ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Harjuvaarankuja, korttelit 145, 146 ja 166 sekä puistoalueet

14.3.2018
täydennetty
12.3.2019,
26.9.2019

Asemakaavan muutos

Asia: JARDno-2017-26
Kaavatunnus 010099



Kuva: Hannu Vallas 2016

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 18.1.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18.1.2017, tarkistettu 14.3.2018
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	14.3. – 13.4.2018
Kaupunkikehityslautakunta	21.3.2019 § 28
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	3.4.-3.5.2019
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Harjuvaarankuja, korttelit 145 ja 146 sekä puistoalueet

Asemakaavan muutos

Asia JARDno-2017-26

Kaavatunnus 010099

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan eli Keskus kortteleita 145, 146 ja 166 sekä katu- ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosan eli Keskus kortteliin 146 asuinpientalojen, asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta sekä asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee keskustan tuntumassa Tuusulanjärven pohjoispäässä. Korttelissa 145 on kolme paritaloa ja korttelissa 146 on entisen rakettitehtaan rakennuksia ja Taidetalo. Alue rajautuu pohjoisessa Vanhankyläntiehen, idässä Rantakadun varren puistoalueeseen, kaakossa ja etelässä Tuusulanjärven rannan Natura-alueisiin ja lännessä puistoalueeseen.



Suunnittelualueen sijainti.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Harjuvaarankuja, korttelit 145, 146 ja 166 sekä katu- ja puistoalueet

Suunnittelualueen pinta-ala on 4,3848 ha. Alueelle osoitetaan asuinrakennusoikeutta yhteensä 4120 k-m2. Entinen rakettitehtaan johtajan asuinrakennus säilytetään asuin- ja palvelukäytössä. Alueelle tulee noin 100 uutta asukasta.

Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Tunnistetiedot 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.5 selvitykset ja tausta-aineistot 3
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 4
3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 4
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 6
3.1.4 Maanomistus 6
3.2 Suunnittelutilanne 7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 12
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset 12
4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 12
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 12
4.2.1 Osalliset 12
4.2.2 Vireilletulo 13
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 13
4.2.4 Viranomaisyhteistyö 14
4.3 Asemakaavan tavoitteet 14
4.3.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet 14
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet 14
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 15

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 15
4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 16
5.1 Kaavan rakenne 16
5.1.1 Mitoitus 17
5.1.2 Palvelut 17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 17
5.2.1 Korttelialueet 19
5.2.2 Muut alueet 19
5.3 Kaavan vaikutukset 20
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 20
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 20
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen 20
5.4 Ympäristön häiriötekijät 20
5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset 20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 21
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 21
6.2 Toteuttamisen ajoitus 21
6.3 Toteutuksen seuranta 21

1.4 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Asemakaavakartta ja –määräykset
Liite 3. Rakentamistapaohje
Liite 4. Lausunnot, mielipiteet ja muistutukset
Liite 5. Asemakaavan seurantalomake

1.5 SELVITYKSET JA TAUSTA-AINEISTOT

- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015. Faunatica Espoo 2015.
- Rauno Yrjölä, Jukka Rinne, Johanna Stigzelius, Tuusulanjärven länsirannan käytön ja hoidon periaatteet. Uudenmaan ympäristökeskus 2003.
- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt. Suomen ympäristökeskus, Järvenpään kaupunki 2016.
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017 (kv 23.4.2018 § 37).
- Taidetalo, Järvenpää. Kuntotarkastus ja arvio korjaustarpeista. Syyskuu 2017. RI Tapani Alatalo.
- Pertti Koskimies, Marko Nieminen, Natura-arviointi Järvenpään kaupungin asemakaavahankkeen vaikutuksista Tuusulanjärven lintuvesi –Natura 2000 –alueen linnuston suojeluarvolle sekä Tuusulanjärven pohjoispään pesimälinnustoselvitys 2018. Faunatican raportteja 39/2018.
- Pertti Koskimies, Marko Nieminen, Natura-arviointi Järvenpään kaupungin asemakaavahankkeen vaikutuksista Tuusulanjärven lintuvesi –Natura 2000 –alueen linnuston suojeluar-

volle sekä Tuusulanjärven pohjoispään pesimälinnustoselvitys 2018. Faunatican raportteja 37/2019.

- Harjuvaarankujan asemakaavan muutoksen meluselvitys. Sitowise 2.4.2019.
- Ympäristötekninen tutkimusraportti, Harjuvaarankuja 2, Järvenpää. ENV 1666. Vahanen Environment Oy 25.3.2019.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 18.1.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	18.1.2017, tarkistettu 14.3.2018
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	14.3. – 13.4.2018
Taidetalon alueen suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu	23.4.2018 – 6.8.2018
Kaupunkikehityslautakunta, kilpailun tulos	27.9.2018 § 88
Kaupunginhallitus, kilpailun ratkaisu	11.2.2019 § 28
Kaupunkikehityslautakunta	21.3.2019 § 28
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	3.4. – 3.5.2019
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 ASEMAKAAVA

Entisen rakettitehtaan alueelle suunnitellaan kaupunkimaista, tiivistä pientaloasumista. Alueelle osoitetaan asuinpientalorakentamista (AP-22) 1200 k-m^2 ja asuinkerrostalo- ja rivitalorakentamista (ARK-14) 2400 k-m^2. Taidetalon tontti osoitetaan asuin- ja palvelurakennusten korttelialueeksi (APY-3), jolla on rakennusoikeutta 300 k-m^2 ja talousrakennusoikeutta 50 k-m^2. Kortteli 145 muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-23), jonka rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukainen. Dahlinpuiston alueelle osoitetaan ulkoilureitti, joka kulkee nykyiseltä Joukonpolulta Vanhankyläntielle.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava on mahdollista toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu. Entinen rakettitehtaan johtajan asuintalo on tarkoitus säilyttää, mutta kaupunki tulee luopumaan sen omistuksesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Korttelissa 146 on entisen rakettitehtaan rakennuksia, jotka ovat osin tyhjillään. Entinen rakettitehtaan johtajan asuinrakennus on ollut viime vuosina Järvenpään Taideseuran käytössä näyttelytilana. Rakennuksessa on yksi asunto. Rakettitehtaan uusin 1950-luvulla rakennettu varastorakennus on toiminut viime vuosina mm. bändien harjoitustilana, mutta muut rakennukset ovat olleet tyhjillään. Rakettitehtaan alueen yleisilme on hoitamaton ja ränsistynyt. Suunnittelualueen ulkopuolella Dahlinpuistossa sijainneet kaksi rakettitehtaan rakennusta ovat raunioituneet.

Korttelissa 145 Vanhankyläntien varrella on kolme kaksiasuntoista pientaloa.

Polkuyhteys entiseltä Taidetalolta alueen eteläpuolella sijaitsevalle lintutornille ja alueen länsipuolella sijaitseva koirapuisto ovat vilkkaassa virkistyskäytössä.



Suunnittelualue sijaitsee Tuusulanjärven pohjoispäässä. Kuva: Hannu Vallas 2016



Vanhankyläntien varteen on istutettu asemakaavan mukainen kuusiaita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajoittuu Tuusulanjärven pohjoispään Natura-alueeseen. Ranta-alueella on runsaasti puustoa ja entisen rakettitehtaan johtajan asuintalon ympärillä vanhaa pihakasvillisuutta. Vanhankyläntien varteen tontille on istutettu kuusiaita. Alue on maastoltaan suhteellisen tasaista ja maanpinta laskee järvelle päin. Suunnittelualueen eteläpuolella on koivikkoista lahopuustoista rantaluhtaa. Järvenpään luontoinventoinneissa suunnittelualueelta on tehty pohjanlepakkohavainto.

Tuusulanjärven pohjoispään Natura-alueen rannat ovat rakentamattomia, vesi- ja rantakasvillisuudeltaan runsaita lahtia, jotka ovat tärkeitä linnustolle. Rannoilla on kosteita niitty- ja pensaikkoluhtia. Tuusulanjärvi on merkittävä myös maisemaltaan ja kulttuurihistorialtaan, ja rantojen virkistyskäyttö on runsasta. Alue on tärkeä myös lintuharrastukselle ja –tutkimukselle, sillä seurantatietoja on 1940-luvulta lähtien.

Linnuston kannalta Natura-alueen arvokkain osa on Tuusulanjärven pohjoispää, jossa pesii runsaasti lintulajeja. Alue on myös tärkeä vesilintujen ja kahlaajien muutonaikainen levähdys- ja ruokailupaikka. Koko Natura-alue kuuluu valtioneuvoston vahvistamaan valtakunnalliseen lintuvesiensuojeluohjelmaan.

Tuusulanjärven ja sen ympäristön kasvillisuus on hyvin monipuolinen. Natura-alueen suojeltavia luontotyyppejä ovat kosteat suurruohoniityt sekä vaihettumis- ja rantasuot. Suurruohoniityt ovat usein kosteita ojien ja purojen varsia peltojen tai luhta-alueiden reunoilla. Vaihettumis- ja rantasuot vaativat avoimuuden säilymistä ja vesitalouden pysymistä. Rantaluhdille on tärkeää veden viipyminen keväällä ja riittävä pintavalunta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Entisen rakettitehtaan alue korttelissa 146 on ulospäin yleisilmeeltään vehreä, ja sitä rajaa Vanhankyläntiehen kuusiaita. Rakettitehtaan vanhat rakennukset antavat korttelin sisäosille rappeutuneen ja hoitamattoman leiman. Rakettitehtaan johtajan asuinrakennuksessa on yksi asunto. Korttelissa 145 on kolme paritaloa, joista yksi on osoittautunut kosteusvaurioiden takia purkukuntoiseksi. Muut kaksi paritaloa on toteutettu poikkeusluvalla kaksikerroksisina.

Palvelut

Keskustan palvelut ovat alle kilometrin päässä suunnittelualueelta. Harjulan koulu on noin 200 metrin päässä. Alueella ei ole työpaikkoja.

Virkistys

Rakettitehtaan pihalta lähtee polku (Joukonpolku) Tuusulanjärven pohjoispäässä sijaitsevalle lintutornille. Polun pitkospuita on kunnostettu. Alueen länsipuolella on koirapuisto.

Liikenne

Vanhankyläntie on pääkatu, joka välittää liikennettä Vanhankylänniemen suuntaan ja Tuusulaan. Vanhankyläntien kummallakin puolella on kevytväylät. Korttelin 146 vierustalla kevytväylää reunustavat viheralueet. Korttelin 146 ja viereisen koirapuiston pysäköintialueen liikenne kulkee Vanhankyläntieltä erkanevan Harjuvaarankujan kautta. Harjuvaarankujan päästä on ajoyhteys yhdelle omakotitontille suunnittelualueen ulkopuolelle.

Tekninen huolto

Alueella on rakennettu vesihuolto. Vanhankyläntiellä ja Harjuvaarankujalla on rakennettu sadevesiviemäri. Vanhankyläntien varteen on rakennettu pääviemärijohto.

3.1.4 Maanomistus

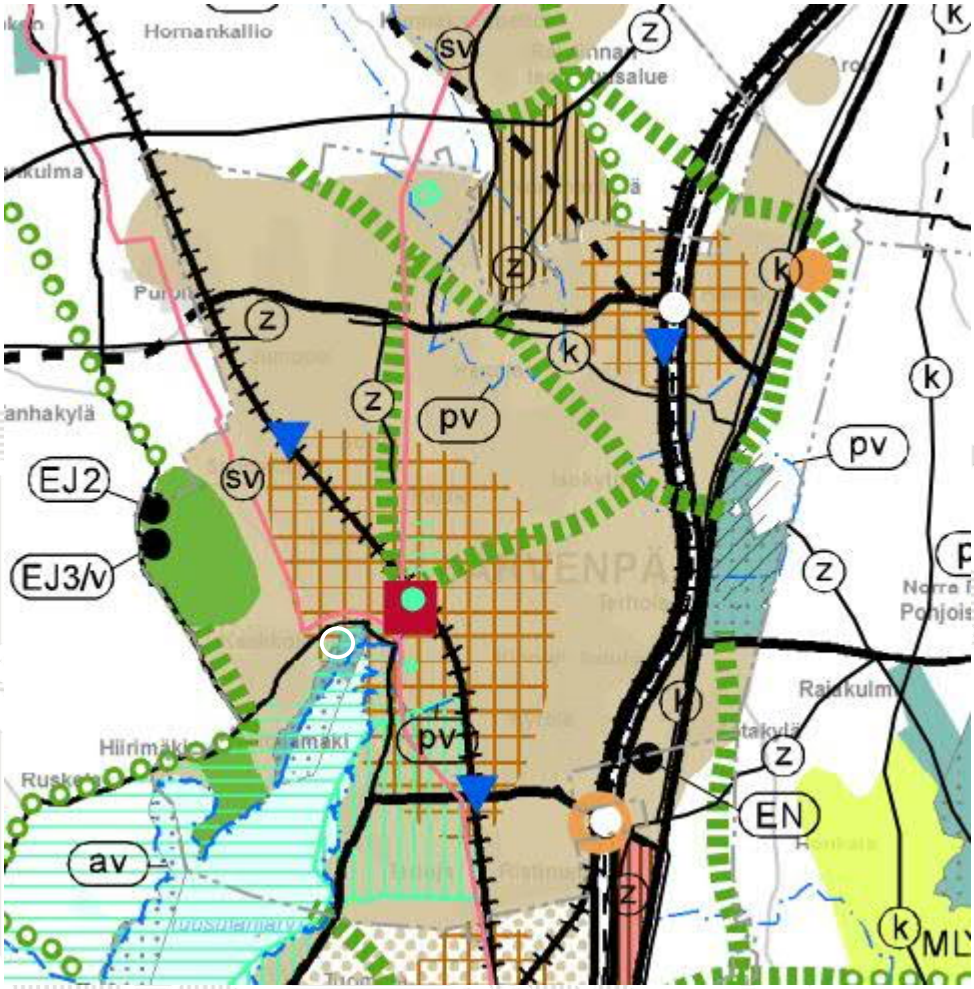
Korttelin 145 tontit ovat yksityisomistuksessa. Muu suunnittelualue ja viereiset katualueet ovat Järvenpään kaupungin omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

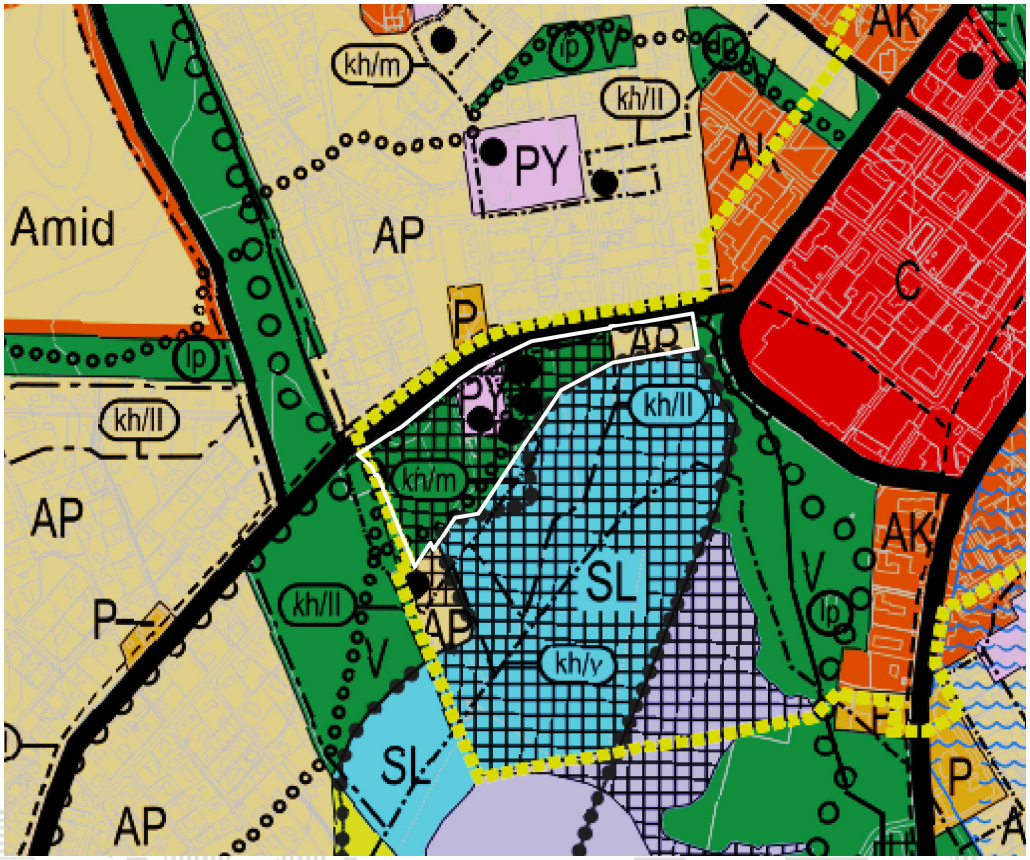
Alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualue on tiivistettävää aluetta, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään. Tuusulanjärvi lähiympäristöineen on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Tuusulanjärven pohjoispäässä on Natura 2000-verkostoon kuuluva alue. Tuusulanjärvi on osoitettu vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi.



