuutoksen myötä alueelle sijoittuu edelleen mm. hallinnon työpaikkoja. Rautatieasema, kaupungintalon julkiset palvelut ja kirjasto sekä Järvenpää-talon kulttuuripalvelut ovat lähietäisyydellä. Tori ja Prismakeskuksen kaupalliset palvelut ovat alle kilometrin päässä. Keskustan kaupallisten ja muiden palvelujen piirissä on runsaasti työpaikkoja. Ympäröivissä kortteleissa on hallinnon-, toimisto- ja liikerakennuksia, joiden katutasossa on mm. pankki-, kahvila- ja ravintolapalveluja, erikoisliikkeitä ja verotoimisto.

Rakennettu ympäristö

Mannilantien vastapäisellä puolella sijaitsee Ammattiopisto Spesia. Helsingintien toiselle puolelle on rakenteilla II-XX-kerroksinen Bulevardikortteli, jonne sijoittuu asumista, liiketiloja ja tiloja Järvenpään kaupungin toiminnoille. Suunnittelualue on osa Järvenpään liikekeskustaa.

Säilytettävä virastotalo ja Mannilantien varteen sijoittuva, purettava rakennus ovat neljäkerroksisia ja nykyisin virastotalon autohallina toimiva rakennus on yksi kerroksinen. Purettavat rakennukset ovat punatiilisiä ja tasakattoisia. Säilytettävän virastotalon julkisivut ovat vaaleaa tiiltä. Ikkuna- ja ovipuitteet ovat vihreät. Suunnittelualueen kunnallistekniikka on rakennettua ja alueen yleisilme kaupunkimainen.

Järvenpään virastotalon vanhempi osa on rakennettu 1970-luvulla (rakennuslupa 1976). Suunnittelija Rakennushallitus/ yliarkkitehti Matti E. Hirvonen. Rakennuksessa on mm. poliisin tilat, ja se on toimistokäytössä. Valtion virastotalon uudemman osan on suunnitellut arkkitehti Erkki Valovirta 1990-luvun lopulla.



*Kuva 1. Mannilantien rakennettua ympäristöä ja säilytettävä virastotalo (Järvenpään kaupunki – Cyclomedia Street Smart 2019).*

## Virkistys

Suunnittelualueen läheisyyteen, Mannilantien itäpuolelle sijoittuu Tapiolapuisto, joka on rakennettu puistoaluetta. Puistossa sijaitsee mm. pelikenttä ja jonkin verran kasvillisuutta. Puisto täydentää keskustan rakennetta luoden kaupunkivihreän lisäksi vihreää ympäristöä alueelle. Keskustan alue liittyy Tuusulanjärven rannassa sijaitsevaan isompaan puistoalueeseen, Rantapuistoon. Rantapuistoa kehitetään eri-ikäisten virkistyskäyttöön.

## Liikenne

Helsingintie on osa keskustan kehää, jonka Rantakadun ja Mannilantien välinen osuus tullaan rakentamaan kiertoliittymillä varustetuksi 1+1-kaistaiseksi esplanadiksi. Rantakadun kiertoliittymä ja Helsingintien läntinen katuosuus on jo toteutettu. Kokoojakatuna Mannilantie on poikittainen kehän väliyhteys, joka on rakennettu hidaskatumaiseksi kävelykeskustan lähtökohdista. Helsingintiellä on linja-autopysäkkisyvennykset ja Mannilantiellä ajoratapysäkit. Mannilantien molemmilla puolilla on kadun suuntaisesti pysäköintialueet, joista Virastotalon kohdalla ovat pysäköintipaikat on varattu liikuntaesteisille. Etelässä suunnittelualue rajautuu asuntokatuna toimivaan Huvilakatuun. Suunnittelualueelle on Mannilantieltä kaksi liittymää, joista toinen on virka-ajoneuvoille ja toisesta on yhteinen kulku polisiin toiminta-alueelle ja Virastotalon asiakkaiden pysäköintialueelle. Myös Huvilakadulta on liittymä virastotalon asiakkaiden pysäköintialueelle.

Pyöräliikenteen osalta Helsingintie kuuluu seudulliseen pääreittiverkkoon ja Mannilantie toimii paikallisena pääreitteinä, joka on toteutettu yhdistettynä jalkakäytävänä ja pyörätienä. Järvenpään pyöräliikenteen kehittämissuunnitelman tavoitetilassa Mannilantiellä jalankulku ja pyöräliikenne erotellaan toisistaan ja pyörätiet toteutetaan yksisuuntaisina. Suunnittelukorttelin poikki Helsingintien ja Huvilakadun välillä kulkee jalankulkureitti.

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (2017) valtion virastotalo on asetettu toimenpideluokkaan 3, jossa suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Valtion virastotalon uudemman osan on suunnitellut arkkitehti Erkki Valovirta 1990-luvun lopulla, joka Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kannan mukaan täyttää kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen tunnusmerkit.

Virastotalon rakennukset on rakennettu hyvin lähelle toisiaan, ja rakennusten julkisivut ovat Mannilantien suuntaan 4-kerroksiset. Vanhempi virastotalo on tummanruskeaa tiiltä ja uudempi vaaleaa. Uudempi rakennus kiertyy atriumpihan ympärille ja päättää hienosti Mannilantien rakentamisen Helsingintien suuntaan. Korkeampi viisto torni markeeraa pääsisäänkäyntiä, joka aukeaa Helsingintien puolelle. Sisäänkäynnin leveät vihreästä kivistä muuratut listat ja ylös asti olevat ikkunapinnat sekä leveä portaikko tekee arvokkaan vaikutelman. Helsingintien puolella julkisivun aukotus muuttuu vertikaaliseksi, kun se Mannilantien puolella noudatteli vanhan virastorakennuksen nauhamaisuutta.



*Kuva 2. Virastotalon uudempi osa ja piha-alue (Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017)*

#### Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen sisälle, joten alueella on valmiina tekniseen huoltoon liittyvät verkostot. Järvenpäässä toimii Kiertokapula Oy:n koordinoima ylikunnallinen jätehuolto.

#### Hulevedet

Keskustan alueen hulevedet on ohjattu sadevesiviemäriin. Helsingintien pohjoisreunalla kulkeva 800 mm hulevesiputki johtaa hulevesiä Rantapuiston suuntaan ja Tuusulanjärveen. Putki on tarkoitus uusia kadunrakentamisen yhteydessä. Suunnittelualueen sijoituessa pohjavesialueelle, tulee hulevesien käsittelyyn kiinnittää erityistä huomiota.

Järvenpään kaupunki on laadittanut hulevesisuunnitelman (2013) sekä teknisen hulevesisuunnitelman, jossa on selvitetty ja mallinnettu hulevesijärjestelmän nykyinen kapasiteettitilanne, välityskyky, purkuvirtaamat valtaojiin sekä tulvaherkät kohteet. Suunnittelualueella ei ole erityisiä tulvarisikohteita. Asemakaavoissa huomioidaan olevaa ympäristöä ja varmistetaan hyvää elinympäristöä, edistetään kestävä kehitystä, varmistetaan luontoarvojen säilyminen ja pinta- ja pohjavesien muodostuminen.

Hulevesisuunnitelman mukaisesti hulevesien hallinnan ensisijaisena tavoitteena on ehkäistä hulevesien muodostumista. Tämä tarkoittaa käytännössä läpäisemättömien pintojen ja rakennettavien alueiden pinta-alan vähentämistä paremman suunnittelun keinoin, jolloin hallittavan huleveden määrä ja siitä aiheutuvat haitat vähenevät. Samoilla keinoilla, joilla vähennetään sateen muodostama pintavaluntaa, elävöitetään myös kaupunkirakennetta. Kaavamääräyksillä ohjataan maankäytön ja rakentamisen laatua, mm. tonttien vettä läpäisevän pinnan ja kasvillisuuden osuutta, vesien viivyttämisestä ja johtamisesta sekä pohjavesiensuojelua. Rakentamistapaohjeet laaditaan täydentämään kaavamääräyksiä.

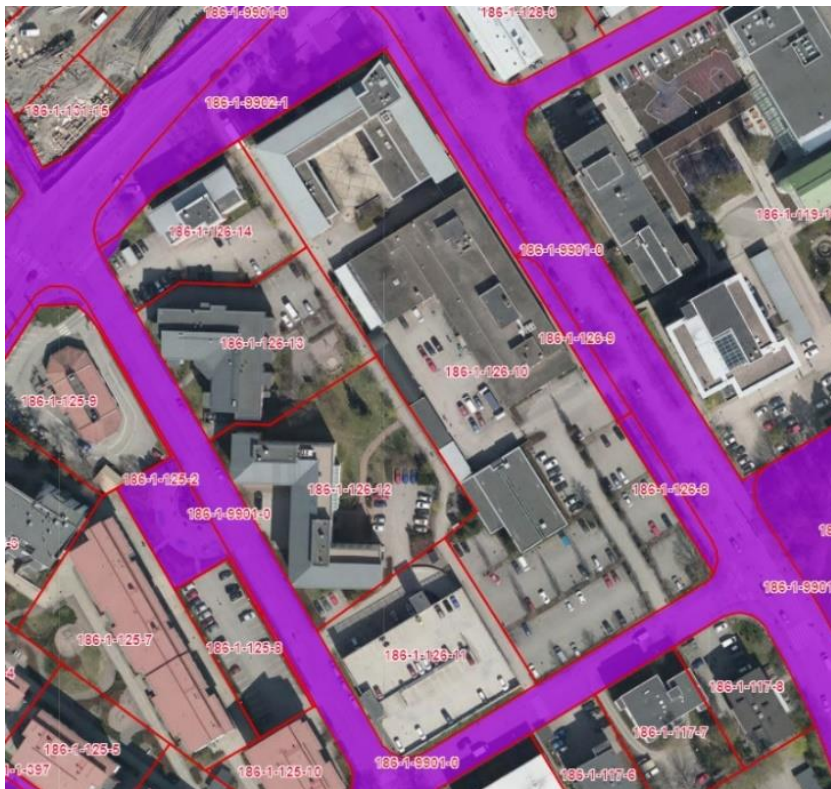
Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Helsingintien liikennemelu ja rautatien liikennemelu sekä tärinä saattavat aiheuttaa häiriötä ympäröivälle asutukselle. Suunnittelualueelle kantautuu kaupunkiympäristön luonteen mukaisesti liikennemelua ja hiukkaspäästöjä. Ilmanlaatu suunnittelualueella on Järvenpään keskusta-alueelle tavallinen. Kaava-alueella ei ole tiedossa saastuneita maa-alueita.

