HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

LÄHETE 23956/17

30.8.2017 05606/17/4103

Järvenpään kaupunginhallitus
PL 41
04401 JÄRVENPÄÄ

JarDno2017-39

Järvenpään kaupunki
04. 09. 2017

Helsingin hallinto-oikeus pyytää liittämään oheiset valittajan toimittamat lisäselvitykset hallinto-oikeuden teille jo aikaisemmin toimittamiin asiaa koskeviin asiakirjoihin. Hallinto-oikeus pidentää lausunnon antamiselle asetettua määräaikaa 22.9.2017 saakka.

Viivi Pekkala
notaari
Puh. 029 56 42073

V MAS VI
05606/17/4103

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
24. 08. 2017
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

VALTAKIRJA

1. Valtakirjan antajan tiedot

Henkilötunnus
060650-0518

Etunimi ja sukunimi
Arttur Tapani OLLARI

Puhelinnumero
040 5561621

2. Valtuutettujen tiedot

Henkilötunnukset	**Etunimet ja sukunimet**
061270 - 027F	Jari Antero Itkonen
210776 - 031T	Timo Antero Mäkelä
300967 - 0738	Markku Juhani Savolainen
040785 - 145U	Ilari Eerikki Väisänen

Osoite
Tervanokantie 2

Postinumero
04400

Postitoimipaikka
JÄRVENPÄÄ

Puhelinnumero
Jari Itkonen 045 6760621

3. Valtuutus

Valtuutan yllämainitut henkilöt liittämään asiakirjoja kunnallisvalituksemme muutoksenhakuun. Muutoksenhaku on toimitettu Helsingin hallinto-oikeudelle 24.7.2017. Kyseessä on: Aemakaavamuutos Tervanokantie, Järvenpää JARDno-2017-39, kaavatunnus 010098

4. Annettavat tiedot

Valitus päätökseen JARDno 2017-39, kaavatunnus 010098 (hyväksytty asemakaavamuutos, Tervanokantie, 1. Keskuksen ja 22. Lepolan kaupunginosissa)
LIITE 1. Järvenpää, kuulutus, Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, Tervanokantie
LIITE 2. Järvenpää, Asemakaavan selostus 13.4.2016 (luonnosvaihe) Tervanokantie
LIITE 3. Järvenpään kaupunki, Rakennuskulttuurin ja kulttuurimaiseman tausta ja säilyttäminen Järvenpäässä

5. Valtakirjan voimassaolo

x Valtakirja on voimassa toistaiseksi

Valtakirja on voimassa saakka

6. Allekirjoitus

Päiväys
22.08.2017

Valtakirjan antajan allekirjoitus ja nimenselvennys

Tapani Ollari

VALITUS
Voitte halutessanne käyttää tätä lomaketta valitusta tehdessänne.

Muutoksenhakuviranomainen, jolle valitus osoitetaan

HELSINGIN HALLINTOOIKEUS
24. 08. 2017
HELSINGFORS FÖRVALTNINGSDOMSTOL

Henkilötunnus
061270-027F, 210776-0317, 300967-0738
040785-1450

Valittajan täydellinen nimi
JARI ANTERO ITKONEN TIMO ANTERO MÄKELÄ MARKKU JUHANI SAVOLAINEN ILARI ERIKKI VÄISÄNEN

Osoite
TERVANOKANTIE 2

Puhelinnumero

Postinumero
04400

Postitoimipaikka
JÄRVENPÄÄ

Päätös, johon olette tyytymätön (päätöksen antaja, antamispaikka ja -päivämäärä)
JARDno 2017-39, KAAVATUNNUS 010098 HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVANMUUTOS TERVANOKANTIE, 1. KESKUKSEN / 22. LEPOLAN KAUPUNGINOSISSA. (KAUPUNGINVALTUUSTO. JÄRVENPÄÄ, 12.6.2017)

Vaatimukset (yksilöikää, mitä muutoksia vaaditte)
VAADITAAN, ETTÄ KAUPUNGINVALTUUSTON (JÄRVENPÄÄ) 12.6.2017 § 27 ASEMAKAAVAN (JARDno-2017-39, KAAVATUNNUS 010098) MUUTOS TERVANOKANTIE, 1. KESKUKSEN JA 22. LEPOLAN KAUPUNGINOSISSA HYVÄKSYMINEN PURETAAN TERVANOKAN OSALTA VEDOTEN YHTEISÖLLISIIN-/KULTTUURISIIN-/KANSALLISIIN-/JA LUONNONARVOIHIN.

VAADITAAN TÄYTÄNTÖÖNPANOKIELTOA ASIAN OSALTA.

Perustelut (perustelkaa esittämänne vaatimukset)
TERVANOKKA ON YHTEISÖLLISESTI MERKITTÄVÄ PUISTOMAINEN ALUE.

TERVANOKKI ON KULTTUURIMAISEMANA MERKITTÄVÄ KYTKEYTYEN SUOMALAISEEN KULTTUURIPERINTÖÖN (KATSO LIITE RAKENNUSKULTTUURIN JA KULTTUURIMAISEMAN TAUSTA JA SÄILYTTÄMINEN JÄRVENPÄÄSSÄ, SIVU 10).

TERVANOKKI EDUSTAA YMPÄRISTÖNÄ MERKITTÄVÄÄ KANSALLISTA MAISEMAA.