Ote maakuntakaavan epävirallisesta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ympyröity valkoisella.

Yleiskaava

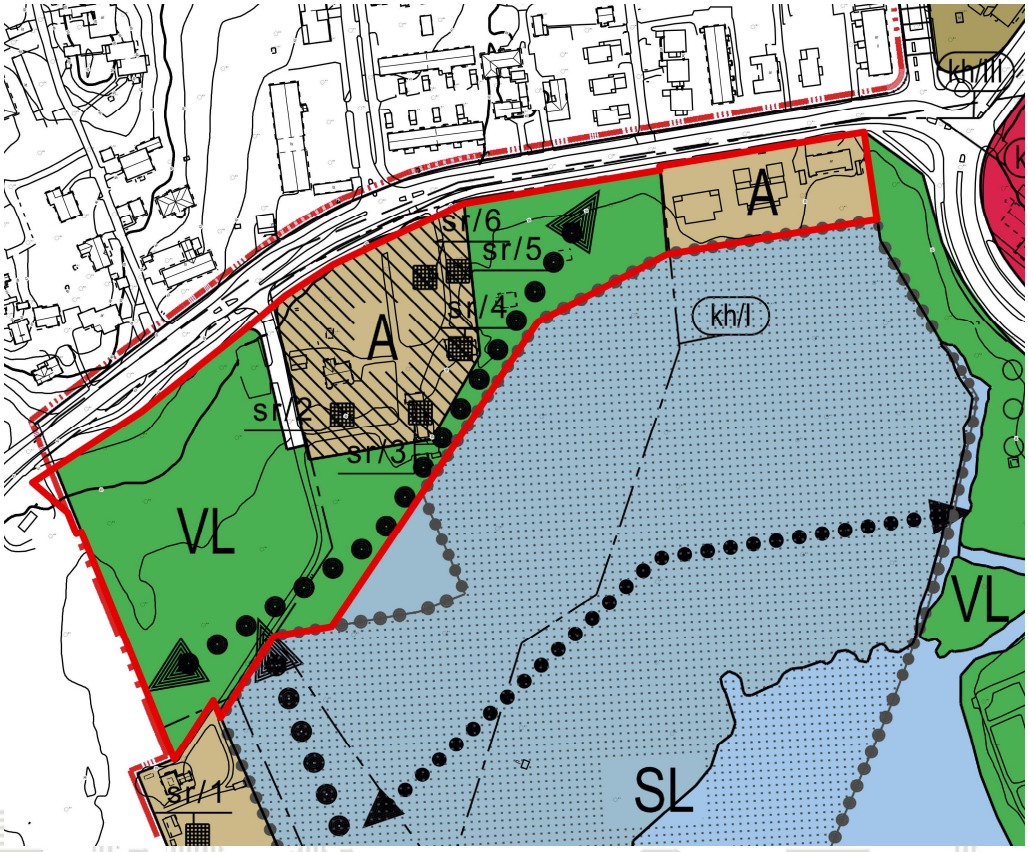
Kortteli 146 on Järvenpään yleiskaavassa 2020 (kv 9.8.2004 § 64) merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Korttelin ympäristö on merkitty virkistysalueeksi, jonka nykyinen asemakaava on tarkoitettu muutettavaksi. Puistoalueelle on osoitettu ulkoilureittiyhteydet. Kortteli 145 on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020 (kv 9.8.2004 § 64). Suunnittelualue rajattu valkoisella.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 (kv 16.3.2015 § 16) korttelit 145 ja 146 on merkitty asuntoalueeksi (A). Alue varataan asumiselle. Alueelle saa sijoittaa ensisijassa pientaloasuntoja. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään e = 0,4. Rakettitehtaan rakennukset ja Taidetalo on osoitettu paikallisiksi kulttuuriympäristökohteiksi, jotka on suojeltu asemakaavalla. Suunnittelualue sisältyy paikalliseen kulttuuriympäristöalueeseen, joka on suojeltu asemakaavalla.

Kortteli 146 rajoittuu Vanhankyläntiehen, Harjuvaarankujaan ja Dahlinpuiston puistoalueeseen, joilla on asemakaava. Korttelin eteläpuolitse on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve keskustan ja Vanhankylänniemen välillä. Toinen poikittainen yhteystarve on osoitettu Rantapuistosta järven yli. Suunnittelualueen eteläpuolella on Natura-luonnonsuojelualuetta, jolle on osoitettu luontopolun yhteystarve.



Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta 2020 (kv 16.3.2015 § 16). Suunnittelualue rajattu punaisella.

Voimassa oleva asemakaava

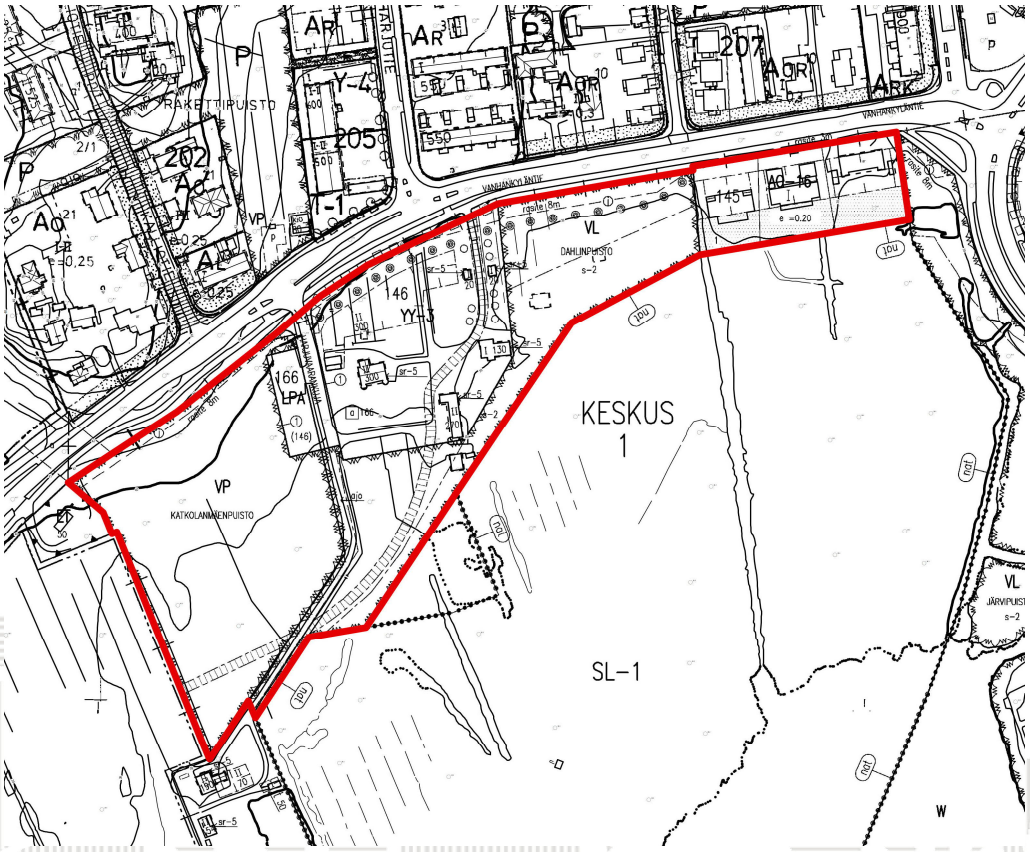
Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2004. Kortteli 146 on osoitettu kulttuuri- ja harrastustoimintaa palvelvien rakennusten korttelialueeksi (YY-3). Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä ja toimintaan kuuluvaa henkilökuntaa varten. Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa vähäisiä rakennelmia, jotka liittyvät korttelialueen käyttötarkoitukseen. Autopaikkoja on järjestettävä vähintään 1 autopaikka 50 k-m2 kohti.

Entisen rakettitehtaan viisi rakennusta on osoitettu säilytettäviksi merkinnällä sr-5: ”Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.” Rakennusoikeudet ja kerrosluvut on osoitettu nykyisten rakennusten mukaisesti.

Korttelialueen pohjoisosaan on osoitettu väljä rakennusala, jolle voidaan rakentaa 300 k-m^2 suuruinen kaksikerroksinen uudisrakennus. Vanhankyläntien varteen on osoitettu istutettava kuusiaita. Korttelin koilliskulmasta, porttirakennusten välistä alueen läpi on osoitettu kävelypolku, jonka varteen on osoitettu säilytettävä/ istutettava puurivi. Ajoyhteys kortteliin on Harjuvaarankujalta. Ajoneuvoliittymää Vanhankyläntielle ei sallita. Vanhankyläntien eteläpuolelle kortteli- ja puistoalueiden reunaan on osoitettu 8 metrin levyinen johtoalue, johon vesihuolto on rakennettu.

Korttelialueen autopaikkoja on osoitettu Harjuvaarankujan länsipuolelle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Korttelialue rajoittuu idässä ja etelässä puistoalueeseen (Dahlinpuisto), jonka eteläpuolella on luonnonsuojelualuetta (valtakunnallisesti arvokas lintuvesialue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon) ja Tuusulanjärven ranta. Puistoalueelle on rakennettu luontopolku, jonka varrella on lintutorni. Harjuvaarankujan päästä puistoalueen kautta on ajoyhteys läheiseen asuinkortteliin.

Kortteli 145 on erillispientalojen korttelialuetta (AO-16), jolle voi rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,20 ja suurin sallittu kerrosluku on I. Kahdelle tontille on rakennettu poikkeusluvalla kaksikerroksiset paritalot. Korttelin eteläreuna on osoitettu istutettavaksi tontinosaksi.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.

Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma 2017 (kv 23.4.2018 § 37)

Suunnittelualueella on 1920-luvulla perustetun rakettitehtaan toimintaan liittyneitä rakennuksia: tehtaan perustajan Nils Dahlin asuintalo (entinen Taidetalo) sekä kaksi tehdasrakennusta ja kaksi pientä varasto-pakkaushuonetta:

- 05.016a Rakettitehdas
- 05.016b Rakettitehdas, varasto
- 05.016c ja d Rakettitehdas, sivurakennus
- 11.010 Taidetalo

Rakennukset on osoitettu asemakaavassa säilytettäviksi. Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa 2017 rakennukset on tämän mukaan osoitettu toimenpideluokkaan 1 (suojeltu). Rakennusten arvotuskriteereitä ovat harvinaisuus ja alkuperäisyys, sillä rakennukset ilmentävät harvinaista käyttötarkoitusta Järvenpään alueella. Rakennukset sijoittuvat maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema ja Tuusulanjärven ympäristö).

Selvitys Taidetalon rakennuksen kunnosta

Mestaritoiminta Oy on teettänyt Taidetalosta rakennusteknisen kuntotarkastuksen ja arvion korjaustarpeesta (RI Tapani Alatalo, syyskuu 2017), jonka mukaan rakennus on yleiskunnoltaan heikkokuntoinen ja vaatii lähitulevaisuudessa laajamittaisen peruskorjauksen. Taidetalo on 1920-luvulla rakennettu, pääosin hirsirunkoinen rakennus, joka on toiminut Järvenpään Taideseura ry:n näyttely- ja työtiloina. Rakennuksessa on yksi asunto.

Jos rakennus päätetään säilyttää, peruskorjauksen laajuuden selvittämiseksi tulee tehdä lisäselvityksiä ulkoseinien hirsirakenteiden ja alapohjan rakenteiden kunnosta. Lisäksi tulee selvittää väli- ja yläpohjan sekä purueristeisten seinien kunto materiaalinäyttein ja laboratoriotutkimuksin. Peruskorjauksessa tulee vähintään uusia vesikatto alusrakenteineen, kattovesijärjestelmä, ulkoverhous ja sisäpintarakenteita sekä talotekniikka tilojen käyttötarkoituksen mukaisesti. Lisäksi on kunnostettava ikkunat ja betonisokkelit sekä rakennettava salaoja- ja sadevesijärjestelmä ja muotoiltava maanpinta seinustoilla rakennuksesta poispäin viettäväksi. Todennäköisesti joudutaan tekemään myös lisää wc- ja peseytymistiloja. Korjauksessa on arvioitava myös mahdollisuuksia energiatalouden parantamiseen. Jos tiloja ei kunnosteta, niitä voi käyttää vain lyhytaikaiseen oleskeluun rakenteissa olevien ja sisätilassa aistinvaraisesti havaittavan mikrobivaurion takia.

Viitesuunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy on laatinut alueelle alustavat viitesuunnitelmat (2016), joissa Taidetalo on säilytetty omalla puutarhatontillaan ja korttelin reunoille on suunniteltu asuinpientaloja. Asuintontteja on kaksi, joista Vanhankyläntien varteen korttelia rajaamaan on suunniteltu pienkerrostaloja ja alueen etelä- ja kaakkoisreunoille kaksiasuntoisia pientaloja. Alustavissa vaihtoehdoissa (VE5) on tutkittu myös korttelin laajentamista etelään ja itään nykyiselle puistoalueelle. Kortteliin on suunniteltu yhteiset oleskelu- ja leikkipihat. Asuntojen autopaikat on suunniteltu korttelin keskiosiin pysäköintialueille. Ajoneuvoliikenne tonteille kulkee Harjuvaarankujan kautta.

Taulukko: Alustavien vaihtoehtojen mitoitus

	Korttelin pinta-ala, m²	Rakennusoikeus, k-m²	Tehokkuus	Autopaikkoja
VE 4	10650	4400	0,41	44
VE 5	12300	5000	0,41	50



Alustavat vaihtoehdot VE 4 ja VE 5, Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy 2016. Kummassakin vaihtoehdossa korttelialuetta laajennetaan eteläsuuntaan. Vaihtoehdossa VE5 on tutkittu korttelialueen laajentamista myös Vanhankyläntien varressa itään.

Rakennusjärjestys

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.10.2018 § 86.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN SEKÄ SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Muutos perustuu kaupunginvaltuuston talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä 11.11.2013 § 82 tekemään päätökseen myytävistä kiinteistöistä. Työ sisältyy vuosien 2017-19 kaavoitussuunnitelmiin. Suunnittelualuetta on laajennettu asemakaavan vireilletulon jälkeen kiinteistönomistajan aloitteesta korttelilin 145, jotta voidaan tutkia tontin 145-3 uudisrakentamismahdollisuudet.

Korttelista 146 on järjestetty vuonna 2018 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.2.2019 § 28 kilpailun voittaneesta ehdotuksesta, joka on toiminut kaavasuunnittelun pohjana. Kaupunki on tehnyt kilpailun voittaneen Talokolmikko Oy:n kanssa suunnitteluvaraus- ja toteutussopimuksen, johon on kirjattu tonttikaupan ehdot. Sopimuksella korostetaan määrätietoista yhteistyötä, jolla alueen suunnittelu ja rakentaminen varmistetaan tavoitteiden mukaisesti.

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 27.9.2018 § 88, suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun tulos

Kaupunginhallitus 11.2.2019 § 28, päätös suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaisusta

Kaupunkikehityslautakunta 21.3.2019 § 28, kaavaehdotuksen nähtävillepano

Kaupunkikehityslautakunta pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Kaupunginhallitus pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Kaupunginvaltuusto pvm §, asemakaavamuutoksen hyväksyminen

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Muut viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Caruna
- Elisa Networks Oy
- TeliaSonera Finland Oyj

- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 18.1.2017 ja lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Yhteenveto lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet ovat liitteessä 4.