Yleiskaavassa on yleismääräyksellä määrätty, että tehtäessä suunnitelmia alle 500 metriä rautatiestä ja alle 100 muusta liikenneväylästä, on arvioitava tarve tarkempiin selvityksiin ja haittojen ehkäisyyn koskien tärinää ja runkomelua. Suunnittelualue sijaitsee alle 500 metriä junaradasta ja lisäksi suurempiin alueen läheisyydessä sijaitsee Helsingintie, jossa liikennemäärien voidaan olettaa olevan suuremmat. Junaradan vuoksi kaavasunnittelun yhteydessä laaditaan selvitys melutaistoista, tärinästä sekä tarvittavista suojaustoimenpiteistä.

#### Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Ympäröivät yleiset alueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa. Viereiset kiinteistöt 186-1-126-14, 186-1-126-13, 186-1-126-12 ja 186-1-126-11 ovat yksityisomistuksessa.



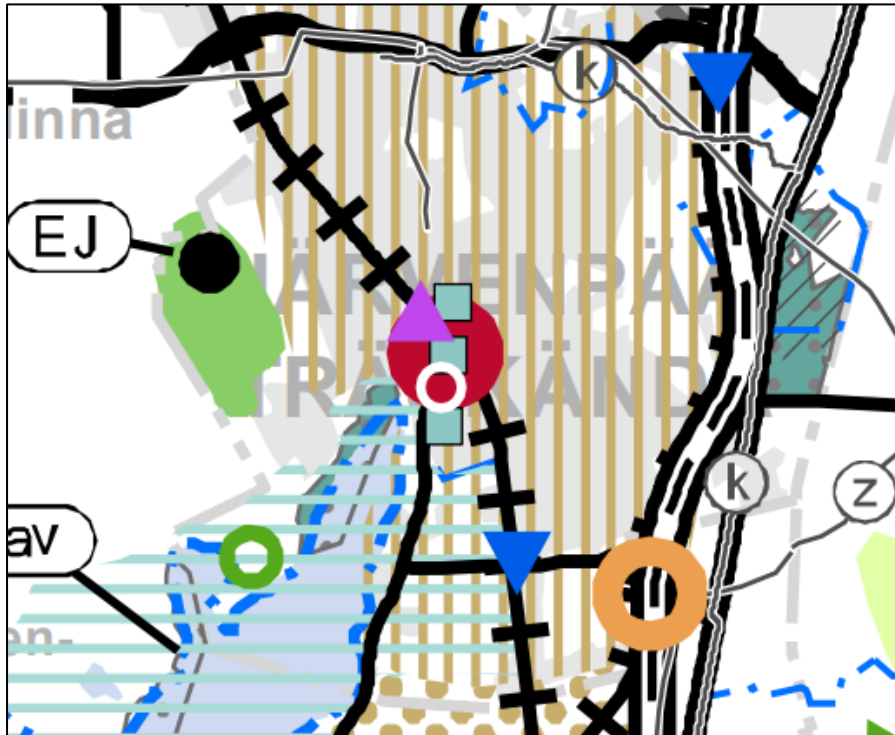
*Kuva 3. Suunnittelualueen maanomistus. Violetilla värillä on osoitettu Järvenpään kaupungin omistuksessa olevat maa-alueet.*

## 3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

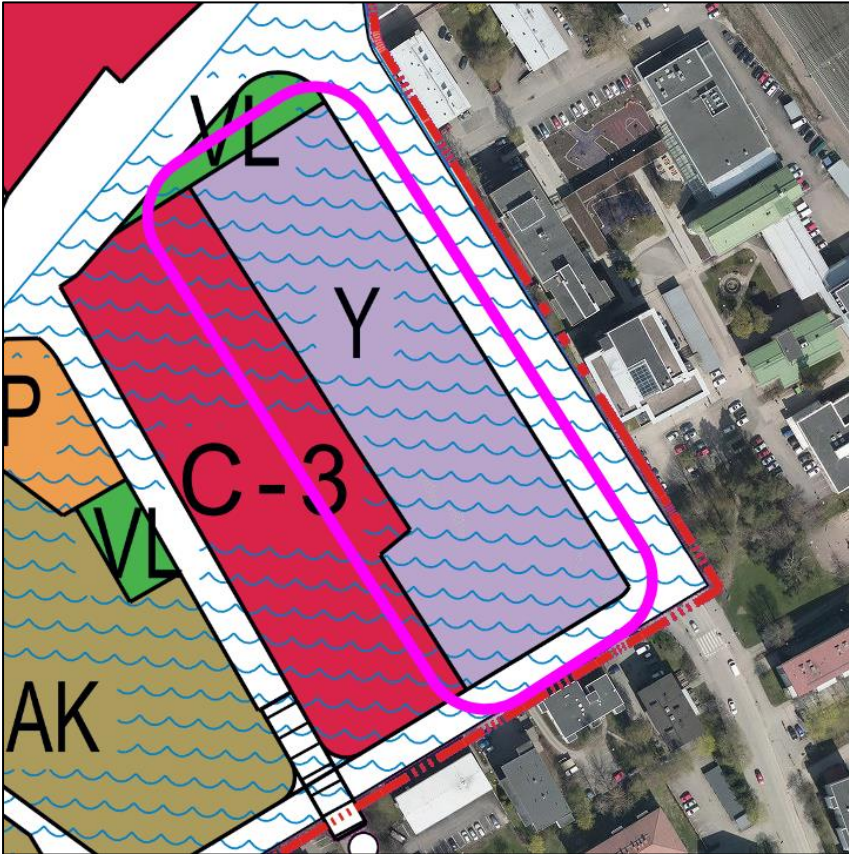
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuusto 25.8.2020 § 20) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakentamiseen, erityisesti keskuksiin ja asemansuutuihin tukeutuen.



Kuva 4. Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. (Uudenmaan liiton karttapalvelu). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti valkoisella ympyröitynä.

#### Keskustan osayleiskaava 2030

Keskustan osayleiskaavassa 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä yleisten rakennusten alue (Y), eli alue varataan ensi sijassa julkisille palveluille, hallinnolle ja kulttuuritoiminnoille. Lisäksi suunnittelualue on merkitty kokonaisuudessaan tärkeäksi pohjavesialueeksi. Alue on yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta ja tällä tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen.



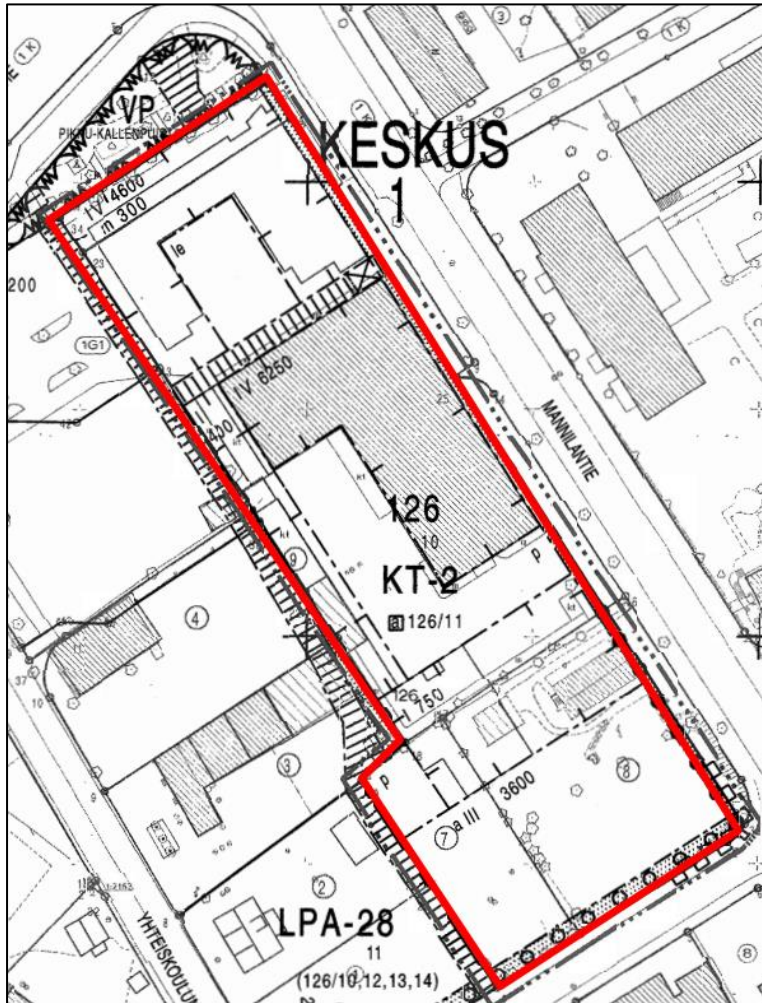
*Kuva 5. Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta 2030 (Kv. 21.9.2015 § 50; voimaan 11.11.2015)*

#### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on vahvistettu vuonna 1998. Kiinteistö on osoitettu asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-2). Rakennusoikeutta on osoitettu kahdelle rakennukselle 10 850 k-m<sup>2</sup> (molemmat neljäkerroksisia), joista toiseen rakennuksista sallitaan varattavaksi 300 k-m<sup>2</sup> myymälätilaa. Kolmikerroksiselle autojen säilytyspaikalle on osoitettu rakennusoikeutta 3 600 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus koko kaavamuutosalueella on 15 600 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu istutettava alueen osa, sekä istutettava puurivi ja pysäköintiä. Toimistorakennusten väliin on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sekä rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kerroksiin ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja. Asemakaavassa osoitettu oleskelualue on rakennettava julkiseen käyttöön yhtenäisen suunnitelman mukaan. Oleskelualue ja korttelialueen läpäisevä yleiselle jalankululle varattu alueen osa saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Valopihaan saa sijoittaa tilaa talvipuutarhaa sekä kahvilaravintolan asiakaspaikkoja varten.

Tontin autopaikka-alue tulee jakaa istutusvyöhykkeillä sopiviin kokonaisuuksiin. Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään 1 autopaikka kutakin alkavaa 70 k-m<sup>2</sup> kohti.



|             |  |
|-------------|--|
| <b>KT-2</b> | <p>TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.</p> <p>Korttelialueella saa sille merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa kerroksiin ilmastointikonehuoneita ja vastaavia teknisiä tiloja.</p> <p>Asemakaavassa osoitettu oleskelualue on rakennettava julkiseen käyttöön yhteisen suunnitelman mukaan. Oleskelualue ja korttelialueen läpäisevä yleiselle jalankululle varattu alueen osa saadaan kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla valopihaksi, joka saadaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Valopihan saa sijoittaa tilaa talvipuutarhaa sekä kahvilaravintolan asiakaspaikkoja varten.</p> <p>Tontin autopaikka-alue tulee jakaa istutusvyöhykkeillä sopiviin kokonaisuuksiin.</p> <p>Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään<br/>- 1 ap kutakin alkavaa 70 kerros<sup>2</sup> kohti.</p> |
|-------------|--|

*Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja kaavamääräyksistä. Kaava-alue on rajattu punaisella.*

### Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Koko kaupunkia koskevat uudet ohjeistukset liittyen pysäköintinormitukseen asemakaavojen laadinnan yhteydessä tulivat voimaan 2020 (kaupunkikehityslautakunta 19.9.2020 § 39). Ohjeistus korvaa sekä Kaavoitus- ja kiinteistötoimikunnan autopaikkojen rakentamista koskevan suosituksen (1995) että keskustan osayleiskaava 2030:n yleismääräyksen uusia asemakaavoja laadittaessa. Suunnittelualue sijoittuu ohjeistuksessa keskustan alueelle, jonka osalta määrätään seuraavaa:

- 1 autopaikka / 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as
- 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup> myymälä- ja liiketilaa



Kaavamuutoksen yhteydessä pysäköintinormia tarkasteltiin käyttötarkoituksittain ja arvioitiin pysäköintipaikkojen riittävyttä. Toimistorakennusten korttelialueen osalta päädyttiin asemakaavassa osoittamaan autopaikkoja 1 ap/70 k-m<sup>2</sup> voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Toimistorakennusten korttelialueelleen käyttötarkoitus ja toiminta säilyy ennallaan, joten oletettavaa on, että myös pysäköintipaikkojen tarve säilyy ennallaan.

#### Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

#### Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

#### Pohjakartta

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

#### Rakennettavuus selvitys

Alueelle on laadittu kaavamuutoksen yhteydessä rakennettavuus selvitys. Rakennettavuus selvityksen tarkoituksena on määritellä merkittävimmät asiat suunnittelukohteen pohjarakennusratkaisuille jatkosuunnittelua varten. Jatkosuunnittelua varten kohteeseen on syytä tehdä lisää maaperätutkimuksia sekä asentaa alueelle riittävä määrä pohjaveden havaintoputkia. Maa- ja pohjarakennustöiden suorittamista varten laaditaan tarvittavat toteutussuunnitelmat.

#### Tärinä- ja runkomeluselvitys

Tässä lausunnossa tarkastellaan tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa tärinää ja runkomelua Mannilantie 26-28 kaavamuutoskohteeseen Järvenpäässä. Kohde sijaitsee noin 150 metrin etäisyydellä Kerava—Riihimäki välisestä rautatiestä. Kohteen ja rautatien välissä on asuin- ja liikerakennuksia sisältävät korttelialueet. Tarkastelu tehdään Järvenpään kaupungille viereisessä Perhelän korttelissa (kortteli 131) vuonna 2012 tehtyjen tärinämittausten ja karttatarkastelun perusteella asiantuntijalausuntona. Perhelän korttelin tärinämittaukset on raportoitu Promethor Oy:n laatimassa raportissa PR-TÄR1228-1, 14.8.2012.

Tärinää mitattiin mittausten aikana kiinteistöllä olleen rakennuksen kellarikerroksen lattialta. Tärinämittaukset on tehty ja tulokset analysoitu VTT:n ohjeiden mukaisesti. Mittauspisteiden etäisyys rautatiestä vastaa nyt tarkasteltavan kohteen etäisyyttä rautatiestä. Maaperäkartan perusteella pohjamaa-laji selvityskohteen alueella, alueen ympäristössä, sekä rautatien kohdalla on pääosin savimaata. Maaperäkartan perusteella maaperäolosuhteet tarkasteltavalla alueella vastaavat Perhelän korttelin olosuhteita.

Tehdyn tarkastelun perusteella kohteeseen ei kohdistu merkittävää tie- tai raideliikenteen aiheuttamaa tärinää tai runkomelua. Tärinä tai runkomelu ei aseta erityisvaatimuksia kohteen kaavoittamiseen tai alueen rakennusten suunnitteluun.

#### PIMA-selvitys

Suunnittelun tueksi on laadittu selvitys kohteen maaperän pilaantuneisuudesta ja puhdistustarpeesta. Selvitys tehtiin nk. työpöytäselvityksenä (sisältäen katselmuksen kohteessa), eikä siihen sisällynyt maaperänäytteenottoa. PIMA-selvitys ei koske säilytettävän virastotalon osuutta.

Selvityksen perusteella kohde sijaitsee korkean radonriskin alueella. Kohteeseen tulevien työ- ja asuintilojen osalta radonriski tulee huomioida kohteen perustusten ja ilmanvaihdon suunnittelussa ja tehdä tarvittavat radonmittaukset Säteilyturvakeskuksen ohjeiden mukaisesti. Kohteessa sijaitsevan maanalaisen öljysäiliön osalta ei ole tietoa onko säiliö edelleen maassa tai onko sitä tyhjennetty ja puhdistettu. Ylitäytöistä tai muista onnettomuuksista ei ole tietoa. On mahdollista, että

aikojen saatossa öljyä on saattanut päästä maaperään ja sitä kautta myös pohjaveteen. Muista kohteen riski toiminnoista (autopesu, varavoima, pysäköinti) ei katsota aiheutuvan merkittävää maaperän pilaantuneisuusriskiä, jos pohjarakenteet, kuten pesuhallin lattia, ovat säilyneet ehjinä, eikä vuotoja ole päässyt tapahtumaan.

Kohteessa sijaitsevan täyttökerroksen laadusta ei ole tietoa. Selvityksen perusteella ei ole erityistä syytä epäillä, että kohteen maaperässä olisi merkittävää jätetäyttöä.

Jos kohteessa tehtävien maankaivutöiden yhteydessä havaitaan maa-aineksessa kemikaalin hajua tai muita merkkejä pilaantuneisuudesta tai jätteistä, tulee asiasta olla välittömästi ympäristöviranomaiseen yhteydessä.

### Meluselvitys

Asemakaavamuutosalueelle laadittiin meluselvitys, jossa tarkasteltiin tie- ja rautatieliikenteen aiheuttamat meluvaikutukset asemapiirrosluonnoksen mukaisesti rakennuksiin ja ulko-oleskelualueille. Lisäksi selvitettiin melun ohjearvojen toteutumista oleskeluun tarkoitetuilla parvekkeilla sekä julkisivurakenteiden äänitasoero vaatimusten tarve.

Alueen merkittävimmät melulähteet ovat Helsingintien ja Mannilantien liikenne. Kaava-alueen nykyiset ja suunnitellut rakennukset suojaavat ulko-oleskelualueita tehokkaasti liikenteen melulta. Asuinrakennusten pihalle suunnitellulla leikkialueella ohjearvot alittuvat rakennusten tuoman suojan vuoksi ja näin ollen erillistä meluntorjuntaa ei ole tarpeen osoittaa. Suunnitelluilla rakennusmassoilla ei ole merkittäviä suojaus- tai heijastusvaikutuksia kaava-alueen ympäristön asuinalueille.

Päiväajan suurin julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on 63 dB ja yöajan keskiäänitaso 56 dB. Rautatieliikenteen aiheuttama suurin enimmäisäänitaso on 77 dB. Liike- ja toimistohuoneistoille ei sovelleta enimmäisäänitasoja, joten niiden julkisivujen äänitasoero vaatimukset määräytyvät päiväajan keskiäänitasoista. Julkisivuun kohdistuvan päiväajan keskiäänitason ollessa suurimmillaan 63 dB, on toimisto- ja liiketilojen julkisivujen äänitasoero vaatimus suurimmillaan 18 dB. Asuinrakennusten osalta enimmäisäänitaso aiheuttaa Mannilantien myötäisillä asuinrakennusten julkisivuilla suuremmat äänitasoero vaatimukset kuin keskiäänitasot. Meluselvityksessä on esitetty keski- ja enimmäisäänitasojen mukaan lasketut asuinrakennusten julkisivujen äänitasoero vaatimukset, joiden laadinnassa on huomioitu asuinrakennusten julkisivujen vähimmäisvaatimus 30 dB.

Päiväajan keskiäänitaso on suunniteltujen asuinrakennusten kaikilla julkisivuilla alle 65 dB, joten parvekkeita voidaan sijoittaa vapaasti kaikille julkisivuille, ja asunnot voivat avautua vapaasti eri ilmansuuntiin. Parvekkeilla melutaso on +1...3 dB suurempi kuin julkisivuun kohdistuva melutaso, joten ohjearvo ylittyy parvekkeilla niillä julkisivuilla, joihin kohdistuu päivällä yli 52 dB melutaso tai yöllä yli 47 dB melutaso. Mannilantien myötäisen rakennusmassan suojan puolella olevaa julkisivua lukuun ottamatta kaikilla julkisivuilla edellä esitetyt arvot ylittävät, joten kaikki parvekkeet suositetaan lasitettavan.

Parvekkeilla, joihin kohdistuva päiväaikainen melutaso on välillä 52–64 dB, tai yöaikainen melutasot 47–59 dB, meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella (avattavalla lasituksella ja välilistoilla). Tarvittaessa parvekkeen melutilannetta voidaan vielä parantaa akustoinnin avulla, kuitenkin enintään noin 2–4 dB.

Rakennuslupavaiheessa suositellaan tarkistamaan meluselvityksessä käytetyt liikenne-ennusteet, ja mikäli ne ovat merkitsevästi muuttuneet, päivittämään melulaskennat niiden mukaisesti. Rakennuslupavaiheessa tulee varmistaa laskennallisesti, että valitaan kullekin parvekkeelle riittävästi eristävä parvekelasitus ja suunnitellaan tarvittaessa muu parvekkeen akustointi ohjearvojen saavuttamiseksi.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

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

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan Suomen valtion / Senaatti-kiinteistöjen toimesta yhteistyössä Järvenpään kaupungin kanssa. Kaavoituksen käynnistämisen yhteydessä on laadittu puitesopimus maanomistajan ja kaupungin välille (Kaavoitusjohtaja 22.11.2021 § 7). Kaava-aloite on esitetty vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 17.1.2022 § 15). Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on huolehtia valtion kiinteistövarallisuudesta ja tarjota valtioasiakkaille toimivat työtilat kustannustehokkaasti. Valtion käytöstä vapautuvat kiinteistöt, joilla ei ole omistuksen kannalta strategista merkitystä, Senaatti-kiinteistöt myy avoimin ja syrjimättömin menettelyin.