Aloitusvaihe

Kaavamuutoksesta on saatu 21.12.2016 Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta ennakkolausunto, jonka mukaan alueen täydennysrakentamisen selvittämistä voidaan pitää mahdollisena, ja Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy:n laatimat alustavat suunnitelmat ovat sinänsä paikkaan sopivia. Taidetalo tulee osoittaa kaavassa säilytettäväksi, ja rakennusten kunnosta tarvitaan riittävät selvitykset, jotta niiden säilyttämistä voidaan arvioida kulttuuriympäristön näkökulmasta. Museo esittää tutkittavaksi, että jokin rakennuksista voitaisiin säilyttää ja kunnostaa muistumana paikan teollisesta historiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu mielipiteet Järvenpään ympäristöyhdistykseltä ja Keski- ja Pohjois-Uudenmaan Lintuharrastajat Apus ry:ltä.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 14.3. – 13.4.2018 (MRL 62 § , MRA 30 §) Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa on pyydetty lausunto seuraavilta tahoilta:

- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Järvenpää-Seura ry
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Järvenpään taideseura ry
- Lintutieteellinen yhdistys Apus ry
- Rakennusvalvonta
- Kunnallistekniikan suunnittelu
- Järvenpään Vesi
- Tuusulan Vesi
- Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos
- Fortum sähkönsiirto Oy/ Etelä-Suomi
- Elisa Networks Oy
- TeliaSonera Finland Oyj

Kaavaluonnoksesta on saatu yhdeksän lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet ovat liitteessä 4. Asemakaavamerkintöihin on tehty tarkistuksia palautteen pohjalta.

Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohje ovat olleet julkisesti nähtävillä 3.4. – 3.5.2019 (MRL 65 §, MRA 27 §) Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Asemakaavan muutosehdotuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Caruna Oy:ltä ja Fortum Power and Heat Oy:ltä. Asiasta on saatu neljä lausuntoa ja kaksi muistutusta. Yhteenveto lausunnoista ja muistutuksista on liitteessä 4.

Asemakaavaehdotusta on tarkistettu lausuntojen ja meluselvityksen johdosta seuraavasti:

- puistoalueelle Harjuvaarankujan länsipuolelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa puistomuuntamon
- korttelin 145 melusuojausmääräyksiä on tarkennettu
- ne osat virkistysalueista, joilla keskiäänitasot päiväaikaan ovat yli 55 dB, on osoitettu meluselvityksen suosituksen mukaan suojaviheralueiksi (EV)

Asemakaavamuutoksesta on tehty Natura-arviointi ja linnustoselvitys (Faunatica, raportteja 39/2018) sekä sitä täydentävä selvitys (Faunatica, raportteja 37/2019), joiden mukaan asemakaavan muutoshanke ei aiheuta merkittävää haitallista vaikutusta niiden lajien esiintymiselle, joiden perusteella Tuusulanjärven lintuvesi on otettu mukaan Natura-verkostoon. Natura-arvioinnista on saatu lausunto ELY-keskukselta, jonka mukaan asemakaavan muutos ei yksinään tai myöskään yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa tarkasteltuna heikennä merkittävästi Tuusulanjärven lintuvesi Natura 2000 –alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja.

Hyväksymisvaihe

...

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavahankkeesta ei ole järjestetty MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua. Ennen asemakaavatyön aloittamista asiasta on pyydetty ennakkolausunto Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta ja ennen asemakaavaluonnoksen nähtävillepanoa on pidetty työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa. Asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta. Asiasta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet

- Kaupunkimainen pientalorakentaminen keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti
- Rakettitehtaan johtajan talon säilyttäminen, monipuolinen käyttö asumiseen ja palveluihin
- Toteuttamiskelpoisten rakennuskokonaisuuksien ja tonttien muodostaminen
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
- Luonnonympäristön arvojen säilymisen varmistaminen

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- Ulkoilureittiyhteys Joukonpolulta Vanhankyläntielle tulee osoittaa asemakaavassa
- Kaupunkimainen pientalorakentaminen korttelissa 145
- Asuinkortteleiden ja virkistysalueiden suojaus liikennemelulta

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan aloitusvaiheessa on tutkittu vaihtoehtoja rakennustyyppien, alueelle sovitettavan kerrosalan ja korttelialueen muodon suhteen (Viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy 2016). Vaihtoehtojen karsinta on tehty tonttien toteutettavuuden ja ympäristöön soveltuvuuden perusteella.

4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Uudisrakentaminen on mitoitettu ja rakennusalat suunniteltu siten, että säilytettäväksi osoitettu Taidetalo säilyttäisi kaupunkikuvassa näkyvän asemansa. Kaavamääräyksillä varmistetaan julkisivujen ja rakennusten värityksen sopivuus alueelle. Kaavamääräyksiä tukemaan laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet. Asemakaavaratkaisu tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja muiden lähtökohta-aineiston tavoitteiden toteutumista.

Säilytettävät rakennukset

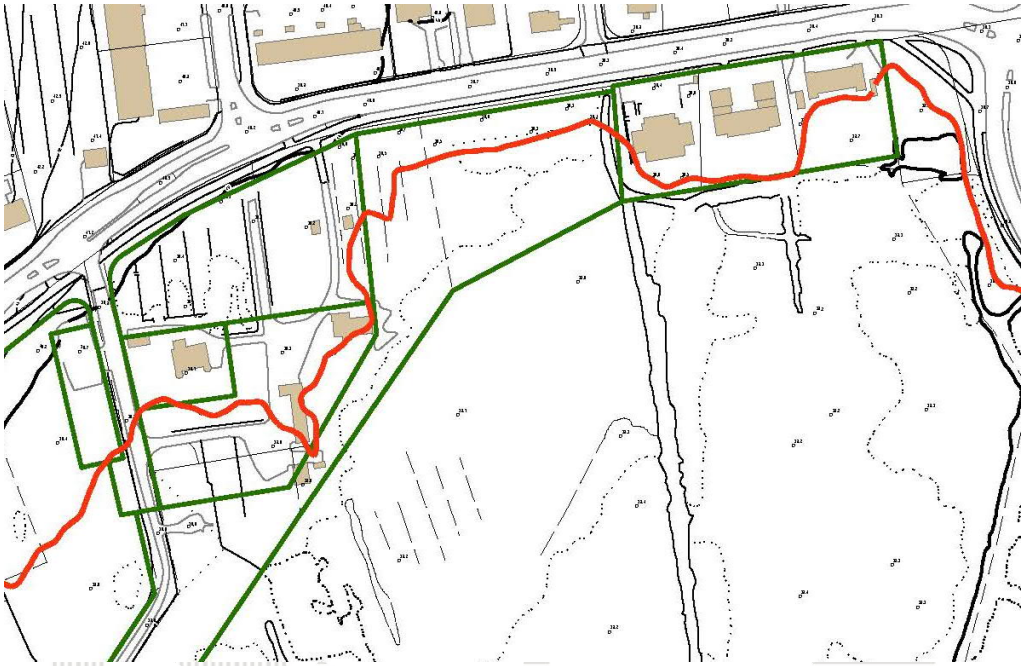
Rakettitehtaan rakennuksia ei ole osoitettu säilytettäviksi entistä johtajan asuintaloa lukuunottamatta. Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa rakennukset ovat toimenpideluokassa 1 (suojeltu), mikä vastaa voimassa olevan asemakaavan tilannetta. Myös keskustan osayleiskaavan suojelumerkinnät vastaavat kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmaa ja voimassa olevaa asemakaavaa. Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma ei kuitenkaan sellaisenaan ole suojeluluettelo, vaan jokaisen kohteen tilanne tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä. Rakettitehtaan rakennusten vaatimattomuus, heikko kunto ja yhteyden katkeaminen Järvenpään teolliseen historiaan eivät puolla niiden säilyttämistä.

Vaikutukset Natura-alueeseen

Asemakaavaratkaisun mukaisen rakentamisen mahdollisista vaikutuksista Natura 2000 –alueelle on tehty arviointi (Faunatica, raportteja 39/2018), jonka mukaan asuinkorttelien ja puistoalueiden rakentaminen muuttaa lintujen elinympäristöjä Vanhankyläntien varrella Natura-alueen rajan tuntumassa ja vaikuttaa haitallisesti kymmenien lintuparien elinolosuhteisiin Natura-alueen ulkopuolisella alueella. Hankkeen toteutuminen ei kuitenkaan heikennä tai muuta elinympäristöjä Natura-alueen sisäpuolella, jossa lähimpänä on keväällä tulvivaa koivuvaltaista nuorehkoa lehtimetsää ja pensaikkoa. Tällä alueella ei pesi eikä esiinny niitä lintulajeja, joiden perustella alue on otettu mukaan Natura-suojelualueverkostoon. Arvioinnin johtopäätös on, että kaavamuutos ei aiheuta merkittävää haitallista vaikutusta niiden lajien esiintymiselle, joiden perusteella Tuusulanjärven lintuvesi on otettu mukaan Natura-verkostoon. Vuonna 2019 on tehty täydennetty arviointi (Faunatica, raportteja 37/2019), johon sisältyy 5.12.2018 päivitetyn Natura-tietolomakkeen mukaisten lintulajien lajikohtainen arviointi. Uudenmaan ELY-keskus on antanut 9.9.2019 Natura-arvioinnista luonnonsuojelulain 65 §: mukaisen lausunnon, jonka mukaan asemakaavan muutos ei yksistään tai muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa tarkasteltuna heikennä merkittävästi Tuusulanjärven lintuvesi Natura 2000 –alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja.

Tulvaraja

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan Tuusulanjärven ranta-alueella rakennusten korkeusasema tulee määritellä niin, ettei alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden +39,06 m (N2000) alapuolelle tule kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää rakennusten lattiakorkojen määrittelyä tulvarajan yläpuolelle.



Asemakaavamuutoksen korttelialueiden rajat (vihreällä) ja +39 m korkeuskäyrä (punaisella). Suunnittelualueen eteläosien nykyinen maanpinta on alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden (+39,06 m) alapuolella.

Liikennemelun haittojen vähentäminen

Vanhankyläntien liikennemelusta on tehty laskennallinen selvitys helmi-maaliskuussa 2019 (Harjuvaarankujan asemakaavan muutoksen meluselvitys, SitoWise 2019). Suunnitellulla maankäytöllä korttelin 146 piha-alueiden keskiäänitasot ovat alle ohjearvojen 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä, mutta suurella osalla korttelin 145 leikkiin ja oleskeluun soveltuvista piha-alueista ohjearvot ylittyvät. Myös VL- ja VP-alueilla keskiäänitaso ylittää laajasti virkistysalueille sovellettavan päiväajan ohjearvon 55 dB. Melualueelle jäävät virkistysalueen osat tulisi merkitä EV-alueiksi. Niille rakennusten julkisivuille, joilla keskiäänitasot ylittävät ohjearvot, tulee osoittaa tarvittavat äänitasoerovaatimukset ja parvekkeet on lasitettava. Tulosten pohjalta asemakaavakarttaan tehdään tarpeelliset merkinnät ja tulokset liitetään asemakaava-aineistoon.

Mahdollisesti pilaantunut maaperä

Alueen maaperän pilaantuneisuuden selvittämiseksi alueelta on otettu maaperänäytteitä kaivinkoneella tehdyistä koekuopista. Selvitys on tehty helmi-maaliskuussa 2019 (Vahanen Environment, ENV 1666, 2019). Alueella ei havaittu laajamittaista maaperän pilaantumista, mutta sinne on saatettu haudata pieniä määriä jätteitä. Kun aluetta rakennetaan, tulee varautua poistamaan pintamaista jätteitä sekä mahdollisesti pilaantuneita maita.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Suunnittelualue käsittää asuinkerrostalojen ja rivitalojen, asuinpientalojen sekä asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen sekä asuin- ja palvelurakennusten tontin entisen rakettitehtaan alueella korttelissa 146, pysäköintialueen Harjuvaarantien varressa, nykyisen pientalokorttelin korttelissa 145 Vanhankyläntien varressa sekä Dahlinpuiston ja Katkolanmäenpuiston niiden ympärillä. Uudet asuintontit liittyvät Vanhankyläntiehen Harjuvaarankujan kautta. Korttelissa 146 asuintonttien autopaikat ja yhteiset leikki- ja oleskelupihat sijoitetaan asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,38 ha, josta on asuinrakentamisen korttelialuetta noin 1,5 ha. Puisto- ja lähivirkistysaluetta on noin 1,9 ha, suojaviheraluetta 0,67 ha ja katu- ja pysäköintialueita noin 0,16 ha.

Uutta asuinkerrosalaa on kaikkiaan 3600 k-m2. Korttelin 146 rakentamistehokkuus vastaa tehokkuutta e = 0,32. Korttelin 145 rakentamistehokkuus ei muutu. Kortteliin 146 voi tulla arviolta 50 asuntoa ja 100 asukasta.

5.1.2 Palvelut

Kaikki keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut ovat suunnittelualueen tuntumassa. Entisen rakettitehtaan johtajan rakennukseen voi sijoittua yritystoimintaa tai palveluja.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Natura-alueeseen rajoittuvia alueita koskee merkintä s-2: Suojeltava alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen.

Nykyinen kuusiaita Vanhankyläntien varressa on merkitty asemakaavakarttaan. Sitä on tarkoitus hoitaa noin 2,5 metrin korkuisena. Uudet rakennukset on mahdollista sijoittaa niin etäälle aidasta, että kuusiaita voisi säilyä.

Kaavamääräyksillä varmistetaan rakennusten sopeutuminen ympäristöön. Uusien rakennusten julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Asuinkerrostalojen massoittelun tulee olla vaihtelevaa, julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Korttelissa 146 julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta.

Korttelin 146 uudisrakennukset toteutetaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksen pohjalta. Kaupungin ja rakentajan kesken on laadittu suunnitteluvaraus- ja toteutussopimus, jossa sovitaan mm. uudisrakentamisen laadullisista tavoitteista. Asemakaavaa täydentämään laaditaan korttelia 146 ja tonttia 145-3 koskevat rakentamistapaohjeet, jotka hyväksytään sitovina yhdessä asemakaavan kanssa.

Asemakaavassa määrätään, että ennen entisen rakettitehtaan alueen rakentamista on selvitettävä maaperän mahdollinen pilaantuneisuus ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava. Alueen maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta on keväällä 2019 tehty selvitys. Aluetta rakennettaessa tulee varautua poistamaan pintamaista jätteitä sekä mahdollisesti pilaantuneita maita.

Asuinkortteleiden oleskelu- ja leikkialueet on suojattava Vanhankyläntien liikennemelulta. Myös Vanhankyläntien puoleiset julkisivut tulee toteuttaa niin, että ääneneristävyys liikennemelua vastaan on riittävä.

Korttelialueiden hulevedet tulee viivyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.



Asemakaava mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamisen Harjuvaarankujan ja Vanhankyläntien varteen. Suunnittelualue rajattu keltaisella. Havainnekuva: Kaavoitus ja liikenne 2018. Ilmakuva: Hannu Vallas 2016. Alla: Asemapiirros korttelin 146 toteutuksesta. Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy 2019.



5.2.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP-22)

Korttelin 146 eteläosaan voidaan rakentaa joko kytkettyjä tai erillisiä asuinpientaloja, joiden suurin sallittu kerrosluku on II u ¾. Rakennusala on osoitettu tontin kaakkois- ja eteläreunalle. Korttelialueen etelärajaa on siirretty noin 15 metriä puistoalueen suuntaan, jotta laajempi tontti mahdollistaisi laadullisesti paremman asuinkorttelin toteutuksen. Puistoalueeseen rajoittuvat tontinosat tulee hoitaa luonnontilaisina siten, että Natura 2000 –alueen luonnonarvot säilyvät. Rakennusten alimman kerroksen lattiatason tulee olla vähintään korkeudella + 39.50. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/ asunto + 2 vieraspaikkaa /1000 k-m2. Pyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 paikka/ 30 k-m2, pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-23)

Korttelissa 145 on kolme rakennettua omakotitonttia. Tonteilla on paritalot, joista kaksi on toteutettu poikkeusluvalla kaksikerroksisina. Tontille 145-3 on suunnitteilla uudisrakennushanke. Kaavamääräys mahdollistaa useampiasuntoisen rakennuksen rakentamisen. Suurin sallittu kerrosluku on viereisten tonttien mukaan II. Korttelialueen eteläosa on osoitettu istutettavaksi tontinosaksi.

Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (APY-3)

Entinen rakettitehtaan johtajan asuinrakennus on osoitettu säilytettäväksi. Korttelialuetta voidaan käyttää joko yhteen tai useampaan käyttötarkoitukseen siten, että vaatimukset hyvästä ja turvallisesta asuinympäristöstä täyttyvät. Tontin lounaisnurkkaan on osoitettu uuden talousrakennuksen rakennusala. Nykyinen talousrakennus tontin luoteisnurkassa voidaan purkaa, jotta päärakennus säilyttää näkyvän asemansa kaupunkikuvassa. Rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet tulee säilyttää ja uusien rakennusten tulee muodostaa nykyisen rakennuksen kanssa yhtenäinen kokonaisuus. autopaikkoja on varattava vähintään 1,5 ap/asunto ja palvelutoimintoja varten 1 ap/ työntekijä ja 1 ap/ 10 k-m2 palvelutilaa.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue (ARK-14)

Korttelin 146 pohjoisosaan voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja tai muita kytkettyjä asuinrakennuksia. Suurin sallittu kerrosluku on II u ¾. Rakennukset muodostavat melulta suojaavan muurin Vanhankyläntien varteen. Asemakaava mahdollistaa ns. townhouse-ratkaisun. Julkisivuja värejä ja materiaaleja koskevalla kaavamääräyksellä pyritään kaupunkikuvallisesti mielenkiintoiseen, mutta vaihtelevaan ratkaisuun. Autopaikkoja on varattava vähintään 0,8 ap/ asunto + 1 vieraspaikka/ 1000 k-m2. Pyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 paikka/ 30 k-m2, pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Korttelin 146 yhteiskäyttöiset piha-alueet ja pysäköintipaikat on osoitettu korttelin keskiosaan. Alueelle voidaan rakentaa yhteiskäyttöisiä varasto-, sauna- ym. tiloja.

5.2.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Katkolanmäenpuisto käsittää suunnittelualueen länsiosan Vanhankyläntien vartta lukuunottamatta. Osa puistoalueesta osoitetaan katualueeksi, jotta Harjuvaarankujan päähän voidaan muodostaa kääntöpaikka. Puistoalueelle osoitetaan ohjeellinen muuntamon rakennusala. Puiston läpi kulkee voimassa olevassa asemakaavassa ohjeellinen kevyen liikenteen aluevaraus, joka palvelee mahdollisesti toteutettavaa rantapolkua.

Lähivirkistysalue (VL)

Dahlinpuisto on Natura 2000- alueeseen rajautuva lähivirkistysalue, jonka kautta on voimassa olevan asemakaavan mukainen ajoyhteys suunnittelualueen eteläpuolelle kortteliin 165. Dahlinpuiston läpi on osoitettu ulkoilureitti Vanhankyläntielle.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Harjuvaarankujan varteen osoitetaan yleistä pysäköintialuetta, joka palvelee virkistysalueiden käyttäjiä.

Suojaviheralue (EV)

Vanhankyläntien varressa ne osat virkistysalueista, joilla keskiäänitasot päiväaikaan ovat yli 55 dB, on osoitettu meluselvityksen mukaan suojaviheralueiksi.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva keskustan tuntumassa kohentuu ja täydentyy, kun rappeutunut ja hoitamaton entisen rakettitehtaan alue rakennetaan. Uudisrakennukset sovitetaan säilytettävän rakennuksen ympäristöön ja Vanhankyläntien varren kaupunkikuvaan. Vanhankyläntienvarteen istutettu kuusiaita on tarkoitus säilyttää korttelin reunassa.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Korttelin 146 eteläraja ulotetaan 15 m voimassa olevan asemakaavan mukaisesta puistoalueen rajasta etelään, jolloin puistoalueesta noin 900 m2 muutetaan rakennettavaksi tontiksi. Korttelin 146 rakentamisella voi olla jonkin verran vaikutuksia viereiseen Natura-alueeseen, mutta kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeilla pyritään lieventämään haittavaikutuksia ja sovittamaan uudisrakentaminen ympäristöön. Lintutornille johtavan polun alkupää ohjataan Harjuvaarankujalle ja uusi ulkoilureitti osoitetaan uudisrakennusten eteläpuolelta Dahlinpuiston kautta Vanhankyläntielle. Opastettuja reittejä pitkin kulkeminen ei aiheuta mainittavia häiriöitä luonnonympäristölle.

Asemakaavan vaikutuksista Natura-alueen luonnonympäristön arvoihin on tehty erillinen selvitys, jonka mukaan asemakaavan muutoshanke ei aiheuta merkittävää haitallista vaikutusta niiden lajien esiintymiselle, joiden perusteella Tuusulanjärven lintuvesi on otettu mukaan Natura-verkostoon.

Korttelialueiden hulevesiä on viivytettävä tonteilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asuinrakentaminen lisää Harjuvaarankujan autoliikennettä jonkin verran, mutta kaavan osoittamalla asuinrakentamisen määrällä ei voida arvioida olevan käytännön vaikutusta Vanhankyläntien varren jalankulku- ja pyöräliikenteeseen. Asuinkortteleiden autopaikkamäärää ohjaava kaavamääräys vastaa keskustan osayleiskaavan pysäköintinormitusta. Mahdollisiin pysäköintiongelmiin voidaan vaikuttaa katualueiden suunnittelun ja pysäköintirajoitusten kautta.

5.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Korkeammat asuinrakennukset sijoitetaan suunnittelualueen pohjoisreunalle rajaamaan oleskelu- ja leikkipihoja Vanhankyläntiestä, jolloin ne toimivat suojana liikennemelua vastaan. Myös entisen rakettitehtaan johtajan asuintalon oleskelupiha voi sijaita rakennuksen kaakkoispuolella, jolloin rakennukset toimivat melusuojauksena. Vanhankyläntien varren puisto- ja lähivirkistysalueet osoitetaan asemakaavassa suojaviheralueiksi.

5.5 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Korttelin 146 uudisrakennukset toteutetaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaehdotuksen pohjalta. Kaupungin ja rakentajan kesken on laadittu suunnitteluvaraus- ja toteutussopimus, jossa sovitaan mm. uudisrakentamisen laadullisista tavoitteista. Alueen kunnallistekniikan rakentamisesta laaditaan erilliset suunnitelmat. Harjuvaarankuja rakennetaan kääntymispaikkoineen. Uusien asuinrakennusten toteutuksesta on laadittu havainnekuva, ja asemakaavaa täydentämään on laadittu rakentamistapaohjeet.

6.2 TOTEUTTAMISEN AJOITUS

Asemakaavan voi toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman, tarpeelliset kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu ja kunnallistekniikka rakennettu riittävään valmiuteen.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Seurattavia asioita ovat kerrosalan toteutuminen, pysäköintipaikat, rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta sekä luonnonympäristön kestokyky.

Järvenpäässä 14.3.2018
täydennetty 12.3.2019, 26.9.2019

Juhana Hiironen
Vs. kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

Dnro JARVENPAA 1446/2015
Kaavatunnus 010099

18.1.2017
tarkistettu
14.3.2018

Liite 1.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

HARJUVAARANKUJA, KORTTELIT 145, 146 JA 166 SEKÄ PUISTOALUEET

ASEMAKAAVAN MUUTOS



SISÄLLYSLUETTELO

1 Mitä tapahtuu ja missä? 1
2 Mitä on suunnitteilla? 2
3 Suunnittelun lähtötiedot 2
4 Osalliset 4
5 Miten ja milloin voi osallistua? 5
6 Kaavan vaikutusten arviointi 7
7 Aikatauluarvio 7
8 Mielipiteet aloitusvaiheessa 7
9 Yhteystiedot 7

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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

1 MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?

Entisen rakettitehtaan alueella (Harjuvaarankuja 1) Vanhankyläntien eteläpuolella on alkamassa asemakaavahanke, jossa tutkitaan alueen käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen. Myös korttelin 145 (Vanhankyläntie 16-20) kaavamääräyksiä tarkistetaan. Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä.

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

Suunnittelualue sijaitsee keskustan tuntumassa Tuusulanjärven pohjoispäässä. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 145, 146 ja 166 ja niihin rajautuvaa puistoaluetta. Korttelin 146 pinta-ala on 9771 m^2. Alueella on entisen rakettitehtaan rakennuksia. Entinen rakettitehtaan johtajan asuintalo on näyttelykäytössä Taidetalona ja osin asuinkäytössä. Korttelissa 145 on kolme omakotitonttia, joilla on kaksiasuntoiset pientalot. Korttelissa 166 on pysäköintialuetta.



Suunnittelualue sijaitsee Vanhankyläntien eteläpuolella. Alue on rajattu punaisella.

1.2 ALOITE TAI HAKIJA

Kaavamuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Muutos perustuu kaupunginvaltuuston talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä 11.11.2013 § 82 tekemään päätökseen myytävistä kiinteistöistä. Työ sisältyy vuosien 2017-18 kaavoitussuunnitelmiin.

2 MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet asuinrakentamiseen korttelissa 146 keskustan osayleiskaavan antamista lähtökohdista. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Asemakaavan pohjaksi on tehty alustavia viitesuunnitelmia (Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy 2016), joissa Taidetalon ympärille on esitetty kaupunkimaista, 2- tai 2 ½-kerroksista pientalorakentamista. Taidetalo tulisi säilymään omalla tontillaan, mutta muut entisen rakettitehtaan rakennukset poistuisivat. Kaavamuutoksessa tutkitaan myös kevyen liikenteen polkujen tarve puistoalueella Tuusulanjärven rannassa. Korttelin 145 kaavamerkintöjä tarkistetaan, jotta alueelle voitaisiin toteuttaa kaupunkimaista pientalorakentamista.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

3.1 MAANOMISTUS

Korttelin 145 tontit ovat yksityisomistuksessa. Muilta osin suunnittelualue on Järvenpään kaupungin omistuksessa.

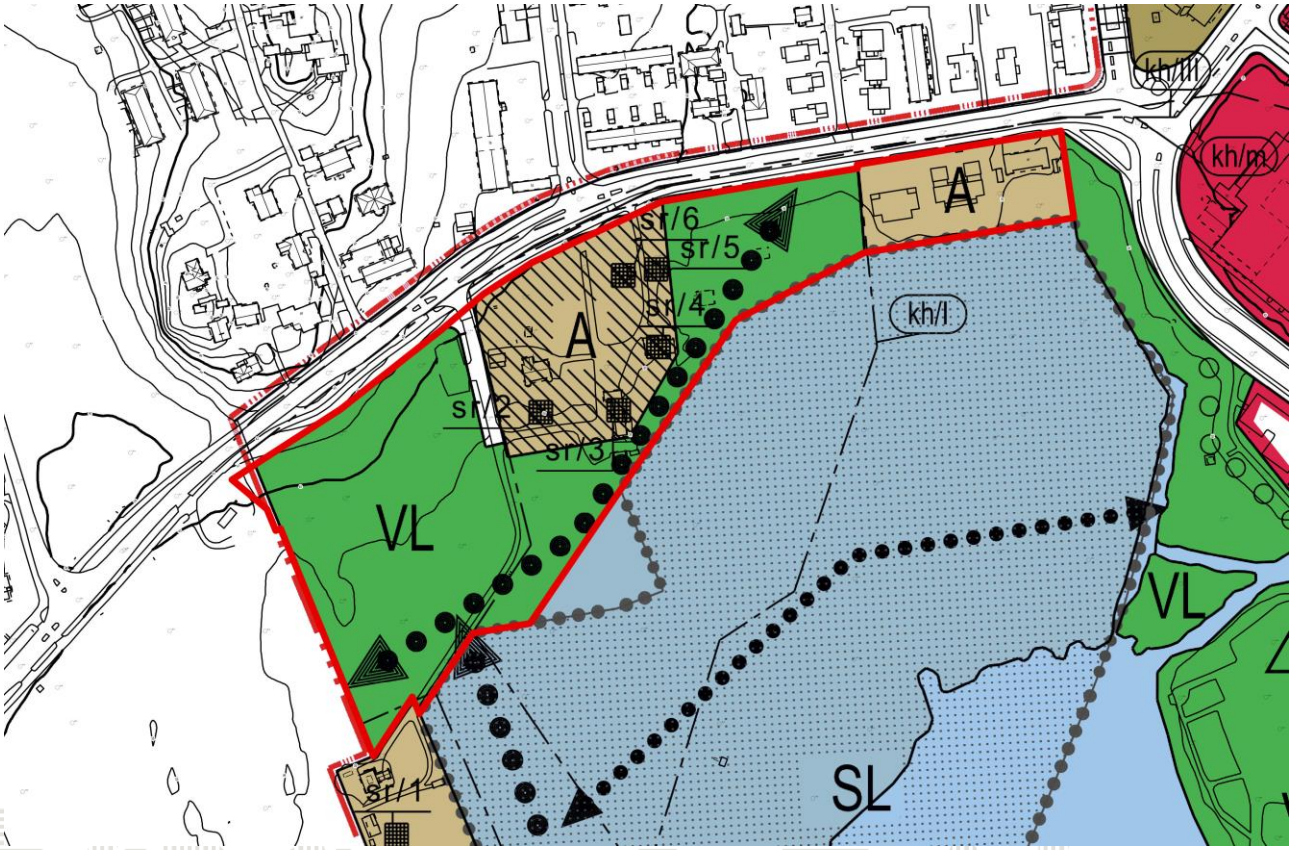
3.2 MAAKUNTAKAAVA

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

3.3 YLEISKAAVA

Keskustan osayleiskaavassa 2030 (kv 16.3.2015 § 16) korttelit 145 ja 146 on merkitty asuntoalueeksi (A). Alue varataan asumiselle. Alueelle saa sijoittaa ensisijassa pientaloasuntoja. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään e = 0,4. Rakettitehtaan rakennukset ja Taidetalo on osoitettu paikallisiksi kulttuuriympäristökohteiksi, jotka on suojeltu asemakaavalla. Suunnittelualue sisältyy paikalliseen kulttuuriympäristöalueeseen, joka on suojeltu asemakaavalla.

Kortteli 146 rajoittuu Vanhankyläntiehen, Harjuvaarankujaan ja Dahlinpuiston puistoalueeseen, joilla on asemakaava. Korttelin eteläpuolitse on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve keskustan ja Vanhankylänniemen välillä. Toinen poikittainen yhteystarve on osoitettu Rantapuistosta järven yli. Suunnittelualueen eteläpuolella on Natura-luonnonsuojelualuetta, jolle on osoitettu luontopolun yhteystarve.



Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

3.4 ASEMAKAAVA

Suunnittelualueen asemakaava on tullut voimaan vuonna 2004. Kortteli 146 on osoitettu kulttuuri- ja harrastustoimintaa palvelvien rakennusten korttelialueeksi (YY-3). Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä ja toimintaan kuuluvaa henkilökuntaa varten. Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa vähäisiä rakennelmia, jotka liittyvät korttelialueen käyttötarkoitukseen. Autopaikkoja on järjestettävä vähintään 1 autopaikka 50 k-m2 kohti.