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

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

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, esimerkiksi arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä, tai jättää muistutuksia kaavaehdotuksesta. Osallisia tässä kaavamutoshankkeessa ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien/-tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
- Viranomaiset:
  - Uudenmaan liitto
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
  - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
  - Väylävirasto
  - Helsingin kaupungin museo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
  - Järvenpää, rakennusvalvonta
  - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
  - Järvenpään Vesi
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset ym.
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

#### Vireilletulo

Kaava-aloite on esitetty vuoden 2022 kaavoituskatsauksessa ja kaavoitussuunnitelmassa (Kh. 17.1.2022 § 15).

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 20.4.2022 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla, Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä sekä lähettämällä kirje kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maanomistajille ja haltijoille.

#### Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, kaavaselostuksen liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä, Järvenpään kaupungin internetsivuilla ja Järvenpää-infossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on annettu 1 kirjallinen mielipide.

- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, 24.5.2022

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

#### Kaavaluonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 1.2.2023-2.3.2023 väliseksi ajaksi Järvenpää infossa sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetetään lausuntopyyntö seuraaville tahoille:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Väylävirasto
- Järvenpää, rakennusvalvonta
- Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
- Järvenpään Vesi
- Elisa Oyj
- Caruna Oy
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa
- Järvenpää-Seura ry

Kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään asukastilaisuus, jossa kaavaluonnosaineisto esitellään. Asukastilaisuudesta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla, Viikkouutiset Keski-Uusimaa-lehdessä.

Lausunnot ja mielipiteet (*Täydennetään kaavoituksen edetessä*)

#### Kaavaehdotusvaihe

Kaavaehdotusaineisto asetetaan julkisesti nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja muilta toimijoilta. Kaava-alueen maanomistajia tiedotetaan

kirjeitse ehdotuksen nähtäville asettamisesta. Osallisilla on mahdollisuus jättää kaavaehdotusaineistosta muistutuksia.

Lausunnot ja muistutukset *(täydennetään kaavoituksen edetessä)*.

#### Hyväksymisvaihe

Kaavan hyväksymisestä päättää Järvenpään kaupunginvaltuusto. *(täydennetään kaavoituksen edetessä)*

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole ollut tarpeen järjestää MRL:n 66 § mukaista viranomaisneuvottelua, koska asemakaavamuutoksella ei katsota olevan valtakunnallisia tai erityisen merkittäviä maankunnallisia vaikutuksia. Kaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiallisesti vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn, tarpeellisten täydentävien lisäneuvotteluiden ja sähköpostiviestinnän kautta. Kaavoituksen luonnos- ja ehdotusvaiheissa pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyn mukaisesti. Viranomaisneuvottelu voidaan järjestää myös kaavaehdotusvaiheessa, mikäli kaavoituksen edetessä nousee esiin sellaisia tarpeita, joiden vuoksi neuvottelu katsotaan tarpeelliseksi. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu voidaan järjestää, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet kaavasuunnittelualan maankäytön tehostamiseen ja lisärakentamiseen Keskustan osayleiskaava 2030:n periaatteiden mukaisesti.

Kiinteistöllä 186-1-126-10 sijaitseva poliisiaseman sisältävä nelikerroksinen 1978 valmistunut toimistorakennus (Mannilantie 26) varasto- ja huoltorakennuksineen on tarkoitus purkaa. Säilyvä vuonna 1997 valmistunut valtion virastotalo (Mannilantie 28) on osoitettu kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohteeksi, jonka suojelutarve selvitetään tarkemman suunnittelun yhteydessä. Purettavan rakennuksen paikalle ja kiinteistön eteläosaan nykyiselle pysäköintialueelle suunnitellaan uudisrakentamista: rakennus poliisiin tarpeisiin, pysäköintiä ja asuinkeuhkaloja. Tavoitteellinen asuinkeuhkalojen asuinrakennusoikeus on noin 7 000–12 000 k-m<sup>2</sup>. Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita tehostaa asemaseutujen maankäyttöä. Korttelialueelle laaditaan tarvittaessa erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana osoitettavan rakennusoikeuden määrä on tarkentunut. Tavoitteena on osoittaa alueelle tehokasta täydennysrakentamista ja muodostaa samalla viihtyisää kaupunkiympäristöä. Suunnittelun tueksi laadittiin alueelle viitesuunnitelma, jossa on tutkittu tarkemmin rakentamisen mahdollisuuksia ja periaatteita.

*(Täydennetään kaavoituksen edetessä.)*

Viitesuunnitelma

Alueen maankäytön mahdollisuuksia on tutkittu alueelle laaditun viitesuunnitelman avulla. Viitesuunnittelusta on vastannut Architecture Company Oy (Arco). Asemakaavalla mahdollistetaan viitesuunnitelman mukainen ratkaisu. Viitesuunnitelman avulla rakentamisen määrä on tarkentunut sille tasolle, mikä alueen viihtyisän elinympäristön muodostamisen kannalta on mahdollista toteuttaa, huomioiden mm. kaupungin asettamat tavoitteet viherrakenteen osalta.

Viitesuunnitelmaa tarkasteltiin lähtötilanteessa kolmella erilaisella vaihtoehdolla (VE1, VE2 ja VE3). Rakentamista näissä malleissa oli osoitettu AK-korttelialueen osalta VE1 8 500 k-m<sup>2</sup>, VE2 9 500 k-m<sup>2</sup> ja VE3 13 000 k-m<sup>2</sup>. Suunnittelun edetessä todettiin, että osoitettu rakennusoikeuden määrä asettaa haasteita riittävän pysäköintimäärän järjestämisen sekä viherkertoimen osalta.

Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Viitesuunnitelman rakennetta tarkasteltiin alkuvaiheessa neljän erilaisen vaihtoehdon avulla (VEA, VEB, VEC ja VED). Vaihtoehtoissa vertailtiin korttelialueelle sijoittuvien rakennusten muotoa, ko-koa, sijoittumista sekä rakennusoikeuden määrää ja pysäköintiratkaisua.

Suunnitteluvaihtoehtoissa lähtökohtana oli Mannilantien ja Huvilakadun puoleisia katutiloja rajaa- vat rakennusmassat 6-8 kerroksisina. Poliisin toiminnallisista vaatimuksista johtuen poliisin uudis- rakennus on sijoitettava välittömästi säilytettävän virastotalon yhteyteen, jossa osa poliisin tiloista tulee sijaitsemaan. Kaupunkikuvalliset vaatimukset puolsivat Mannilantien puolelle massoitte- lua, jossa on rakennusten välissä yksi tai useampi aukko sisäpihan suuntaan.

Asuinkortteleiden pysäköinti oli esitetty pihakannen alle vaihtoehtoissa A-C. Vaihtoehdossa D asuinkorttelin pysäköinti oli keskitetty virastotalon pysäköinnin ja poliisin tilojen kanssa yhteiseen pysäköintilaitokseen. Myös virastotalon pysäköintiä tutkittiin sekä rakenteellisena että maanta- sossa. Viitesuunnittelun kuluessa todettiin, että vaihtoehdon D mukainen keskitetty pysäköintilaitos olisi ollut erittäin haastava toteuttaa niin poliisin turvallisuus- ja toiminnallisuusvaatimusten kuin rakentamisen ajoitustenkin suhteen. Siksi virastotalon puoli ja asuinkerrostalojen puoli nähtiin tar- koituksenmukaisena pitää toteutuksen kannalta itsenäisinä kokonaisuuksina siten, että ne eivät ole kytköksissä toisiinsa yhteisen pysäköintilaitoksen kautta. Vaihtoehtoissa B ja C virastotalon pysä- köinti olisi sijoittunut poliisin uudisrakennuksen katolle, mikä niin ikään nähtiin toteuttamisen kan- nalta haasteellisena vaihtoehtona.

Pihakansiratkaisu vaihtoehtoissa A-C mahdollisti laajan piha-alueen, mutta toisaalta pihan istutta- mismahdollisuudet ovat rajalliset kansiratkaisussa verrattuna maanvaraiseen pihaan. Pihakansirat- kaisu on myös kalliimpi toteuttaa ja haastavammin ylläpidettävä kuin maantasoratkaisu. Koska myös kaupunkikuvalliset vaatimukset mm. Mannilantien puoleisen julkisivun massoitte- lun, kerros- korkeuden ja Mannilantien ja Huvilakadun kulmauksessa sijaitsevan tammen säilyttämisen suhteen puolsivat rakennusoikeudeltaan pienempää vaihtoehtoa, saatiin lopulta sekä asuinkorttelin, että virastotalon puolen pysäköinti mahtumaan, kaikista vaihtoehtoista A-D poiketen, maatasoon siten, että myös maanvaraista piha- aluetta jää riittävästi. Alla on esitelty tutkitut alustavat vaihtoehdot A-D.

Vaihtoehdossa A oli esitetty AK-korttelialueelle neljä erillistä kuusikerroksista rakennusmassaa. Lähtötilanteessa AK-korttelialueeksi oli suunniteltu myös asemakaavaluonnoksessa esitettävä pysä- köintialue virastotalon uudisrakennuksen ja AK-korttelialueen välissä. AK-korttelialueen pysäköinti sijoittui pihakannen alle, ja virastotalon pysäköinti maantasoon yksikerroksisen uudisrakennuksen taakse.



*Kuva 7. Viitesuunnitelman hahmotelma VE A alueelle osoitettavista rakennusmassoista 7.3.2022. (ARCO)*

Vaihtoehdossa B oli esitetty AK-korttelialue hieman laajempana kuin VE A:ssa. Rakennusoikeuden määrää on suunniteltu AK-korttelialueelle yhteensä 9 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusmassat ovat VE B:ssä korkeampia, kuusi- ja seitsemänkerroksisia. Rakennusmassojen väliin on jätetty aukot Mannilantien suuntaan. AK-korttelialueen pysäköinti sijoittui pihakannen alle, ja virastotalon pysäköinti osin maantasoon yksi-kerroksisen uudisrakennuksen viereen ja osin rakennettavaan uudisrakennukseen.