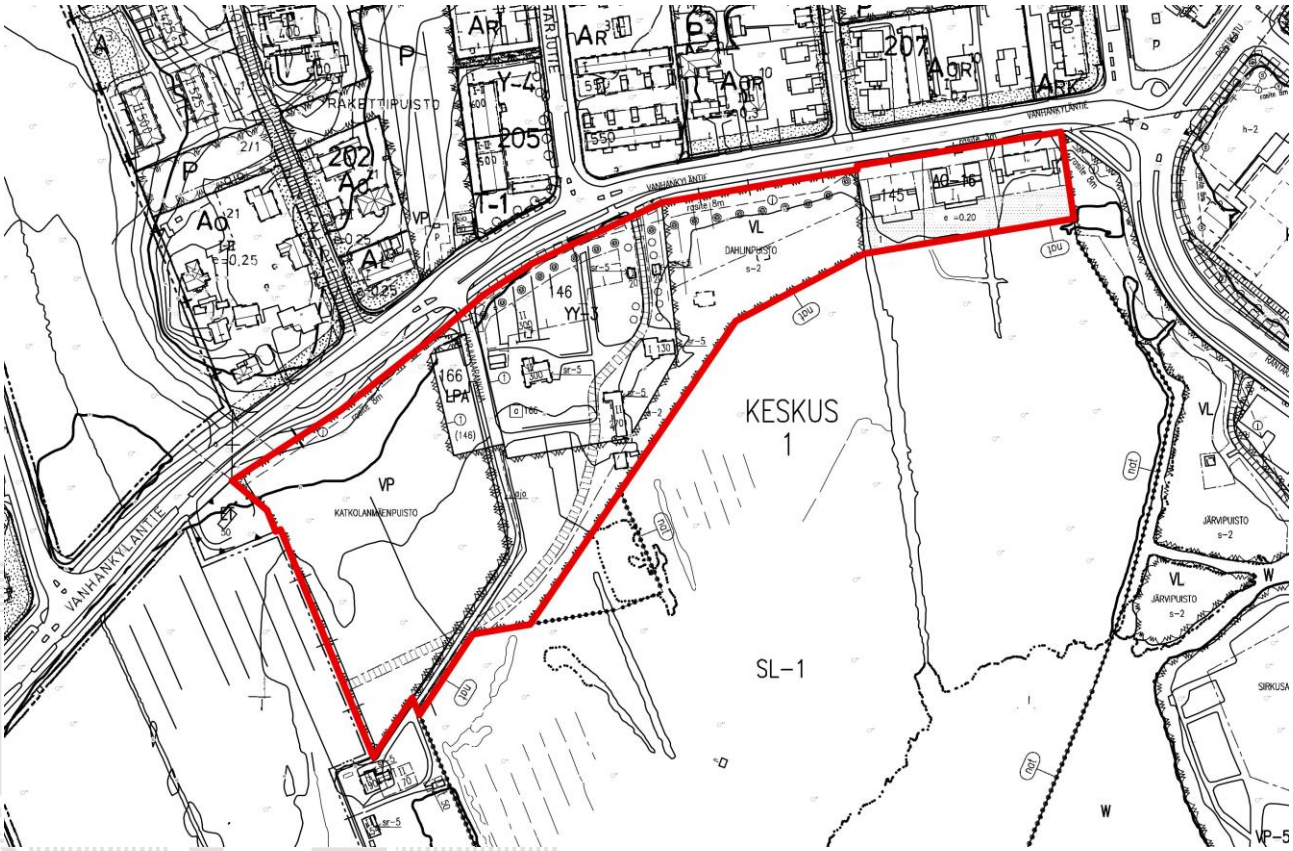
Taidetalo ja entisen rakettitehtaan neljä rakennusta on osoitettu säilytettäviksi merkinnällä sr-5: ”Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.” Rakennusoikeudet ja kerrosluvut on osoitettu nykyisten rakennusten mukaisesti.

Korttelialueen pohjoisosaan on osoitettu väljä rakennusala, jolle voidaan rakentaa 300 k-m^2 suuruinen kaksikerroksinen uudisrakennus. Vanhankyläntien varteen on osoitettu istutettava kuusiaita. Korttelin koilliskulmasta, porttirakennusten välistä alueen läpi on osoitettu kävelypolku, jonka varteen on osoitettu säilytettävä/ istutettava puurivi. Ajoyhteys kortteliin on Harjuvaarankujalta. Ajoneuvoliittymää Vanhankyläntielle ei sallita. Vanhankyläntien eteläpuolelle kortteli- ja puistoalueiden reunaan on osoitettu 8 metrin levyinen johtoalue, johon vesihuolto on rakennettu.

Korttelialueen autopaikkoja on osoitettu Harjuvaarankujan länsipuolelle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Korttelialue rajoittuu idässä ja etelässä puistoalueeseen (Dahlinpuisto), jonka eteläpuolella on luonnonsuojelualuetta (valtakunnallisesti arvokas lintuvesialue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon) ja Tuusulanjärven ranta. Puistoalueelle on rakennettu luontopolku, jonka

varrella on lintutorni. Harjuvaarankujan päästä puistoalueen kautta on ajoyhteys läheiseen asuinkortteliin. Harjuvaarankujan länsipuolella on puistoaluetta (Katkolanmäenpuisto).

Kortteli 145 on omakotirakennusten korttelialuetta, jolla suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla e = 0,20. Kortteli 145 rajautuu etelässä Natura-alueeseen.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

3.5 KULTTUURIYMPÄRISTÖN HOITOSUUNNITELMA

Suunnittelualueella on 1920-luvulla perustetun rakettitehtaan toimintaan liittyneitä rakennuksia: tehtaan perustajan Nils Dahlin asuintalo (nykyinen Taidetalo) sekä kaksi tehdasrakennusta ja kaksi pientä varasto-pakkaushuonetta. Suunnittelualueen rakennukset on osoitettu asemakaavassa säilytettäviksi kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman (kv 9.8.2004 § 65) mukaisesti. Kulttuuriympäristön hoitosuunnitelman päivitystyö on käynnistynyt syksyllä 2016 uuden Järvenpään yleiskaava 2040:n valmisteluun liittyen.

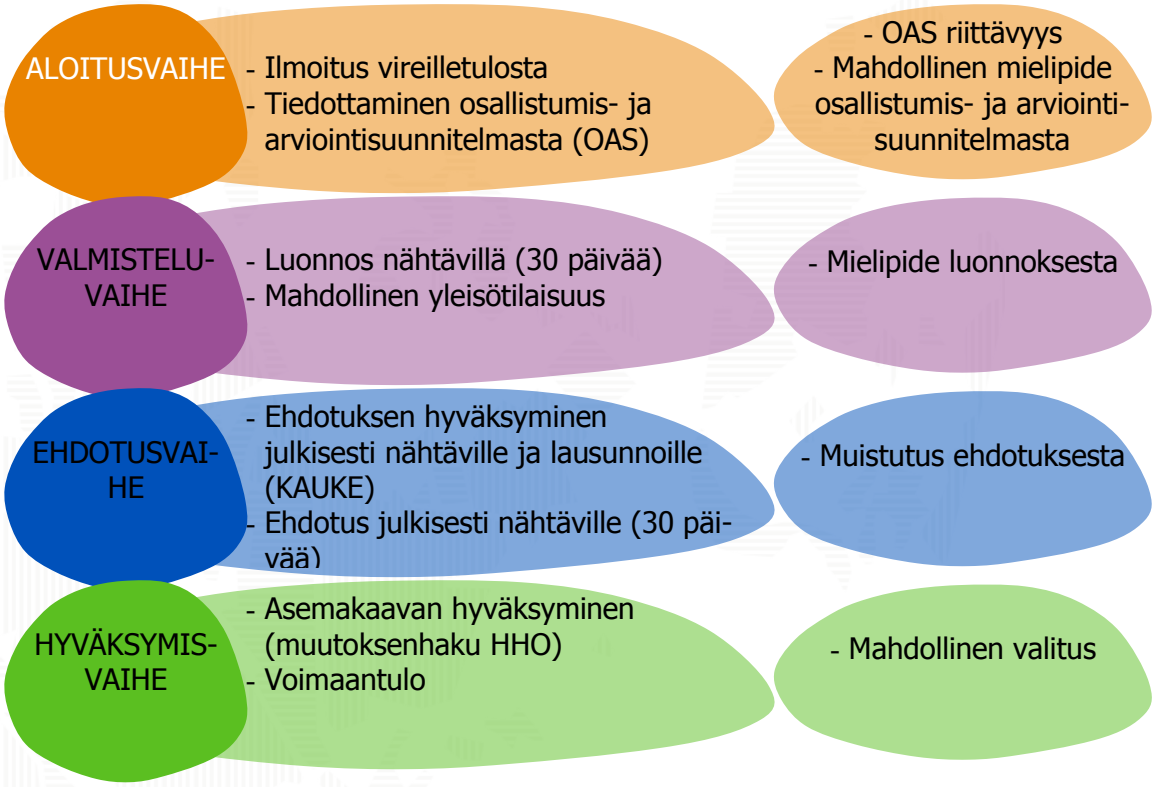
4 OSALLISET

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Muut viranomaiset
- Järvenpään Vesi

- Fortum Sähkönsiirto Oy
- Elisa Networks Oy
- TeliaSonera Finland Oyj
- 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



5.2 TIEDOTTAMINEN

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla, Viikko-uutisissa ja kaupungin internet-sivuilla 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 valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. Osallisten toivotaan esittävän arvionsa ja mahdolliset muutokset ja täydennykset osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kuulutuksessa ilmoitet-

tuun päivään mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarkennuksia koko valmisteluvaiheen ajan, kunnes kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. OAS on nähtävillä koko suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

5.4 VALMISTELUVAIHE

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

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Järvenpää-Seura ry
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Järvenpään taideseura ry
- Lintutieteellinen yhdistys Apus ry
- Rakennusvalvonta
- Kunnallistekniikan suunnittelu
- Järvenpään Vesi
- Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos
- Fortum sähkönsiirto Oy/ Etelä-Suomi
- Elisa Networks Oy
- TeliaSonera Finland Oyj

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

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 internet-sivuille. 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 valituslu-valla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

Asemakaavamuutos tulee voimaan, kun lainvoiman saaneesta päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksel-la, kuten edellä on mainittu. Kaava-alueen kiinteistönomistajille ja rajanaapuritonttien omistajille tiedotetaan hyväksymispäätöksestä kirjeitse.

6 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

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

7 AIKATAULUARVIO

- Asemakaavatyö käynnistyi joulukuussa 2016.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä maalis-huhtikuussa 2018 (MRL 62 §) 30 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta touko-kesäkuussa 2018 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn syyskuussa 2018.

8 MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA

Ovatko osallistumis- ja arviointitavat riittäviä? Osallisilla on oikeus ehdottaa Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkis-ta nähtäville (MRL 64 §).

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

9 YHTEYSTIEDOT

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

KAAVOITUS
Järvenpään kaupunki
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne
Seutulantie 12
PL 41, 04401 Järvenpää

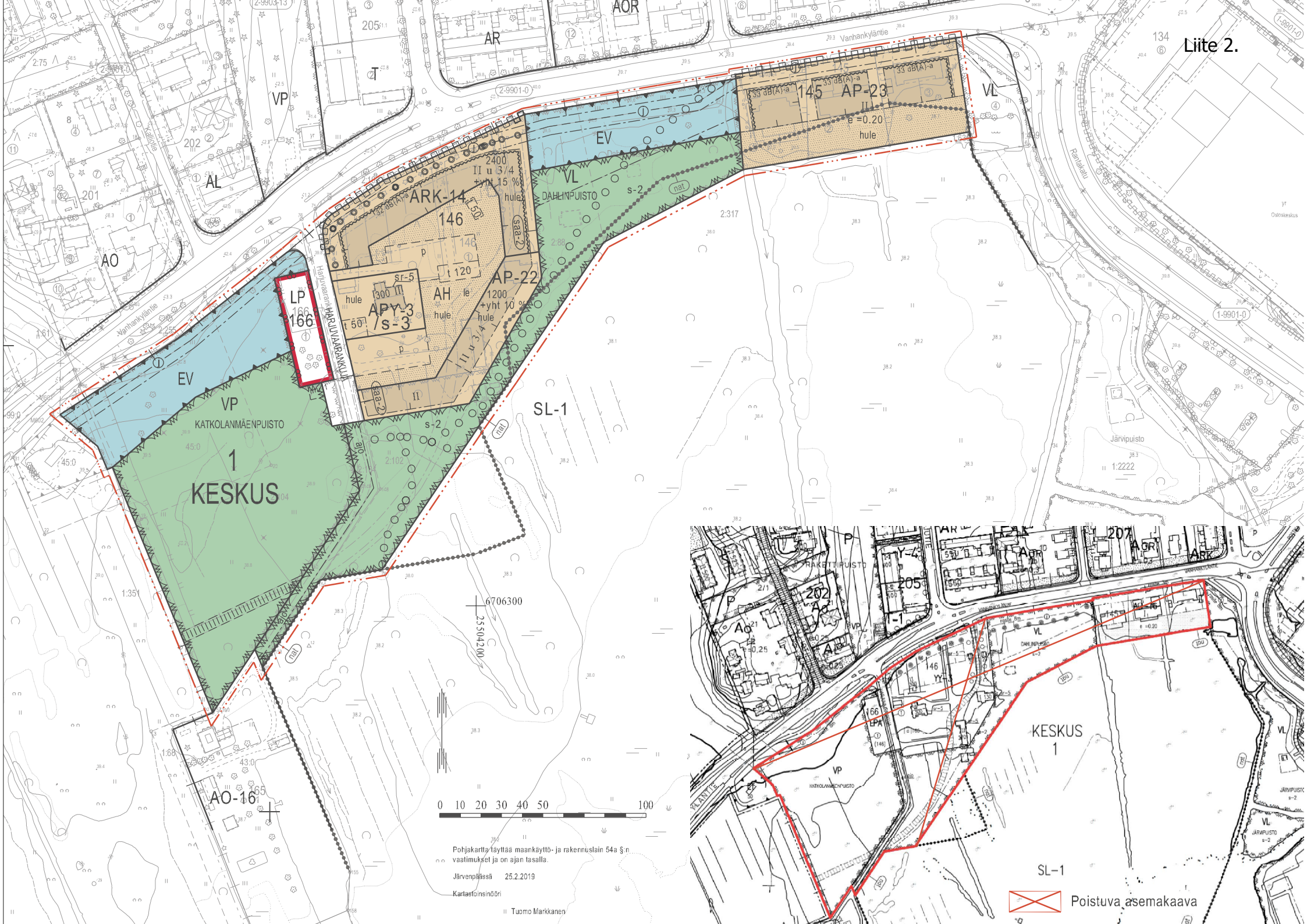
Kaavoitusjohtaja
Sampo Perttula
040 315 2005

Asemakaava-arkkitehti
Terttu-Elina Wainio
040 315 2353



JÄRVENPÄÄ

Liite 2.


1
KESKUS
VP
KATKOLANMÄENPUISTO
EV
LP
166
ARK-14
146
AP-22
AP-23
145
AH
APY-3
/s-3
VL
DAHLINPUISTO
SL-1
AO
AO-16
AL
AR
AOR
T
VP
Vanhankyläntie
Harjuvaarankuja
Rantakatu
Järvipuisto
6706300
2550420
0 10 20 30 40 50 100
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.
Järvenpäässä 25.2.2019
Kartastoinsinööri
Tuomo Markkanen
KESKUS
1
SL-1
Poistuva asemakaava

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-22

0102022

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle voidaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, ellei muu ratkaisu ole energiatehokkuuden tai kaupunkikuvan kannalta perusteltu. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto. Alimman kerroksen lattiatason likimääräinen korkeusasema tulee olla vähintään +39.50.

Puistoalueeseen rajoittuvat tontinosat tulee hoitaa luonnontilaisina siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen. Rakennusten maanalaiset rakenteet eivät saa ylittää tontin rajaa. Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Tontille on rakennettava vähintään 10 m² korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualuetta asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyliksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap /asunto + 2 vieraspaikkaa/1000 k-m2. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka/ 30 k-m2. Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

AP-23

0102023

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle voidaan rakentaa erillisiä tai kytkettyjä pientaloja tai rivitaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan.

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

Natura 2000-alueeseen rajoittuvat tontinosat tulee hoitaa luonnontilaisina siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen.

Tontille sijoitettavat oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB(A) eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB(A). Asuinrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A).

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa. Tontille on rakennettava vähintään 10 m² korttelialueen yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualuetta asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueiksi, kulkuväyliksi, tai huolto- tai paikoitusalueiksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap /asunto. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

APY-3

0102908

ASUIN- JA PALVELURAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Korttelialue voidaan rakentaa joko yhteen ja/tai useampaan käyttötarkoitukseen siten, että vaatimukset hyvästä ja turvallisesta asuin- ja toimintaympäristöstä säilyvät.