*Kuva 8. Viitesuunnitelman hahmotelma VE B alueelle osoitettavista rakennusmassoista 7.3.2022. (ARCO)*

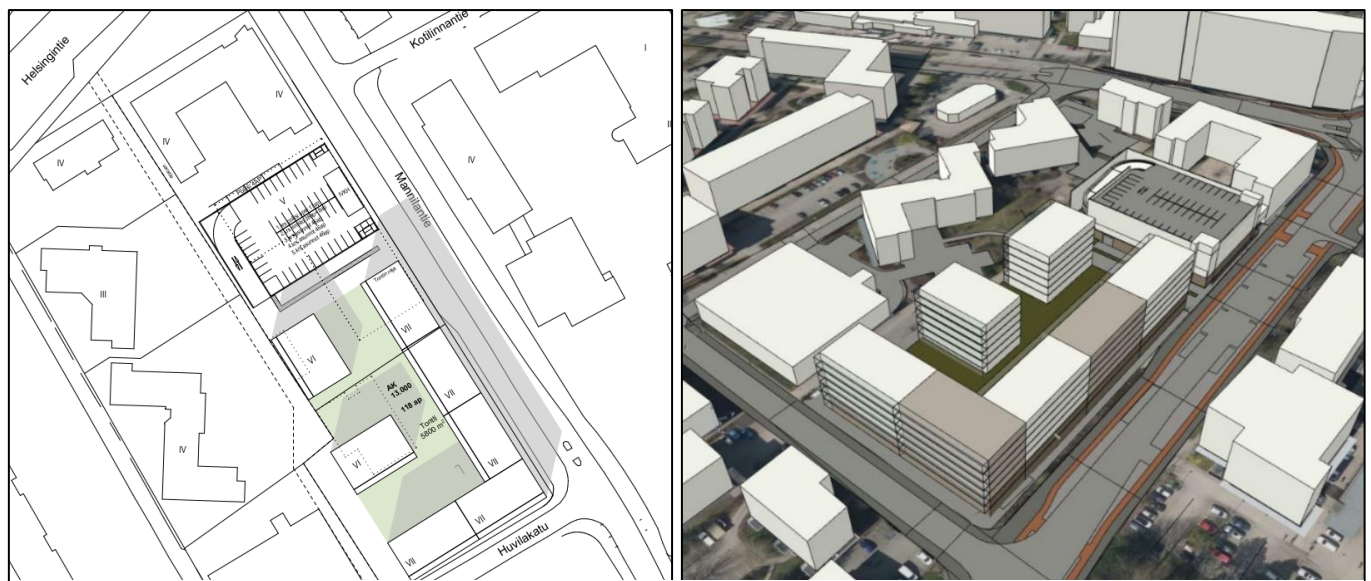
Vaihtoehdossa C AK-korttelialue on esitetty samankokoisena kuin VE B:ssä. Rakennusoikeuden määrää on kasvatettu huomattavasti. Osoitettu rakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m<sup>2</sup>. Verrattuna VE B:n mukaiseen ratkaisuun kerroskorkeudet ovat hieman matalammat ja Mannilantien ja Huvilakadun osalta julkisivut on esitetty yhtenäisinä. Mannilantien ja Huvilakadun kulmaukseen on jätetty tilaa, jolloin rakennusmassat eivät muodosta yhtenäistä linjaa kaupunkikuvassa. Lisäksi sisäpihan puolelle on sijoitettu yksi rakennusmassa enemmän sekä pienennetty toista rakennusmassaa. Kerrosluku vaihtelee AK-korttelialueen osalta VE C:n mukaisessa ratkaisussa viidestä kuuteen.

Virastotalon uudisrakennus on suunniteltu VE C:ssä kaksikerroksisena pysäköintihallina, joista alempi kerros on katettua tilaa ja ylempi kerros kansipysäköintiä. AK-korttelialueen pysäköinti sijoittui pihakannen alle, ja virastotalon pysäköinti maantasoon kaksi kerroksiseen uudisrakennuksen yhteyteen.



Kuva 9. Viitesuunnitelman hahmotelma VE C alueelle osoitettavista rakennusmassoista 7.3.2022. (ARCO)

Viitesuunnitelman vaihtoehdossa D on AK-korttelialue esitetty samankokoisena kuin VE B:ssä ja VE C:ssä. Rakennusoikeuden määrää on kasvatettu verrattuna muihin vaihtoehtoihin. Rakennusoikeuden määrä on 13 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluvut ovat samat, kuin VE B:ssä, mutta Mannilantien ja Huvilakadun osalta julkisivut on esitetty yhtenäisinä ja sisäpihan puolelle on sijoitettu yksi rakennusmassa enemmän. VE D:ssä rakennusmassat muodostavat yhtenäisen linjan, sekä Mannilantien että Huvilakadun osalle. Vaihtoehdossa D piharatkaisu oli maanvarainen, jolloin pysäköinti oli keskitetty pysäköintilaitokseen.



Kuva 10. Viitesuunnitelman hahmotelma VE D alueelle osoitettavista rakennusmassoista 7.3.2022. (ARCO)



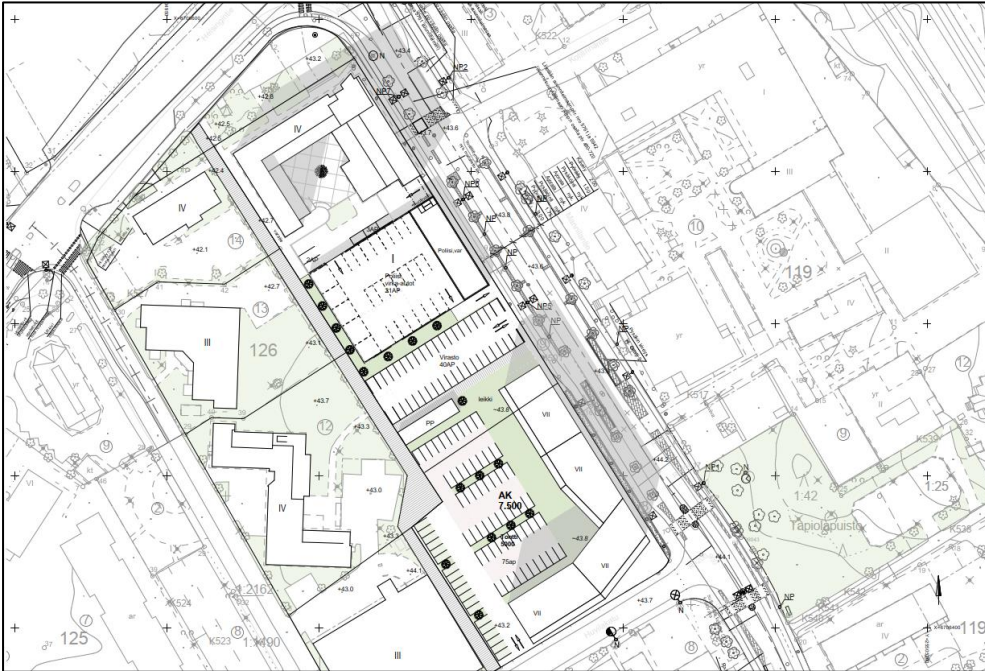
AK-korttelialueen rakennusoikeutta päädyttiin vaihtoehtotarkastelun myötä laskemaan kappaleen alussa kuvatuista syistä johtuen, jolloin alueen kokonaistehokkuus laski hieman. Tehokkuuden las-  
kiessa korttelin autopaikkaratkaisu saatiin sijoitettua kokonaisuudessaan maantasoon ja piha-alu-  
eelle voitiin osoittaa riittävästi maanvaraisia istutettavia viheralueita. Viitesuunnittelun seuraavassa  
vaiheessa tarkasteltiin kahta viitesuunnitelmavaihtoehtoa, joissa AK korttelialueen rakennusoikeus  
oli 7 500–7 600 k-m<sup>2</sup>.



*Kuva 11. Viitesuunnitelman VE 1 asemapiirros 8.6.2022 (ARCO)*



*Kuva 12. Viitesuunnitelman VE 1 havainnekuva 8.6.2022 (ARCO)*



*Kuva 13. Viitesuunnitelman VE 2 asemapiirros 8.6.2022 (ARCO)*



*Kuva 14. Viitesuunnitelman VE 2 havainnekuva 8.6.2022 (ARCO)*

Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Jatkosuunnitteluun valittiin kaupunkikuvallisista syistä johtuen vaihtoehto, jossa rakennusten väliin Mannilantien puolelle osoitettiin kulkuaukko ja muilta osin rakennusten seinälinjat muodostivat sekä Mannilantien että Huvilakadun osalta yhtenäiset seinälinjat. Yhtenäisillä seinälinjoilla katsottiin muodostuvan viihtyisää jalankulkuympäristöä. Huvilakadun puolelle sijoitettavaa rakennusmas-  
saa lyhennettiin Mannilantien suunnalta hieman, jotta kulmaukseen voidaan osoittaa istutettavaa aluetta sekä säilyttää olemassa oleva puu. Pieni viheralue kulmauksessa yhdistää uudisrakennus-  
ten korttelialueen ja Mannilantien toisella puolella sijaitsevan puiston sekä jatkaa Mannilantien

varrella olevaa puurivistöä Huvilakadun toiselle puolelle. Koska kohde sijaitsee pohjavesialueella, todettiin, että pysäköintitiloja ei kannata toteuttaa edes osittain maan alle. AK-korttelialueelle päädyttiin osoittamaan rakennusoikeutta yhteensä 7 500 k-m<sup>2</sup> ja myöhemmässä vaiheessa määrä laskettiin 7 000 k-m<sup>2</sup>:iin, jolloin piha-alueelle sijoittuvien pysäköintipaikkojen lisäksi on mahdollista toteuttaa istutuksia sekä leikki- ja oleskelualueita.

Kahden viimeisimmän vaiheen yhteydessä viitesuunnitelmien kautta on tarkasteltu kortteliin sijoituvien uudisrakennusten julkisivuja, materiaaleja sekä yleisilmettä kaupunkikuvan kannalta. Valitun viitesuunnitelmaratkaisun pohjalta tutkittiin kaksi vaihtoehtoista tapaa kahden ylimmän kerroksen toteuttamiseksi. Kaupunkikuvan kannalta vaihtoehtoa 2 pidettiin parempana vaihtoehtona.



*Kuva 15. Viitesuunnitelman toteutusvaihtoehto VE 1 kahden ylimmän kerroksen osalta 19.9.2022 (ARCO)*



*Kuva 16. Viitesuunnitelman toteutusvaihtoehto VE 2 kahden ylimmän kerroksen osalta 19.9.2022 (ARCO)*

### Asemakaavoitusta ohjaava viitesuunnitelmaratkaisu

Tavoitteiden tarkentuessa viitesuunnitelma muotoutui alla esitetyn mukaiseksi. Kun Huvilakadun ja Mannilantien kulmauksessa sijaitsevan tammen säilyttämisedellytyksiä tutkittiin tarkemmin, päädyttiin ratkaisuun, jossa Huvilakadun puoleista rakennusmassaa lyhennettiin entisestään, antaen tammelle vielä enemmän tilaa ja mahdollistaen puun säilyttäminen kulmauksessa. Myös poliisin uudisrakennuksen osalta viitesuunnittelu edetessään toi ratkaisun, jossa yhden isomman rakennuksen sijaan paikalle sijoittuisi pienempi rakennus ja erillinen autokatos, ja rakennus toteutuisi osin kaksikerroksisena. Tämä ratkaisu on esitetty havainnekuvasa, mutta asemakaavaluonnos antaa toteuttamisen suhteen väljyyttä poliisin tarpeiden täsmentymiselle.



Kuva 17. Viitesuunnitelman asemapiirros 18.1.2023 (ARCO).

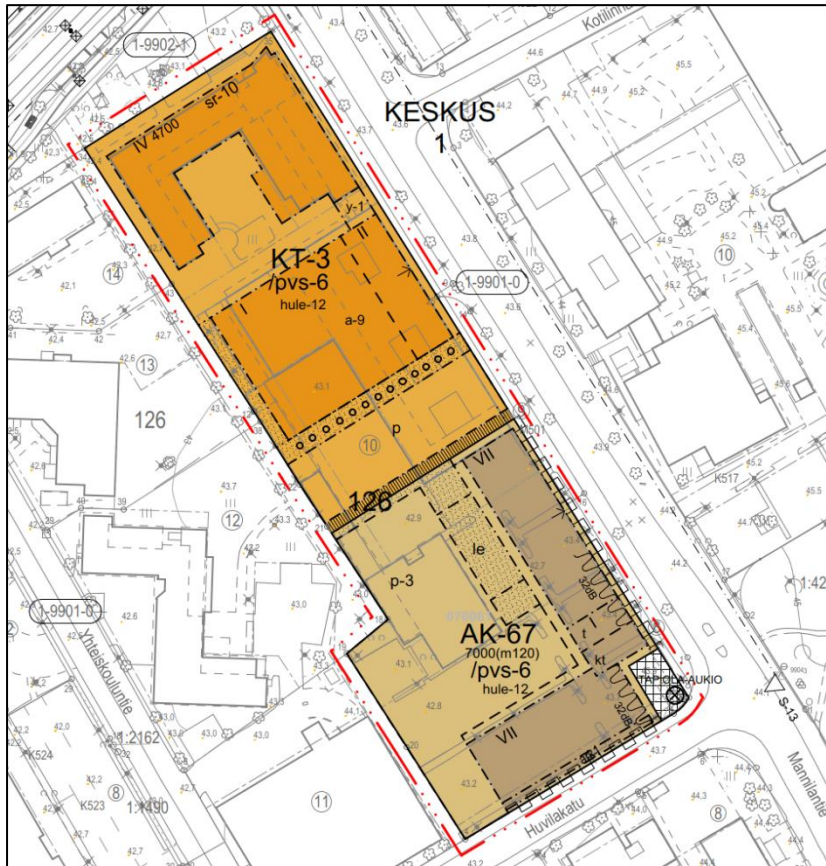


*Kuva 18. Havainnekuva viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta 18.1.2023 (ARCO).*

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava koostuu osasta korttelia 126. Korttelialueelle on osoitettu kaksi eri pääkäyttötarkoitusta: toimistorakennusten korttelialue (KT-3) ja asuinkerrostalojen korttelialue (AK-67). Korttelialueisiin sisältyy tarpeen mukainen määrä paikoitusalueita. Kaavamuutosalue rajautuu katualueisiin, pieneltä osin puistoalueeseen (VP) sekä länsipuolella toimistorakennusten korttelialueeseen (KT-1), asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (AL-41) ja autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-28).



*Kuva 19. Karttaote asemakaavaluonnoksesta.*

#### Mitoitus

Kaavamuutoksen pinta-ala on noin 1,12 ha. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeuden määrä pienenee voimassa olevaan kaavan osoitetusta 14 750 k-m<sup>2</sup> nyt osoitettavaan 11 700 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevaan kaavaan nähden suurin muutos tapahtuu suunnittelualueen eteläosassa, jonne osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-67).

Asuinkerrostalojen korttelialueen osalta osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta 1,38. Toimistorakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeuden määrä ainoastaan suojeltavan, vanhan virastotalon osalle. Rakennusoikeutta osoitetaan 4 700 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta 0,77.

Asuinkerrostalojen korttelialueen osalta autopaikkoja on varattava autopaikkannormin mukaisesti 1 paikka / 110 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,6 paikkaa asuntoa kohti ja korttelialueelle sijoittuvien toimisto-, työ-, myymälä- ja liiketilojen osalta 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan.

Toimistorakennusten korttelialueelle tulee sijoittaa puolestaan vähintään 1 ap / 70 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavassa osoitettu autopaiikkanormi 1 ap/70 k-m<sup>2</sup> vastaa voimassa olevan asemakaavan mukaista määrystä.

Asemakaavassa osoitetaan toimistorakennusten korttelialuetta sekä asuinkerrostalojen kivijalkakerrokseen veloitetaan toteuttamaan liike-, työ- tai palvelutiloja. Näiden kaavamerkintöjen osalta kaava mahdollistaa alueella kehitettävän myös palveluiden tarjontaa sekä vaikuttavan positiivisesti alueella olevien työpaikkojen määrään.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

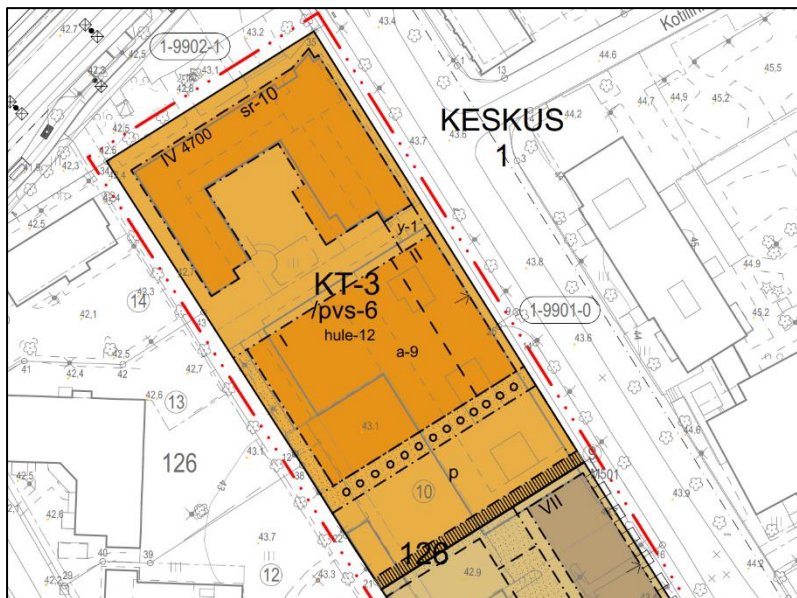
Asemakaavan muutos ohjaa ympäristön muutosta tiiviimmin rakennettuun suuntaan. Kaavamuutos noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja ylempiä kaavatasojen periaatteita. Yleiskaavassa osoitettu yleisten rakennusten käyttötarkoituksen luonne palveluiden, hallinnon ja kulttuuri-toimintojen osalta mahdollistuu myös toimistorakennusten korttelialuemerkinän osalta sekä osin myös asuinkerrostalojen korttelialueen osalta mahdollistaen liiketilojen sijoittamisen maantasokerrokseen. Kaavamuutoksen myötä kaupunkirakenne osaltaan monipuolistuu ja elävöityy.

Uuden ja laadukkaan asuinrakentamisen myötä nykyinen yhdyskuntarakenne eheytyy ja tehostuu sekä rakennetun ympäristön laatu kaupungin keskusta-alueella paranee. Asemakaava täyttää MRL 54 § sisältövaatimukset ja määrittää reunaehdot ympäristön laadulle erillisillä kaavamääräyksillä. Rakennetun ympäristön laatutavoitteita pyritään täydentämään erillisellä rakentamistapaohjeella, joka liitetään asemakaavan selostukseen ja hyväksytään sitovana asemakaavan hyväksymiskäsitteilyssä.

## 5.3 Aluevaraukset

Korttelialueet

### KT-3 Toimistorakennusten korttelialue



Kuva 20. Ote kaavaluonnoskartasta.

*Korttelialueelle saa sijoittaa toimisto-, liike-, palvelu- ja työtiloja. Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa teknisiä tiloja, jäte- ja huoltotiloja sekä hissi- ja tekniikkakuilut. Kaavassa annetun kerrosluvun estämättä saa rakentaa kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja, joiden julkisivut on sovittava muun rakennuksen ulkoasuun.*

*Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.*

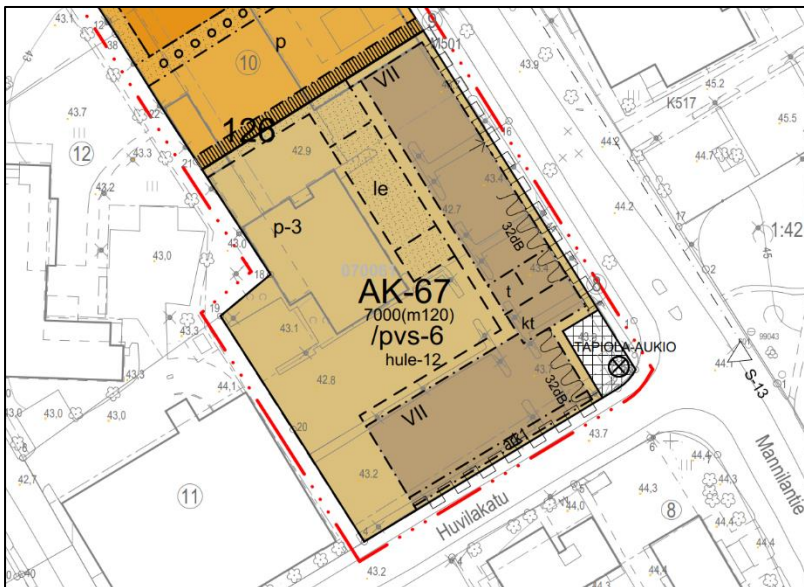
*Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat tilat eivät mitoita autopaikkojen määrää.*

KT-3 toimistorakennusten korttelialuemerkinällä sallitaan toimistorakennusten tavanomaiset toiminnot ja näiden lisäksi asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi teknisten tilojen, jäte- ja huoltotilojen sekä hissi- ja tekniikkakuilujen toteuttaminen. Lisäksi on annettu määräys, että julkisivut on sovitettava muun rakennuksen ulkoasuun vanhan virastotalon osalle osoitetun suojelumerkinän vuoksi. On tärkeää, että mahdolliset muutostyöt rakennuksen osalta eivät muuta julkisivujen luonnetta, jotta rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Suojelumerkintä on osoitettu korttelialueella merkinnällä sr-10.