Rakennusten julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB(A) eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB(A). Asuinrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A).

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1,5 ap/ asunto. Palvelutoimintoja varten on varattava 1 ap/työntekijä ja 1 asiakaspaikka/50 palvelutilan k-m2. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla.

ARK-14

0103214

ASUINKERROSTALOJEN JA RIVITALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle voidaan rakentaa pienkerrostaloja, rivitaloja ja muita kytkettyjä tai erillisiä asuinrakennuksia yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % työ- yms. palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Tontille saa sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m2 ylittävän osan, hissikuilut, väestönsuojatilat sekä teknisiä tiloja kerroksiin, kuitenkin enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Rakennusten massoittelun tulee olla vaihtelevaa, julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennusten julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, ellei muu ratkaisu ole energiatehokkuuden tai kaupunkikuvan kannalta perusteltu. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto.
Tonteille on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 15 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta. Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata melulta siten, ettei niiden melutaso ylitä päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB(A) eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB(A). Asuinrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A).

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 0,8 ap /asunto + 1 vieraspaikka/1000 k-m2. Tontilla olevat autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka/ 30 k-m2. Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

AH — 0106400
ASUMISTA PALVELEVA YHTEISKÄYTTÖINEN KORTTELIALUE.

VP — 0501000
PUISTO.

VL — 0502000
LÄHIVIRKISTYSALUE.

LP — 0709000
YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.

EV — 0807000
SUOJAVIHERALUE.

1201100
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1202000
Kaupunginosan raja.

1203000
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100
Osa-alueen raja.

1205100
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1 — 1208000
Kaupunginosan numero.

KES — 1209000
Kaupunginosan nimi.

145 — 1210000
Korttelin numero.

KATKOLANM — 1212100
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2000 — 1213000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 50 — 1213001
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II — 1217000
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II u 3/4 — 1219100
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+yht 10 % — 1219206
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia kerrosalasta saadaan varsinaisen kerrosalan lisäksi käyttää asukkaiden yhteiseen käyttöön sekä asuntokohtaisia asunnon ulkopuolisia varastotiloja varten.

e =0.20 — 1220000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1227000
Rakennusala.

mu-1 — 1231203
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

33 dB(A) — 1240902
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33dB(A).

le — 1241002
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

1242000
Istutettava alueen osa.

1243002
Hoidettava, noin 2,5 metriä korkea kuusiaita.

1244000
Katu.

1246100
Ulkoilureitti.

ajo — 1251100
Ajoyhteys.

1254001
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

p — 1255003
Ohjeellinen pysäköimispaikka.

1258020
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

1263000
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

/s-3

1271003
Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevien kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten ja pihapiirien ominaispiirteet tulee säilyttää. Uusien rakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

hule

1271400
Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

s-2

1272005
Suojeltava alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen.

sr-5

1275005
Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa.
Rakennuksessa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

saa-2

1404002
Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Alueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennus- tai kaivuuluvan myöntämistä.

nat

1503100
Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Harjuvaarankuja, korttelit 145, 146 ja 166 sekä katu- ja puistoalueet

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:
1. kaupunginosan eli Keskus kortteleita 145, 146 ja 166 sekä katu- ja puistoaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
1. kaupunginosan eli Keskus asuinpientalojen, asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä asuin- ja palvelurakennusten korttelialuetta, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta sekä katu- ja puistoaluetta.

Tämän asemakaava-alueen korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako.

Korttelissa 146 ja korttelin 145 tontilla 3 on noudatettava rakennustapaohjetta, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
14.3. - 13.4.2018

Kaupunkikehityslautakunta 21.3.2019 § 28
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
3.4. - 3.5.2019

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 12.3.2019

Tarkistettu 19.6.2019, 26.9.2019

Khdno JARDno-2017-26
Kaavatunnus 010099
Arkistonumero
Suunnittelija tew
Piirtäjä tew
Tallennusnimi
Mittakaava 1:1000
Koordinaatisto ETRS GK 25, N 2000

Juhana Hiironen
Vs. kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

RAKENTAMISTAPAOHJE

Liite 3.

Kortteli 146 ja korttelin 145 tontti 3

Liittyy asemakaavaan Harjuvaarankuja, korttelit 145, 146, 166 sekä puisto- ja katualueet
kaavatunnus 010099
JARDno-2017-26
kv hyväksynyt pvm §



Havainnekuva korttelin 146 toteutuksesta.

Rakentamistapaohjeiden tarkoituksena on täydentää korttelin 146 ja tontin 145-3 asemakaavaa (kaavatunnus 010099, kv hyväksynyt pvm §) ja sen selostusta liitteineen. Ohjeilla ohjataan rakennusten ja niiden lähiympäristön suunnittelua ja toteuttamista alueen ilmeen, viihtyisyyden ja laadun takaamiseksi.

Kortteli 146 sijaitsee Järvenpään keskustan välittömässä läheisyydessä, Tuusulanjärven pohjoispäässä. Järvenpään kaupunki on järjestänyt alueella suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun, jonka voittanut ehdotus on toiminut asemakaavan pohjana. Korttelin 145 tontti 3 sijaitsee Vanhankyläntien varressa lähinnä keskustaa. Tontin nykyinen paritalo on tarkoitus korvata uudisrakennuksella.



Korttelijulkisivu ja -leikkaus Harjuvaarankujalle, vasemmalla pienkerrostalo Vanhankyläntien varressa. Taidetalo on kaupunkikuvassa merkittävä.

Yleisilme ja kaupunkikuva

Korttelit 145 ja 146 sijoittuvat tehokkaasti rakennetun keskustan reunalle. Paikka on näkyvä saavuttaessa kaupunkiin Tuusulanjärven länsipuolelta, joten rakentamisen laatu, viimeistelty lopputulos sekä huolellisesti suunniteltu ja toteutettu lähiympäristö ovat erityisen tärkeitä. Kortteliin 146 muodostuu yhtenäinen julkisivu erityisesti Vanhankyläntielle päin. Korttelin sisäpuolen piha-alueista muodostetaan persoonallisia ja vaihtelevia. Taidetalon keskeinen asema korttelissa 146 säilytetään.

Tontilla 145-3 on yksikerroksinen paritalo, ja sen viereisillä tonteilla on kaksikerroksiset paritalot. Rakentamisohje koskee tilannetta kun tontin 145-3 rakennus korvataan uudisrakennuksella tulevina vuosina.

Tuusulanjärven pohjoispään luonnonsuojelualue ulottuu rakennettuihin tontteihin. Vanhankyläntiellä puistoalueen kohdalla rantapuusto on osa kaupunkikuvaa. Kuusiaita Vanhankyläntien reunassa pyritään säilyttämään.

Asemakaavan tavoitteet ja asemakaavamääräykset

Asemakaavan tavoitteena on rakentaa kortteliin 146 ja tontille 145-3 kaupunkimaista pientaloasumista. Taidetalo (entinen rakettitehtaan johtajan asuintalo) on tarkoitus säilyttää monipuolisessa asuin- ja palvelukäytössä. Asemakaavalla halutaan varmistaa myös luonnonympäristön arvojen säilyminen Tuusulanjärven pohjoispään Natura-alueen tuntumassa.

Asemakaavassa määritellään rakennusten ja oleskelupihojen sijainti rakennusalamerkinnällä ja rakennusten korkeus suurimmalla sallitulla kerrosluvulla. Korttelissa 146 julkisivumateriaaliksi määritellään puu ja kattomuodoksi kahteen suuntaan kalteva katto. Asemakaava mahdollistaa tontille 145-3 erilaisia toteutustapoja asuntojen määrän ja rakennustyypin suhteen, eikä määrittele esim. julkisivumateriaalia tai kattomuotoa tarkemmin. Vanhankyläntien liikennemelu tulee ottaa huomioon asuinhuoneiden ikkunoiden ja ulkoseinärakenteiden suunnittelussa.



Kortteli 146, asemapiirros.

Julkisivut

Korttelissa 146 uusien rakennusten arkkitehtuuri on modernin yksinkertaista, ekologista puuarkkitehtuuria. Puupaneloidut julkisivupinnat ovat ehyitä. Parvekkeet ovat sisäänvedettyjä, jolloin mahdollisista parvekelasituksista voidaan tehdä vähäeleiset ja kokonaisuuteen istuvat. Rakennuksissa on epäsymmetrinen harjakatto, josta ullakkokerroksen ranskalaiset parvekkeet ulkonevat. Asuntosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota tilan tuntuun, muunneltavuuteen, valoisuuteen ja puumateriaalin käyttöön.

Asunnot aukeavat pääasiassa omille pihoille, mutta myös katujulkisivuissa tulee olla suuria ikkunoita tai ikkunakenttiä. Ikkunoiden vuorilautojen tulee olla ikkunasyvennyksen suuntaisia, vain vähän ulkonevia ja samanvärisiä kuin muu julkisivu.



Materiaalit ja värit

Korttelissa 146 käytetään puuta materiaalina julkisivuissa, kaiteissa ja säleiköissä sekä asuntojen sisällä katoissa ja lattioissa. Julkisivuvärit ovat maisemaan sopeutuvia maavärejä (esim. punamulta, okra). Kattomateriaalina käytetään tummaksi maalattua konesaumapeltiä tai ulkonäöltään vastaavaa suoraa rivipeltikatetta.

Korttelin 145 värimaailma on vaalea. Tontin 145-3 uudisrakennuksen julkisivumateriaalina voidaan käyttää puuta tai rappausta.



Epäsymmetrinen harjakatto mahdollistaa asuntoihin vaihtelevia tilaratkaisuja. Asunnot avautuvat pihalle suurten ikkunoiden ja parvekkeiden avulla.

Korttelipiha

Korttelin 146 tonteille toteutetaan rakennusten rajaama, suojainen korttelipiha. Piha jaetaan toiminnallisesti kahteen osaan, puutarhapihaan ja oleskelu- ja leikkipihaan. Puutarhapihalle perustetaan asukkaiden yhteinen hyötypuutarha, istutetaan hedelmäpuita ja rakennetaan ympäri vuoden käytettävä kasvihuone.

Tonttien välisiä rajoja ei aidata. Asuntokohtaiset oleskelupihat rajataan yhtenäisesti istutuksilla tai kasviaidoilla. Köynnöksiä käytetään asuinrakennusten seinustoilla sekä piharakennusten ja aitojen yhteydessä. Puuistutuksissa suositaan lehtipuita ja myös jaloja lehtipuita.

Tonttien kasvilajit tulee valita niin, etteivät koristekasvit levittäydy vieraslajeina luonnonsuojelualueelle.

Yleiset rakentamisen laatutavoitteet tulee huomioida myös piharakentamisessa. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä yksityiskohtaiset pihasuunnitelmat.

Taide

Korttelin 146 leikkivälineissä ja pihakalusteissa toistetaan kasvi-hedelmäteemaa. Vanhankyläntielle avautuvien porrashuoneiden lasiseiniin toteutetaan omat hedelmäteemansa kullekin talolle. Piharakennuksen seinään toteutetaan puurimataideteos. Taideteokset valaistaan ja ne toimivat samalla pihavalaistuksena.



Vanhankyläntien katujulkisivua korttelissa 146. Rakennuksissa käytetään maisemaan sopivia maavärien sävyjä.

Pysäköinti

Korttelin 146 autopaikat jaetaan korkeintaan kahdeksan paikan kokoisiin alueisiin, jotka erotetaan toisistaan ja muusta piha-alueesta istutuksilla. Vieraspysäköintipaikat, jotka ovat tilapäisessä käytössä, on mahdollista päällystää tai nurmettaa niin, että niitä voidaan käyttää muulloin esim. pelialueena. Autopaikoilla varaudutaan sähköautojen lataamismahdollisuuteen.

Kortteleiden sisäiset ajoyhteydet ja pysäköintialueet päällystetään asfaltilla tai kivituhkalla ja jäsennetään kiveyspinnoilla tai -raidoilla. Kiveyksenä käytetään luonnonkivistä nupu- tai noppakiveystä tai patinoitua, läpivärjättyä harmaata betonikiveystä.

Piharakennukset

Polkupyörien säilytystilaan rakennetaan latauspisteitä sähköpolkupyörien latausta varten. Tontille toteutetaan pyörien korjaus- ja huoltotila, jossa on vesipiste ja viemäri pyörien pesemistä varten.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön rakennetaan pihasauna.

Tontin korkeustaso

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan Tuusulanjärven ranta-alueella rakennusten korkeusasema tulee määritellä niin, ettei alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden +39,06 m (N2000) alapuolelle tule kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Uudisrakennusten lattiakorkeus on vähintään +39,50.

Hulevedet

Hulevesiä tulee viivyttää ja hajauttaa tonteilla ennen johtamista alueen hulevesiviemäriin. Viivytysperiaattet ja tarvittavat rakenteet esitetään rakennuslupahakemuksen yhteydessä.



Korttelin 146 julkisivuja pihalle (kuva ylhäällä) ja etelään (kuva alhaalla).



12.3.2019

Järvenpään kaupunki, Kaavoitus ja liikenne

Kuvat: Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy

Harjuvaarankuja, korttelit 145, 146 ja 166 sekä katu- ja puistoalueet

Palaute asemakaavasta sekä kaavoituksen vastineet

1. Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 18.1.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu kaksi mielipidettä, joiden lyhennelmät ja kaavoituksen vastineet ovat seuraavassa:

Järvenpään ympäristöyhdistys ry 13.2.2017

Taidetalon ympäristö komeine puustoineen tulisi säilyttää. Viitesuunnitelmassa esitetty rakentaminen on liian tiivistä eikä sitä tulisi ulottaa korttelin eteläosaan. Taidetalosta voitaisiin kehittää entistä monipuolisempi ja houkuttelevampi taidekompleksi, joka sopisi luonnonsuojelualueen viereen paremmin kuin asuinrakentaminen. Kaikenlainen liikkumisen ja asumisen lisääminen häiritsee alueen eläimistöä ja vaarantaa kasvillisuuden monimuotoisuutta. Osallisten ja lausunnonantajien listaan tulee lisätä Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Lintutieteellinen yhdistys Apus, Järvenpään ympäristöyhdistys ry ja Järvenpään Taideseura ry.

Vastine: Taidetalon tulevaa käyttöä tutkitaan kaavan jatkosuunnittelussa. Osallisten luetteloa täydennetään.

Keski- ja Pohjois-Uudenmaan Lintuharrastajat Apus ry 13.2.2017

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti tärkeään lintualueeseen. Yhdistys pyytää päästä osalliseksi asemakaava-asiassa.

Vastine: Yhdistys lisätään osallisten luetteloon.

2. Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 14.3. – 13.4.2018, jolloin siitä on pyydetty lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta, Keski- Uudenmaan ympäristökeskukselta, Järvenpään ympäristöyhdistys ry:ltä, Järvenpään Taideseura ry:ltä, Keski- ja Pohjois-Uudenmaan Lintuharrastajat Apus ry:ltä, Järvenpään Vedeltä, Tuusulan Vedeltä, Keski-Uudenmaan Pelastuslaitokselta, Fortum sähkönsiirto Oy:ltä. Elisa Oyj:ltä, Telia Oyj:ltä, Rakennusvalvonnalta ja Kaupunkitekniikan suunnittelupalveluilta.