Lisäksi KT-3-korttelialueelle on osoitettu merkinnällä a-9 rakennusala, jolle sallitaan varasto-, pysäköinti-, liikunta- ja aputilojen sijoittaminen. Rakennusosalalle rakennettavat tilat eivät mitoita autopaikkojen määrää. Rakennusosalalle rakennettavien rakennusten yhteenlasketusta kattopinta-alasta vähintään 40 % tulee olla luonnon monimuotoisuutta tukevaa viherkattoa. Katolle saa sijoittaa myös aurinkopaneeleja tai vastaavia energiakeräimiä. Mannilantien puoleinen julkisivu saa olla umpinainen, mutta sitä tulee elävöittää esimerkiksi materiaalivalinnoilla tai taiteen keinoin. Nuoli uudisrakennuksen rakennusalan reunassa osoittaa sen rakennusalan, johon rakennus on rakennettava kiinni. Koko KT-3 korttelialuetta koskevat myös merkinnät- ja määräykset pohjavesiin (/pvs-6) ja hulevesiin liittyen (hule-12).

KT-3-korttelialueen eteläosaan on osoitettu pysäköintitilaa p-merkinnällä sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Pysäköintialue on erotettu uudisrakennuksen rakennusosalasta istutettavalla alueen osalla, johon on istutettava puurivi.

### AK-67 Asuinkerrostalojen korttelialue



*Kuva 21. Ote kaavaluonnoskartasta.*

*Alueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä asemakaavassa osoitetun rakennusoikeiden puitteissa toimisto-, työ-, liike- ja palvelutiloja sekä asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja tiloja.*



*Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:*

- porrashuoneiden 15 k-m<sup>2</sup> ylittävän osan sekä asukkaiden varastoja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta,
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerroksiin,
- asuntojen viherhuoneita, lastaus- ja huoltotiloja, käytävätiloja, jätetiloja,
- hissi- ja tekniikkakuilut, hormit ja teknisiä tiloja kerroksiin,
- kiinteistömuuntamon,
- väestönsuojatiloja.

*Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tonttia ei saa aidata niin, että kulku viereiselle asuinpihalle estyy.*

*Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien käsittelyn periaatteet. Maanvarainen osa pihaa on toteutettava vettä läpäisevänä pintana ja tälle pihan osalle on istutettava runkopuita. Se osa piha-alueita, jota ei käytetä liikennöintiin, on istutettava ja kalustettava leikkiä ja oleskelua varten. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huoltoalueeksi, tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa tai muutoin rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelialueella tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Järvenpään viherkertoimen tavoiteluku.*

*Autopaikkoja on varattava vähintään*

*1 ap/ 110 k-m<sup>2</sup> asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as*

*1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup> toimisto-, työ-, myymälä ja liiketilaa*

*Tonteille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m<sup>2</sup>. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.*

*Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavia tiloja sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.*

*Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Mannilantien puolella tulee käyttää kulmaparvekkeita ja Huvilakadunpuolella tulee muodostua arkadimainen julkisivun osuus ensimmäiseen kerrokseen. Sisääntulojen tulee olla sisennettyjä rakennuksen massasta paitsi arkadin kohdalla. Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee suunnitella jalankulku- ja oleskeluympäristöä silmällä pitäen. Maantasokerrokset tulee suunnitella muita kerroksia korkeammiksi ja niiden tulee erottua muusta julkisivusta. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta. Mannilantien puoleisen ensimmäisen kerroksen julkisivusta 70% tulee olla ikkunallista julkisivupintaa. Julkisivujen aukotukseen ja mittakaavaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Julkisivut tulee jakaa eri luonteesiin enintään yhden lamellin pituisiin osuuksiin esimerkiksi värein, materiaalein tai aukotuksin. Kahden ylimmän kerroksen tulee värein ja/tai materiaalein erota muista kerroksista. Lisäksi kahden ylimmän kerroksen tulee olla muodoltaan muista kerroksista erottuvia. Rakennusten katoille ja julkisivuihin saa sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.*

*Asuinhuoneissa liikenteen aiheuttama melu ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A). Asuinhuoneissa yöaikainen raideliikenteen enimmäisäänitaso ei saa ylittää 45 dB (A). Rakennusteknisillä ratkaisuihin tulee varmistua, että asuntojen tuuletusikkunalle ei kohdistu yli 65 dB:n melutasoa. Asuntojen parvekkeilla melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>Aeq</sub>) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Parvekkeet tulee suojata niin, että niillä saavutetaan 55 dB keskiäänitaso L<sub>Aeq</sub> päivällä (klo 7–22). Leikki- ja oleskelualue on suojattava melulta siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (L<sub>Aeq</sub>) arvoja päivällä (klo 7–22) 55 dB ja yöllä (klo 22–7) 50 dB (A). Rakennusten ilmanotto tulee järjestää siten, että sisäilman laatu ei vaarannu.*

Asuinkeuhkoalueen korttelialueelle (AK-67) on osoitettu tarvittavat merkinnät, jotta viitesuunnitelman mukainen ratkaisu toteutuisi. Asemakaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu mahdollistaa kerroskorkeuden VII ja rakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m<sup>2</sup>. Osoitetusta rakennusalueesta tulee merkinnän mukaisesti rakentaa vähintään 120 k-m<sup>2</sup> liike-, työ- tai palvelutiloja ja varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen sille osoitetulle paikalle.

Meluselvityksen perusteella rakennusten julkisivujen osille on osoitettu erillinen tie- raideliikenteen melua koskeva määräys. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokoääneneristävyyden tie- ja raideliikenteen melua vastaan on asuinhuoneiden, kokoontumistilojen tai vastaavien tilojen osalta oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla 32dB.

AK-korttelialueen osalta pysäköintialue on osoitettu p-3-merkinnällä, joka osoittaa ohjeellisen autopaikkoja varten varattavan korttelin osan. Autopaikkojen rivien väliin ja niiden ympärille istutettava puita ja pensaita. Pysäköimisruudut on toteutettava vettä läpäisevillä pinnoilla. Piha-alueen pinnanmuodot tulee suunnitella niin, että hulevedet voidaan ohjata vettä läpäiseville pinnoille ja istutettaville alueen osille.

Piha-alueelle on osoitettu lisäksi istutettavia alueiden osia sekä leikkipaikka. Piha-alueen tarkempi suunnittelu on tehty viitesuunnittelun yhteydessä, jolloin on mm. tarkistettu, että Järvenpään kaupungin osoittama viherkerroin täyttyy sekä riittävä määrä pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa piha-alueelle maantasoon.

Koko AK-67-korttelialuetta koskevat myös merkinnät- ja määräykset pohjavesiin (/pvs-6) ja hulevesiin liittyen (hule-12). Huvilakadun puolelle on lisäksi osoitettu arkadi (ark-1), joka tukee kaavamääräystä jalankulkuympäristön viihtyisyydestä.

Muut alueet

Asemakaavanmuutoksella muodostuu Mannilantien ja Huvilakadun kulmaukseen pieni osa katualueita.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos täydentää, monipuolistaa ja uudistaa nykyistä kaupunkirakennetta keskeisellä sijainnilla Järvenpään keskustan alueella ja tuo lisää asukkaita palveluiden piiriin. Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien, rakennetun infrastruktuurin ja palveluiden äärelle on yhdyskuntarakenteen kannalta tavoiteltavaa ja kestävästä kehityksestä. Laadukas ja ympäristöön soveltuva uudisrakentaminen tiivistää suotuisalla tavalla yhdyskuntarakennetta ja laadukkaasti suunniteltuna ja toteutettuna muodostaa viihtyisää kaupunkikuvaa.

Voimassa olevassa asemakaavassa kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>, kun se kaavam muutoksen myötä laskee noin 3 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää on päädytty laskemaan, jotta korttelialueen osin muuttuvan käyttötarkoituksen myötä myös alueen leikki- ja oleskelualueisiin, pysäköintitilojen riittävyteen ja viherrakenteelle on saatu osoitettua riittävästi tilaa, jolloin viihtyisän elinympäristön määritelmä täyttyy.

Kaavam muutoksella on kohtalaisia vaikutuksia Mannilantien kaupunkikuvaan suunnittelualueen tiivistyessä asuinrakentamisen myötä. AK-korttelialueen mahdollistamat, kerroskorkeudeltaan seitsemän kerroksiset asuinrakennukset muuttavat kaupunkikuvaa osaltaan kaupunkimaisemmaksi verrattuna nykyiseen tilanteeseen, jossa korttelialueen eteläiset osat on varattu maantasopysäköintiä varten. Kivijalkakerrokseen sijoitettavat liike- ja kerhotilat luovat katutasoon elävää julkisivupintaa laajoine ikkunapintoineen ja sisään vedettyine ovineen. Huvilatie puolelle on osoitettu arkadi luos sisäänkäynteineen osaltaan viihtyisää jalankulku ympäristöä.

Uudisrakentamisen vaikutuksista muuhun rakennettuun ympäristöön on kaavoitusprosessin aikana laadittu useita asiantuntijaselvityksiä. Uudet suunnitellut rakennukset ovat ympäristöään korkeampia ja lisäävät varjostusta selkeimmin luoteis- ja länsipuolelle sijoittuvilla tonteilla. Rakennukset muuttavat myös katunäkymiä Mannilantien, Huvilakadun ja Tapiolapuiston ympäristössä.

Alueella mahdollistetaan asuminen, jota ei voimassa olevassa asemakaavassa ole. Muutos tuo alueelle uusia asukkaita sekä voidaan olettaa luovan monipuolisempaa palvelutarjontaa keskeiselle sijainnille. Kaavam muutoksen vaikutuksiin on varauduttu kaupungin palveluverkkosuunnitelmassa 2019–2028.

Vaikutukset luontoon, luonnon ympäristöön ja pohjavesiin

Suunnittelualueella ei sijaitse varsinaista luonnon ympäristöä eikä tiivistyvän keskusta-alueen rakentamisella näin ollen ole merkittäviä vaikutuksia luonnon ympäristöön.

Jätevesien pääsy pohjaveteen on yleisin asutuksesta johtuva pohjaveden likaantumisen aiheuttaja. Viemäriputkien seurauksena maaperään ja pohjaveteen pääsee monia haitallisia aineita, mm. ravinteita, mikrobeja sekä kuluttajakemikaaleja ja lääkkeitä. Maa- ja kallioperään tehtyjen energiakaivojen riskejä ovat pinnalta valuvien vesien suora pääsy pohjaveteen puutteellisesti tiivistettyjen kaivorakenteiden takia ja lämmönsiirtoainevuodot. Energiakaivon poraus voi muuttaa pohjaveden virtausolosuhteita ja mm. aiheuttaa eri kerrosten sisältämien pohjavesien sekoittumista keskenään kuten suolaisen pohjaveden tai kalliopohjaveden sekoittuminen puhtaaseen pohjaveteen.