Asiasta on saatu kahdeksan lausuntoa ja kaksi mielipidettä, joiden lyhennelmät ja kaavoituksen vastineet ovat seuraavassa:

Uudenmaan ELY-keskus 6.4.2018

Asemakaavan muutosluonnos huomioi rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön tavoitteet hyvin suojelemalla entisen rakettitehtaan johtajan asunnon ja määräämällä sen pihapiirin säilymisestä. Jos niiden säilyminen ei ole mahdollista rakennusten kunnon sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vähenemisen vuoksi, se tulee perustella asemakaavaselostuksessa. Rakettitehtaan toiminta-alueen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää. Asemakaavamuutoksen vaikutuksista on tehtävä Natura-arviointi ja pyydettävä ennen kaavan hyväksymistä Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto. Asuinkortteleiden oleskelu- ja leikkialueille annetut melumääräykset ovat riittävät. Asuinrakennusten sisätiloja koskevat määräykset eivät ole riittävät terveellisyyden ja viihtyvyyden varmistamiseksi. Asuntojen julkisivuille kohdistuvat

melutasot on selvitettävä ja ne on esitettävä kaavaselostuksessa. Jos melutasot julkisivuilla ylittävät valtioneuvoston päätöksen mukaiset ohjearvot, asuntojen on avauduttava myös sellaisen julkisivun puolelle, jossa ohjearvot toteutuvat, ja makuuhuoneet on sijoitettava rakennuksen hiljaisemmalle puolelle. Myös tuuletusikkunan kohdalla on saavutettava vähintään päätöksen mukaiset ohjearvot.

Vastine: Asemakaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksista Natura-alueen luonnonarvoihin on tehty asiantuntijaselvitys, jonka mukaan asemakaavan muutoshanke ei aiheuta merkittävää haitallista vaikutusta niiden lajien esiintymiselle, joiden perusteella Tuusulanjärven lintuvesi on otettu mukaan Natura-verkostoon. Tulokset liitetään asemakaavaselostukseen. Myös mahdollinen maaperän pilaantuneisuus tutkitaan ja asemakaavaehdotukseen tehdään tarpeelliset merkintätäsmennykset. Asemakaavan meluvaikutuksista pyydetään asiantuntijalausunto. Asemakaavakarttaa tarkistetaan lausunnossa esitetyllä tavalla ja asemakaavaselostusta täydennetään. Maaperä- ja liikennemeluselvitysten tulokset liitetään asemakaava-aineistoon ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo 13.4.2018

Korttelissa 146 sijaitsee vuonna 1925 valmistunut rakettitehtailija Nils Dahlin asuintalo (Taidetalo) sekä vanhoja rakettitehtaan tuotanto- ja varastorakennuksia, jotka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Korttelissa 145 on kolme paritaloa ja tontti 166 on pysäköintialueena. Kaavamuutos mahdollistaa kaupunkimaisen pientaloasumisen alueelle. Kaavaluonnoksessa vain Taidetalo on osoitettu säilytettäväksi ja sen ympärille on suunniteltu asuinpientaloja. Maakuntamuseo on ennakkolausunnossaan (21.12.2016) todennut, että se pitää alueen täydennysrakentamisen selvittämistä mahdollisena ja kaavan pohjaksi tehtyjä alustavia viitesuunnitelmia sopivina. Maakuntamuseo edellytti, että rakettitehtaan rakennusten kunnosta tehdään riittävät selvitykset ja tutkitaan, voitaisiinko jokin tehtaan rakennus säilyttää ja kunnostaa esim. varastokäyttöön muistumana paikan teollisesta historiasta. Kuntoselvitys on tehty vain Taidetalosta. Järvenpään kaupungin ja maakuntamuseon edustajien kesken tehdyssä katselmuksessa 24.11.2017 todettiin rakennusten huono kunto ja siitä johtuva rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon merkittävä heikkeneminen. Museo toteaa, ettei rakettitehtaan tuotanto- ja varastorakennusten säilyttämiselle ei ole enää riittäviä edellytyksiä. Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon tavoitteet pihapiirin ominaispiirteiden säilymisestä ja uudisrakentamista ohjaavista kaavamääräyksistä. Rakettitehtailija Dahlin asuintalon säilyttäminen on kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta tärkeää. Asemakaavaa täydentävien rakentamistapaohjeiden laatiminen on suositeltavaa.

Vastine: Asemakaavaa tukemaan laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka hyväksytään sitovina noudatettavaksi asemakaavan yhteydessä. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 4.5.2018

Alueen sijainti Natura-alueen välittömässä läheisyydessä tulee ottaa erityisesti huomioon. Rakentamisen vaikutukset Natura-alueeseen tulee selvittää kaavan jatkosuunnitteluun. Arvioinnin linnustoselvitykseen tulee sisällyttää myös Natura-alueen ulkopuoliset luonnontilaiset osuudet, kuten Dahlinpuisto ja reuna-alueet. Havainnekuvassa kaksi rakennusta Taidetalon eteläpuolisella asuinpientalojen korttelialueella sijoittuisi ainakin osittain nykyisen metsäluhdan alueelle. Uudet rakennukset tulisi keskittää pihapiiriin eikä rakentamista tule ohjata luonnontilaiselle pitkospuureitille johtavalle metsäalueelle. Metsäluhta tulisi säilyttää puustoisena suojavyöhykkeenä Naturaan päin.

Natura-verkostoon kuuluva alue on merkitty pisteviivamerkinnällä, mutta alueen raja näyttää menevän pohjoisempana kuin kaavaan on merkitty, ja Katkolanmäenpuiston kohdalla etelämpänä. Raja tulee tarkistaa kaavaehdotukseen.

Tuusulanjärven vedenpinnan vaihteluilla voi olla merkitystä tulevaan rakentamiseen ja alueen kuivattamiseen. Alueesta tulee tehdä tulvatarkastelu, jossa otetaan huomioon ilmastonmuutoksen vaikutus, ja kaavasta tulee pyytää Uudenmaan ELY-keskuksen ja Keski-Uudenmaan vesiensuojelun lky:n lausunto. Jatkotyössä tulee selvittää kuivatuksen tarve, hulevesien viivyttämisen ratkaisut kortteleissa ja yleisillä alueilla sekä hulevesien reitit järveen. Kaavaan tulee laatia hulevesien hallintaa koskevat kaavamääräykset. Kaava-aineistosta ei selviä, mihin kosteikkoon AP-xx –merkintää koskevassa kaavamääräyksessä viitataan, eikä merkintä velvoita viivytykseen.

Vastine: Asemakaavan toteuttamisen vaikutuksista Natura-alueen luonnonarvoihin tehdään erillinen selvitys, jonka mukaan asemakaavan muutoshanke ei aiheuta merkittävää haitallista vaikutusta niiden lajien esiintymiselle, joiden perusteella Tuusulanjärven lintuvesi on otettu mukaan Natura-verkostoon. Selvityksessä on tutkittu Tuusulanjärven pohjoispäässä kaava-alueen ulkopuolella pesimäkaudella 2018 havaitut lintulajit. Tulokset liitetään kaava-aineistoon.

Kaavaluonnoksen Natura-alueen rajaus on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja merkitty vuoden 2004 rajaustietojen perusteella. Suunnittelualueen ulkopuolisia merkintöjä ei voida muuttaa tällä kaavamuutoksella, mutta nykyinen Natura-alueen rajaus merkitään asemakaavakarttaan. Nykyinen rajaus risteää voimassa olevan asemakaavan mukaisen rajauksen ja ulottuu suunnittelualueelle Dahlinpuiston ja korttelin 145 kohdalla, jossa Natura-alue peittää rakennetut asuntopihat ja osan rakennuksistakin.

Asemakaavakartan hulevesimerkintöjä täsmennetään. Asemakaavaa täydentämään laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka hyväksytään sitovina noudatettavaksi asemakaavan yhteydessä.

<u>Järvenpään ympäristöyhdistys ry 4.4.2018</u>

Asemakaavan muutosalue käsittää kaksi uutta asuintonttia sekä asunto- ja palvelurakennusten tontin entisen rakettitehtaan alueella, pysäköintialueen Harjuvaarantien varressa, nykyisen pientalokorttelin Vanhankyläntien varressa sekä Dahlinpuiston ja Katkolanmäenpuiston. Suunnittelualuetta on laajennettu asemakaavan vireilletulon jälkeen kortteliin 145.

Asemakaavaluonnoksessa korttelia 146 on laajennettu. Sen eteläraja on ulotettu 15 m voimassa olevan asemakaavan mukaisesta puistoalueen rajasta etelään, jolloin puistoalueesta noin 900 m2 muutetaan rakennettavaksi tontiksi. Taidetaloa lukuun ottamatta muita rakettitehtaan vanhoja rakennuksia ei ole osoitettu säilytettäviksi. Alueelle voi tulla arviolta 70 asuntoa ja 100 asukasta.

Korttelissa 146 tonttien rakennusalat ulottuvat vain parin metrin päähän tonttien rajoista ja puistoalueesta. Kapeimmillaan rakennusalan etäisyys luonnonsuojelualueesta on arviolta kymmenisen metriä. Korttelin 146 kaavamääräyksen on lisätty: ”Puistoalueeseen rajoittuvat tontinosat tulee hoitaa luonnontilaisina siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen.” Korttelissa 145 rakennustehokkuus säilyy samana kuin vanhassa kaavassa e=0,20, mutta kerrosluku on nostettu II:een. Kortteli 145 kaavamääräykseen on lisätty: ”Natura 2000-alueeseen rajoittuvat tontinosat tulee hoitaa luonnontilaisina siten, että varmistetaan Natura 2000-alueen luonnonarvojen säilyminen.”

Alueelle tuleva asukasmäärä sekä liikenteen ja muiden aktiviteettien sekä niiden aiheuttaman melun lisäys eivät edistä kaavaluonnoksen tavoitetta luonnonympäristön arvojen säilymisen varmistamisesta.

Liikkumisen, asumisen ja melun lisääminen on vakava uhka sekä luonnonsuojelualueen faunan että flooran monimuotoisuudelle. Korttelissa 146 rakennusala ulottuu lähelle luonnonsuojelualueen rajaa. Välialueen hoitaminen luonnontilaisena siten, että Natura 2000 –alueen luonnonarvojen säilyminen varmistetaan, on epäselvää. Korttelialueeseen ei saa liittää luonnonsuojelualueeseen liittyvää puistoaluetta.

Kortteli 146 ja sitä ympäröivä puisto tulisi säilyttää nykyisen asemakaavan mukaisessa käytössä, mutta korttelin pohjoisosan 300 k-m^2:n rakennusala voidaan erottaa omaksi tontikseen ja rakennusoikeutta voidaan lisätäkin varovasti. Taidetalon alueesta voitaisiin kehittää monipuolisempi ja houkuttelevampi taidekompleksi, vanhat rakennukset voitaisiin korjata vuokrattaviksi työtiloiksi ja alueella voitaisiin järjestää taidenäyttelyitä ja tapahtumia. Alueelle sopisi myös ympäristö- ja puutarhataide.

Vastine: Asemakaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vaikutuksista Natura-alueen luonnonarvoihin on tehty asiantuntijaselvitys, jonka mukaan asemakaavan muutoshanke ei aiheuta merkittävää haitallista vaikutusta niiden lajien esiintymiselle, joiden perusteella Tuusulanjärven lintuvesi on otettu mukaan Natura-verkostoon. Koska hankkeen mahdollisella vaikutusalueella on jo nyt lintutorni ja sille johtava ulkoilupolku, jotka säilyvät hankkeen toteutuksen jälkeenkin entisellään, selvityksen mukaan hankkeesta ei koidu laadullisesti uudenlaista lintuja häiritsevää toimintaa. Hanke voi johtaa ulkoilupolun ja lintutornin vilkastuvaan käyttöön. Koska nämä paikat ovat jo nyt ihmisten jokapäiväisessä käytössä varsinkin lintujen alttiimpaan häiriintymisaikaan keväällä ja kesällä, ja lintujen on jo elinpiirinsä ja ruokailuympäristönsä valinnassaan otettava nykytilanteessakin huomioon liikkuvista ihmisistä johtua häiriintyminen, hankkeesta ei selvityksen mukaan koidu olennaista muutosta nykytilanteeseen. Selvityksen tulokset liitetään kaava-aineistoon.

Rakettitehtaan rakennuksista Järvenpään kaupungin ja maakuntamuseon edustajien kesken tehdyssä katselmuksessa 24.11.2017 on todettu rakennusten huono kunto ja siitä johtuva rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon merkittävä heikkeneminen, joten rakennusten säilyttämiselle ei ole enää riittäviä perusteita. Asemakaavaa tukemaan laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka hyväksytään sitovina noudatettavaksi asemakaavan yhteydessä. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

<u>Järvenpään Vesi 23.3.2018</u>

Tonttijaossa tulisi ottaa huomioon mahdollisuus liittyä kiinteistökohtaisella jätevesipumppaamolla Vanhankyläntien varren vesihuoltoon. Alueella oleva vesihuolto on kiinteistöjen tonttijohtoja ja siellä on yhteinen kiinteistöjen jätevesipumppaamo. Kaavaan tulisi merkitä, että kiinteistöt liittyvät paineviemärillä vesihuoltoon, jos jätevesiä ei saada hoidettua viettoviemärillä. Toinen mahdollisuus on rakentaa painevesiviemärin pätkä Harjuvaarankujalle, johon kiinteistöt liittyvät omalla jätevesipumppaamolla, mikä vaatii kaavamerkintää. Hulevedet on viisainta johtaa luontaisesti kohti järveä. Kiinteistöillä voi olla tarvetta rakentaa oma hulevesipumppaamo, jotta kiinteistöt pysyvät kuivana.

Vastine: Alueen tonttijako, kunnallistekniikkaan liittyminen ja hulevesien käsittely tullaan tutkimaan tarkemmin jatkosuunnittelussa. Asemakaavan hulevesimääräystä täsmennetään.

<u>Fortum Power and Heat Oy 16.3.2018</u>

Alueelle tullaan tarjoamaan kaukolämpöä, jos suunnitelmat rakentamisesta toteutuvat ja alueelta löytyy riittävästi halukkaita kiinteistöjä liittymään kaukolämpöön. Fortum haluaa olla mukana jatkosuunnittelussa.

Vastine: Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Elisa Oyj 12.4.2018

Ei huomauttamista.

Telia Oyj 19.3.2018

Telialla on putkituksia Vanhankyläntien pohjoisreunalla.

Vastine: Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut 9.4.2018

Korttelissa 145 nykyisten vesihuoltolinjojen päälle on merkitty hoidettava kuusiaita. Johtorasitteen ja kuusiaidan merkinnät ovat ristiriitaisia keskenään, kuusiaitamerkintää ei tulisi esittää kaavassa. Korttelin 146 vesihuolto tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Vastine: Kuusiaita on istutettu Vanhankyläntien varren vesihuoltolinjan rakentamisen jälkeen, kun paikalla aikaisemmin sijainnut kuusiaita jouduttiin vesihuoltolinjan takia poistamaan. Aita on merkittävä elementti kaupunkikuvassa, ja se on tarkoitus säästää mahdollisuuksien mukaan, kun alueen rakennuksia rakennetaan. Vesihuolto suunnitellaan tarkemmin, kun korttelin 146 rakentamisen suunnittelu etenee.

Mielipide 1, 13.4.2018

Suunniteltua asemakaavaa pidetään hyvänä ja se kohentaa alueen näkymiä, käyttöä ja kaupunkikuvaa. Myös Natura-alueeseen rajoittuvia reunoja koskevat kaavamääräykset edistävät Natura-alueen rauhaa. Alue on harvinaisuus keskellä kaupunkia, kävelymatkan päässä keskustasta. Pitkospuille on rakennettu jo nyt selkeä liittymäkohta Harjuvaarankujalta. Kevytliikenneväylän varaus kohti Kaakkolaa on hyvä. Harjuvaarankujan hoidosta on tehty sopimus kiinteistönomistajan ja kaupungin kesken vuonna 2004.

Mielipide 2, 13.4.2018

Onko kaavan käsittelyssä menetelty oikein tasapuolisuuden kannalta? Vireilletulosta ei ole ilmoitettu kaikkien kaavaa koskevien kortteleiden osalta (kuulutus 18.1.2017). Kaupungin talouden tasapainottaminen ohittaa aikaisemmat suojelupäätökset. Rakennusoikeutta ollaan nostamassa liian suureksi. Lisärakentaminen varsinkin korttelin 145 kohdalla, jossa tontit rajoittuvat suoraan Natura-alueeseen, häiritsee alueen pesivää lintukantaa. Esimerkiksi naurulokit ovat hävinneet pesimäalueeltaan, joka on muutaman kymmenen metrin päässä korttelin 145 rajasta. Uudessa suunnitelmassa on kaksikerroksisia rakennuksia ja lähiympäristön tehokkuus asemakaavassa on 0,2 tai 0,3. Autopaikkoja on liian vähän. Vanhankyläntiellä on vilkas kevyt liikenne. Kortteliin 145 suunniteltu viiden perheen rivitalo aiheuttaisi liikennehaittoja lisääntyvän tonttiliikenteen takia. Suunniteltu rivitalo ei ole oikeudenmukaista muita asukkaita kohtaan. Muutos nostaa tontin arvoa huomattavasti. Korttelin 145 kaavamuutos ei ole hyväksyttävä, koska se poikkeaa kaupungin vanhoista kaavoitustavoista. Havainnekuvassa esitetty uudisrakennus on kolmikerroksinen ja siinä on käytetty ns. piiloneliöitä.