Pohjavesien suojelun kannalta merkittävät toimintojen sijoittumista koskevat ratkaisut tehdään maakunta- ja yleiskaavoissa. Asemakaavan tarkka mittakaava, monipuoliset kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttömahdollisuudet sekä vahvat oikeusvaikutukset tarjoavat pohjaveden suojelulle hyvät lähtökohdat. Asemakaavassa asetetut merkinnät ja määräykset tulevat rakennusluvassa sovellettaviksi. Asemakaavalla on merkittävä rooli pohjavesien suojelussa. Pohjavesialueelle sijoituvassa asemakaavassa tulisi osoittaa pohjavesialueen rajauksen lisäksi myös tapauskohtaisesti laaditut merkinnät ja määräykset, joiden painopiste on pohjaveden laadun ja määrän turvaamisessa. Kaavamääräyksissä on osoitettu pohjavesien suojeluun osoitettu merkintä /pvs-6- merkintä sekä KT-3 että AK-67 korttelin osalta. Merkinnällä pyritään ohjaamaan rakentamista ja maanmuokkauksia niin, ettei pohjaveteen aiheudu laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen sekä ohjaamaan toimintaa alueella niin, että pohjaveden pilaantuminen vahinkotilanteissa on es-tettävissä. Alueelle ei sallita maalämpöjärjestelmien rakentamista.

Täydennysrakentaminen ja pohjavesialueelle sijoittuminen lisää haasteita suunnittelualueen ja sen lähiympäristön hulevesien käsittelyssä. Asemakaavassa annetaan hulevesien viivyttämiseen tähtäävät hulevesimääräykset, joilla pyritään estämään haitallinen hulevesivirtaamien kasvu säilyttämällä nykyisenkaltaiset olosuhteet. Tonttikohmainen hulevesiratkaisu tarkentuu rakennuslupavaiheeseen määrällisen huleveden viivyttävän kaavamääräyksen ohjaamana. Kaavamääräyksissä

osoitettu hule-12-merkintä osoittaa, että korttelialueilla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta (vesikatot, asfalttipinnat) tulevia hulevesiä tulee viivyttaa siten, että viivytykseen tarkoitettujen alueiden ja rakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5-1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Istutettaville alueen osille tulee varata riittävät tulvatilat pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Hulevesien imeyttämisen tulee huolehtia rakennekerrosten suodattavuudesta pohjavesialueella.

Uutta kasvillisuutta istutetaan erillisten pihasuunnitelmien mukaan sekä olemassa olevaa puustoa pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan.

#### Vaikutukset liikenteeseen

Rakentamisen vaikutus alueen autoliikenteeseen on vähäistä. Virastotalon ja poliisitalon liikennetuotokset ja -attraktiot arvioidaan olevan nykytilanteen kaltaisia. Poliisin autopaikat sijoitetaan uudisrakennukseen säilyvän virastotalon eteläpuolelle. Virastotalon autopaikat sijoitetaan keskitetysti, nykyistä ratkaisua, hieman lähemmäksi virastotaloa. Virastotalon pysäköintialueelta on liittymä Mannilantielle hieman nykyisen liittymän pohjoispuolella. Tontin eteläosassa olevat virastotalon pysäköintipaikat poistuvat.

Asuinrakennusten ja kivijalkakerroksiin sijoitettavien liiketilojen vaikutus liikenteeseen on vähäinen. Liikennetuotoksen arvioidaan olevan alle 100 ajoneuvoa vuorokaudessa, huipputunteina 12-13 ajon./h. Korttelialueen AK-67 autopaikat sijoitetaan rakennusten rajaaman sisäpihan pysäköintialueelle osittain nykyisen pysäköintialueen tilalle. Uusi tonttiliittymä rakennetaan Huvilakadulle noin 40 metriä itään nykyisestä, poistuvasta pysäköintialueen liittymästä. Näin Huvilakadulle mahdollistetaan pidemmät jonopituudet Mannilantien liittymään tonttiliittymän sujuvuuden kärsimättä. Korttelialueen AK-67 arvioitu liikennetuotos on niin pieni, ettei sillä ole vaikutusta Huvilakadun ja Mannilantien liittymän toimivuuteen. Korttelissa on myös suotuisat edellytykset yhteiskäyttöautojen käyttöönotolle talojen asukkaille, mikä vähentää henkilöautojen omistamisen tarvetta.

Nykytilanteessa Mannilantielle on kaksi liittymää, joista eteläinen on poliisin virka-ajoneuvojen ja virastotalon asiakkaiden yhteisessä käytössä. Kaavamuuoksessa liittymän käyttäjäryhmät erotellaan ja tilalle toteutetaan kaksi liittymää. Toimintojen erottaminen lisää liikenneturvallisuutta pysäköintialueella. Mannilantien suuntaan tulee siis yhteensä kolme liittymää. Liittymän lisääminen Mannilantielle heikentää liikenneturvallisuutta, mutta uutta liittymää käytetään vain poliisiajoneuvojen ulosajoon tontilta, joten vaikutuksen liikenneturvallisuuteen arvioidaan olevan vähäinen. Liittymän näkemäalueet tarkistettiin soveltaen RT-korttia *98-11237 Pysäköintilaitokset*. Ulosajon suuaukko on osoitettu noin 2 metrin päähän kaavan mukaisen katualueen ja jalkakäytävän reunasta.

Jalankulun ja pyöräliikenteen turvallisuus paranee, kun liikennemuodot erotellaan omille väylilleen Mannilantiellä ja pyörätiet toteutetaan yksisuuntaisina.

#### Ympäristön häiriötekijät

Uudisrakentaminen ja liikenteen kasvu lisäävät vähäisesti melutasoa kaava-alueen lähiympäristössä; melun heijastevaikutukset lähirakennuksissa ovat kuitenkin pieniä ja hetkellisiä. Asemakaavan toteuttaminen ja rakentaminen tuovat käytännössä huomattavia, mutta väliaikaisia rakentamisen aikaisia häiriöitä ympäristöön sekä herättää oletettavasti negatiivisia tuntemuksia naapurustossa. Täydennysrakentaminen on kuitenkin normaalia, kehittyvän kaupungin ja keskusta-alueen luonteesta johtuvaa dynaamista kehitystä.

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

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

Muut vaikutukset

Kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäiset. Uudet asuinkerrostalot sijoittuvat jo rakennettuun keskusta-alueeseen, jossa esiintyy kaupunkiympäristölle ominaiset ja yleiset häiriötekijät. Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa huomattavan määrän uutta asumista, mutta keskusta-alueen kokonaiskuvan kannalta määrä ei ole mitenkään poikkeuksellinen. Sosiaaliset vaikutukset painottuvat kortteliin osoitettavien asuinkerrostalojen yhteisiin- ja kerhotiloihin sekä asuinkerrostalojen maantasokerrokseen sijoitettaviin liiketiloihin. Ympäristöstä ja oleskelualueista pyritään luomaan viihtyisiä, jolla pyritään tukemaan kaavan positiivisia sosiaalisia vaikutuksia yhteisten tilojen käyttöasteen maksimoimisella.

Asemakaavan muutos ei edellytä kaupungilta mainittavia investointeja katu- ja kunnallistekniikan verkostoon. Asemakaavan toteuttaminen on sikäli yhdyskuntataloudellisesti järkevää ja perusteltua. Taloudellisuuden lisäksi vähintään yhtä tärkeää on edistää kaupungin keskusta-alueen uusiutumista ja laadukkaampaa kaupunkikuvaa. Kaavamuutoksen yhteydessä tehdään tarvittavat maankäyttösuojat alueen maanomistajan ja kaupungin välille. Korttelialueella käyttötarkoitus muuttuu korttelialueen eteläisissä osissa toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kokonaisrakennusoikeuden määrä kuitenkin laskee hieman. Voimassa olevassa asemakaavassa kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>, kun se kaavamuutoksessa on 11 700 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen kaava-alueella. Asukkaiden määrän lisääntyessä myös käyttäjämäärät keskusta-alueen palveluille ja liiketoiminnoille lisääntyvät, jolla on myönteisiä vaikutuksia keskusta-alueen elinvoimaisuudelle, alueen palveluiden paranemiselle ja verotulojen kasvu.

## 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelialueita koskevia kaavamerkintöjä on avattu luvussa 5.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset on myös esitetty liitteessä 4.

## 5.6 Nimistö

Asemakaavan muutos ei muuta alueen nimistöä.

# 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu suunnittelun pohjaksi viitesuunnitelma koko kaavamuutosalueesta (ARCO). Viitesuunnitelmassa esitetään pääpiirteet ja mahdollinen toteutustapa uudisrakennusten ja piha-alueiden osalta. Viitesuunnittelun vaiheita on kuvattu tarkemmin luvussa 4.3 Asemakaavan tavoitteet.

Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan alueelle rakennustapaohjeet, jotka täydentävät asemakaavassa osoitettuja merkintöjä ja määräyksiä. Rakennustapaohjeiden pohjana käytetään alueelle laadittua viitesuunnitelmaa ja siinä esitetyjä rakentamisen pääpiirteitä. Rakennustapaohjeet laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

## 6.2 Toteuttamisen ajoitus

Uudisrakentaminen voi alkaa, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman, kuulutettu voimaan tullee sekä kiinteistötekniiset toimenpiteet on saatu suoritettua. Tarkempi toteutusaikataulu on vielä avoin ja mm. taloudellisista suhdanteista riippuvainen, mutta kaavoitusvaiheessa arvioidaan korttelin toteutumisen käynnistyvän vuoden 2024 aikana vanhan virastotalon purkamisella. Säilyvän virastotalon peruskorjaus ja toimistorakennusten korttelialueen uudisrakennuksen rakentaminen aloitetaan alustavan aikataulun mukaisesti vuonna 2025. Uuden asuinrakentamisen toteutusaikataulu tarkentuu purku- ja rakennuslupien hakumenettelyn myötä. Asuinkerrostalojen rakentamisaikatauluun vaikuttavat lisäksi tontin vapautuminen muusta käytöstä, tontin myyntiaikataulu ja tulevan omistajan tavoitetila rakentamisen toteuttamisesta.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

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

Järvenpäässä 1.2.2023

Sampo Perttula  
Kaavoitusjohtaja

Sanna Matkaselkä  
Maankäytön suunnittelija  
Sitowise Oy