Vastine: Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa (osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kuulutus 18.1.2017) kaavamuutos ei käsittänyt korttelia 145, joka on sen jälkeen sisällytetty kaavaluonnokseen kiinteistönomistajan aloitteesta. Samalla on tarkoitus päivittää kaavamerkintöjä ja –määräyksiä koko korttelissa 145. Kaavojen vireilletulosta ja nähtävilläolosta on tiedotettu kirjeellä suunnittelualueen kiinteistöjen ja naapurikiinteistöjen omistajille kaavoituksessa noudattavan käytännön mukaisesti.

Asemakaavan mahdollisista vaikutuksista Natura-alueen luonnonympäristön arvoihin tehdään asiantuntijaselvitys ennen kaavan ehdotusvaihetta. Korttelin 145

rakentamistehokkuus on kaavaluonnoksessa sama e = 0,2 kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta suurin sallittu kerrosluku on nostettu lukuun II. Kortteliin 146 suunniteltu rakentaminen vastaa voimassa olevan keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kortteli on osoitettu keskustan osayleiskaavassa asumiseen vähintään tehokkuudella e = 0,4. Asemakaavaluonnoksen tehokkuus korttelissa 146 on selvästi sitä pienempi, yhteenlaskettu korttelitehokkuus vastaa tehokkuuslukua e = 0,38.

Asemakaavaluonnoksen havainnekuva esittää yhden mahdollisen toteutuksen, jossa rakennus on asemakaavaluonnoksen mukaisesti kaksikerroksinen. Havainnekuvia ei hyväksytä sitovasti noudatettavaksi kuten asemakaava ja siihen liittyvät rakentamistapaohjeet. Asuntojen lukumäärää ei määrätä kaavassa, vaan lopullinen toteutus suunnitellaan erikseen ja ratkaistaan rakennusluvassa. Korttelissa 145 on kaksi omakotitonttia, joista kahdelle on rakennettu poikkeusluvalla kaksikerroksiset paritalot. Kolmannella tontilla oleva, voimassa olevan asemakaavan mukainen yksikerroksinen paritalo on tarkoitus purkaa ja korvata uudella asuinpientalolla. Kaavaluonnoksen merkinnät (AP, asuinpientalojen korttelialue) sekä rakennusoikeus (e = 0,2) ja suurin sallittu kerrosluku (II) ovat samat kaikilla kolmella tontilla.

Korttelin 145 tonttiliittymät ovat Vanhankyläntieltä. Tonttien 145-1 ja 2 liittymät on esitetty asemakaavaluonnoksessa nykytilanteen mukaisesti. Tontille 145-3 on osoitettu yksi liittymäpaikka tämänhetkisten kahden liittymän sijasta, jolloin tilanne selkeytyy nykyisestä. Asuinkortteleiden tuottama liikennemäärän lisäys on suhteellisen vähäinen. Asemakaavan autopaikkamitoitus on määritelty keskustan osayleiskaavan lähtökohdista.

Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

3. Suunnitteluvaihe

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 27 §) 3.4.– 3.5.2019, jolloin siitä on pyydetty lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Caruna Oy:ltä ja Fortum Power and Heat Oy:ltä.

<u>Uudenmaan ELY-keskus 3.5.2019</u>

Rakennussuojelun osalta ei huomautettavaa. Natura-arvioinnista annetaan erikseen LSL 65 §:n mukainen lausunto viivytyksettä ja viimeistään kuuden kuukauden kuluttua siitä, kun lausuntopyyntö on saapunut Uudenmaan ELY-keskukseen. ARK-14 kaavamääräykseen tulee lisätä vaatimus läpitalon asunnoista ja määräys siitä, ettei parvekkeita saa sijoittaa Vanhankyläntien puolelle. Myös AP-23 korttelialueelle on esitettävä 33 dB:n ääneneristävyysvaatimus.

Vastine: Asemakaava-aineistoon tehdään ehdotetut tarkennukset. Natura-arvioinnista pyydetään erillinen lausunto ELY-keskukselta.

<u>Keski-Uudenmaan maakuntamuseo 2.5.2019</u>

Ei huomautettavaa.

<u>Fortum Power and Heat Oy 2.5.2019</u>

Fortumilla on kaukolämmön runkojohtoja Harjutiellä ja Järvipuistonkadulla. Fortum on valmis tarjoamaan kaukolämpöä suunnittelualueen uusiin kiinteistöihin.

Caruna Oy 12.4.2019

Kaavan myötä sähkön käyttö kasvaa ja alueelle tarvitaan uusi muuntamo. Kaavaan tulisi osoittaa tarvittava maa-alue, noin 20 m2, uutta puistomuuntamoa varten puistoalueelle Harjuvaarankujan länsipuolelle.

Vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan ehdotuksen mukaisesti.

Muistutus 1, 16.4.2019

Kortteli 145 tulisi toteuttaa nykyisen kaavan mukaan kaksikerroksisena, 1-2 asuntoa. Kaavamuutos ei ole tarpeellinen. Korttelin 145 tontille 1 (po. tontille 3) ehdotettu rakennusmassa ja muoto ovat sopimattomat rakennettuun ympäristöön. Asuntojen määrä tulisi lisääntymään huolestuttavan paljon ja tontilleajo ruuhkauttaisi Postikadun ja Vanhankyläntien risteystä. Kaupungissa on ylitarjontaa pienasunnoista. Kaupungin tulee ohjata kaupungissa vallitsevaa asuntotarvetta, vaalia ja kunnioittaa olemassa olevaa rakennuskantaa sekä luoda ja kehittää korkeatasoista ja viihtyisää asuinympäristöä eikä muuttaa toimivaa kaavaa yksittäisen tontin kaupallistamiseen.

Vastine: Korttelissa 145 voidaan voimassa olevan kaavan mukaan rakentaa yksikerroksisia, yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja. Korttelin 145 tonteille 1 ja 2 on toteutettu poikkeusluvalla kaksikerroksiset paritalot. Tontilla 3 on yksikerroksinen paritalo, joka on osoittautunut kosteusvaurioiden takia purkukuntoiseksi. Kortteli 145 on sisällytetty kaavamuutokseen asemakaavamerkintöjen päivitystarpeen takia.

Asemakaavaehdotuksessa korttelin 145 kaavamääräykset koskevat yhdenmukaisesti kaikkia kolmea tonttia. Rakennusten kokoa ja korkeutta säädellään rakennusoikeuden ja kerrosluvun avulla, sijaintia puolestaan rakennusalamerkinnällä. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeus määritellään tehokkuusluvulla e = 0,20 kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaava ei määrittele asuntojen lukumäärää tontilla, mutta AP-korttelialuemerkintä mahdollistaa useamman kuin kahden asunnon rakentamisen. Asemakaavaehdotukseen liittyy rakentamistapaohje, jonka tavoitteena tontin 145-3 osalta on julkisivuvärien ja materiaalien sopeuttaminen ympäristöön. Asemakaavaselostuksen havainnekuva esittää vain yhtä toteutusmahdollisuutta, eikä se ole sitova.

Yhden pientalotontin ajoneuvoliikennettä ei voida pitää niin mittavana, että se aiheuttaisi erityistä haittaa muun liikenteen sujuvuudelle. Tontille kääntyvä liikenne saattaa kaikkialla hidastaa muuta liikennettä, mutta vain hetkellisesti. Tonttiliittymien paikat on määritelty asemakaavassa nykytilanteen mukaisesti. Tontin 145-3 ajoneuvoliittymä on tontin länsireunassa, liikenneturvallisuuden kannalta riittävän etäällä risteysalueesta. Mahdollisiin pysäköintiongelmiin voidaan vaikuttaa katualueen suunnittelun ja pysäköintirajoitusten kautta. Vanhankyläntien varren jalankulku- ja pyöräliikenteeseen ei kaavan osoittamalla asuinrakentamisen määrällä arvioida olevan käytännön vaikutusta.

Kaupungilla ei ole suoria keinoja nimenomaan asuntotarpeen ohjaamiseen, mutta yleis- ja asemakaavoitus toimivat asuntotuotannon, rakennetun ympäristön vaalimisen ja korkealaatuisen asuinympäristön kehittämisen välineinä. Tämän asemakaavamuutoksen laatimisessa on kiinnitetty erityistä huomiota arvokkaan rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön säilymiseen samalla kun on tutkittu mahdollisuuksia alueelle soveltuvaan täydennysrakentamiseen. Asemakaavaehdotus vastaa keskustan osayleiskaavan (kv 16.3.2015 § 16) tavoitteita kaupunkimaisesta pientalorakentamisesta.

Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaehdotusta.

Muistutus 2, 3.5.2019

Kaavan käsittelyä ei ole tehty kaikkia tasapuolisesti kohdellen. Vireilletuloilmoitus 18.2.2017 ei ole koskenut koko kaava-aluetta. Paikallista kulttuuriympäristöaluetta ei arvosteta ja rakennusoikeutta nostetaan liian suureksi. Korttelin 145 lisärakentaminen aiheuttaa häiriötä linnustolle. Natura-alueen luonnonarvoja ei kunnioiteta. Autopaikkoja on liian vähän, kun otetaan lisäksi huomioon luontopolku, koirapuisto, Taidetalo, suunniteltu kulkuyhteys Tuusulanjärven yli ja yhteys Vanhankylänniemeen. Liikennemäärät Vanhankyläntiellä kasvavat. Asemakaavan muutoksessa ei ole otettu huomioon MRL 54§:n vaatimuksia asuinympäristön terveellisyydestä, turvallisuudesta ja viihtyisyydestä. Muistuttaja ei hyväksy korttelin 145 muuttamisesta paritalokaavasta rivitalokaavaksi. Viiden asunnon suunnittelu yhdelle tontille ei ole oikeudenmukaista muita saman korttelin asukkaita kohtaan eikä edusta kuntalaisten tasapuolista kohtelua. Kortteliin 145 esitetään kolmikerroksista taloa, jossa on piiloneliöitä, kun viereiset ovat pulpettikattoisia, rapattuja taloja.

Vastine: Asemakaavamuutoksen aloitusvaiheessa (osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kuulutus 18.1.2017) kaavamuutos ei käsittänyt korttelia 145, joka on sen jälkeen sisällytetty kaavaluonnokseen kiinteistönomistajan aloitteesta. Samalla on tarkoitus päivittää kaavamerkintöjä ja –määräyksiä koko korttelissa 145. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty suunnittelualueen muuttuessa 14.3.2018. Kaavan vireilletulosta ja nähtävilläolosta on tiedotettu kirjeellä suunnittelualueen kiinteistöjen ja naapurikiinteistöjen omistajille kaavoituksessa noudattavan käytännön mukaisesti.

Kortteliin 146 suunniteltu rakentaminen vastaa voimassa olevan keskustan osayleiskaavan tavoitteita. Kortteli on osoitettu keskustan osayleiskaavassa asumiseen vähintään tehokkuudella e = 0,4. Asemakaavaluonnoksen tehokkuus korttelissa 146 on selvästi sitä pienempi, yhteenlaskettu korttelitehokkuus vastaa tehokkuuslukua e = 0,38. Korttelin 145 rakentamistehokkuus on kaavaluonnoksessa sama e = 0,2 kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta suurin sallittu kerrosluku on nostettu lukuun II. Korttelin 146 autopaikkamitoitus on määritelty keskustan osayleiskaavan lähtökohdista. Autopaikkojen määrää ohjaava kaavamääräys ARK alueella vastaa kaupungin keskustan osayleiskaavassa osoitettua pysäköintinormitusta. Mahdollisiin pysäköintiongelmiin voidaan vaikuttaa katualueen suunnittelun ja pysäköintirajoitusten kautta. Vanhankyläntien varren jalankulku- ja pyöräliikenteeseen ei kaavan osoittamalla asuinrakentamisen määrällä arvioida olevan käytännön vaikutusta.

Asemakaavan mahdollisista vaikutuksista Natura-alueen luonnonympäristön arvoihin on tehty asiantuntijaselvitys, jonka mukaan kaavamuutos ei aiheuta merkittävää haitallista vaikutusta niiden lajien esiintymiselle, joiden perusteella Tuusulanjärven lintuvesi on otettu mukaan Natura-verkostoon.

Asemakaavaluonnoksen havainnekuva esittää yhden mahdollisen toteutuksen, jossa rakennus on asemakaavaluonnoksen mukaisesti kaksikerroksinen. Havainnekuvia ei hyväksytä sitovasti noudatettavaksi kuten asemakaava ja siihen liittyvät rakentamistapaohjeet. Asuntojen lukumäärää ei määrätä kaavassa, vaan lopullinen toteutus suunnitellaan erikseen ja ratkaistaan rakennusluvassa. Korttelissa 145 on kaksi omakotitonttia, joista kahdelle on rakennettu poikkeusluvalla kaksikerroksiset paritalot. Kolmannella tontilla oleva, voimassa olevan asemakaavan mukainen yksikerroksinen paritalo on tarkoitus purkaa ja korvata uudella asuinpientalolla. Kaavaluonnoksen merkinnät (AP, asuinpientalojen korttelialue) sekä rakennusoikeus (e = 0,2) ja suurin sallittu kerrosluku (II) ovat samat kaikilla kolmella tontilla.

Korttelin 145 tonttiliittymät ovat Vanhankyläntieltä. Tonttien 145-1 ja 2 liittymät on esitetty asemakaavaluonnoksessa nykytilanteen mukaisesti. Tontille 145-3 on osoitettu yksi liittymäpaikka tämänhetkisten kahden liittymän sijasta, jolloin tilanne selkeytyy nykyisestä. Asuinkortteleiden tuottamaa liikennemäärän lisäystä voidaan pitää suhteellisen vähäisenä.

Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaehdotusta.

Asemakaavan seurantalomake

Liite 5.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	**Täyttämispvm**	31.05.2019
Kaavan nimi	Harjuvaarankuja, korttelit 145 ja 146 sekä puistoalueet		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	18.01.2017
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	010099
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,3847	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	4,3848

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,3847**	**100,0**	**5128**	**0,12**	**0,0000**	**3080**
A yhteensä	1,5683	35,8	5128	0,33	1,0642	4120
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,9770	-1040
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,9761	45,1	0		-0,7954	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1678	3,8	0		0,0357	0
E yhteensä	0,6725	15,3			0,6725	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**300**	**-4**	**-440**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**4,3847**	**100,0**	**5128**	**0,12**	**0,0000**	**3080**
A yhteensä	1,5683	35,8	5128	0,33	1,0642	4120
AO	0,0000		0		-0,5041	-1008
AH	0,3968	25,3	170	0,04	0,3968	170
AP-22	0,2195	14,0	1200	0,55	0,2195	1200
AP-23	0,5041	32,1	1008	0,20	0,5041	1008
APY-3	0,1171	7,5	350	0,30	0,1171	350
ARK-14	0,3308	21,1	2400	0,73	0,3308	2400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,9770	-1040
Y	0,0000		0		-0,9770	-1040
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,9761	45,1	0		-0,7954	0
VP	1,1230	56,8	0		-0,4067	0
VL	0,8531	43,2	0		-0,3887	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1678	3,8	0		0,0357	0
Kadut	0,0754	44,9			0,0357	0
LP	0,0924	55,1			0,0924	0
LPA	0,0000		0		-0,0924	0
E yhteensä	0,6725	15,3			0,6725	
E	0,6725	100,0			0,6725	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**300**	**-4**	**-440**
Asemakaava	1	300	-4	-440



JÄRVENPÄÄ