TERVANOKAN LUONNONARVOJA ON TUETTU 'SUOJELLULLA KORPIMAISEMALLA'.

VOIDAAN KATSO, ETTÄ TERVANOKAN RAKENTAMINEN TUHOAISI YHTEISÖLLISET-/KULTTUURISET-/KANSALLISET-/LUONNON-YMPÄRISTÖN MAISEMALLISET ARVOT.

VAATIMUS TERVANOKAN SÄILYTTÄMISESTÄ ENNALLAAN ILMAN KAAVOITETTUA RAKENTAMISTA OLISI PERUSTELTUA.

Mahdolliset valitukseen liitettävät uudet selvitykset ja liitteet (selvitysten ja liitteiden nimet)
LIITE 1. JÄRVENPÄÄ, KUULUTUS, ASEMAKAAVANMUUTOKSEN HYVÄKSYMINEN, TERVANOKANTIE
LIITE 2. JÄRVENPÄÄ, ASEMAKAAVAN SELOSTUS 13.4.2016 (LUONNOSVAIHE), TERVANOKANTIE
LIITE 3. JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI, RAKENNUSKULTTUURIN JA KULTTUURIMAISEMAN TAUSTA JA SÄILYTTÄMINEN JÄRVENPÄÄSSÄ

Paikka ja aika
JÄRVENPÄÄ 22.8.2017

Allekirjoitus

☐ Jatkuu erillisellä paperilla

Nimenselvennys
JARI ITKONEN Ilari Väisänen TIMO MÄKELÄ M. Savolainen

Valitus 07.11

ITKOSET

JÄRVENPÄÄ

[illegible]

Asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Tervanokantie

JÄKDno-2017-30, Kaavatunnus 010098

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 12.6.2017 § 27 asemakaavan muutoksen, Tervanokantie, 1. Koskuksen ja 22. Tepolan kaupunginosissa.

[illegible] 23.6.2017

[illegible]

VÄHÄN HIMMEÄ KOPIO.....

TV: OLLARIT

☺ ☺

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
(Luonnosvaihe)

13.4.2016

Tervanokantie

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARVENPAA 61/2016
Kaavatunnus 010098

Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella	12.8.2015
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12.8.2015, tark. 6.4.2016
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	13.4.–12.5.2016
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §
Kaupunginhallitus hyväksynyt	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

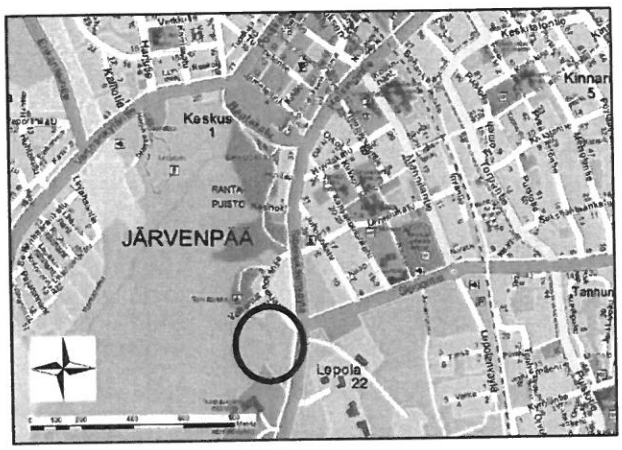
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

TERVANOKANTIE
Asemakaavan muutos
Diaarinumero JARVENPAA 61/2016
Kaavatunnus 010098
Asemakaavan muutos koskee:
Tiloja 1:295 ja 1:2158, osia tiloista 1:245, 1:292, 1:293, 1:294, 1:2157, 1:2222 ja 1:2627 sekä katualuetta.
Asemakaavan muutoksella muodostuu:
1. eli Keskuksen kaupunginosaan asuinpientalojen korttelialuetta, lähivirkistys-, vesi- ja katualuetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta sekä 22. eli Lepolan kaupunginosaan lähivirkistys-, luonnonsuojelu-, vesi- ja katualuetta.
Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne
Yhteyshenkilö: Kaavasuunnittelija Juho Mattila, PL 41, 04401 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2224, sähköposti: juho.mattila@jarvenpaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Tervanokantien ja Sibeliuksenväylän varressa, Rantapuiston ja vanhan vedenpuhdistamon eteläpuolella. Kaava-alue sijoittuu osittain 1. eli Keskuksen kaupunginosaan ja osittain 22. eli Lepolan kaupunginosaan. Välimatkaa Järvenpään keskustaan on noin kilometri. Alue sijaitsee kaupunkikuvan ja järvimaiseman kannalta tärkeällä ranta-alueella Tuusulanjärven ja Sibeliuksenväylän välimaastossa. Suunnittelualueen koko on noin 11,5 hehtaaria.



Kaava-alueen sijainti likimääräisesti opaskartassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavahankkeen nimi on Tervanokantie.

Kaavasuunnittelun lähtötavoitteena oli muodostaa myytävälle kiinteistölle oma tontti, selvittää alueella olemassa olevan rakennuksen suojelutarve sekä tutkia muun täydentävän ja korkealaatuisen lisärakentamisen mahdollisuudet alueelle. Tavoitteena oli myös parantaa viheralueen toiminnallisuutta luomalla edellytykset kävely-yhteydelle Tervanokanpuistosta rannanmukaisesti uimarannalle ja Rantapuistoon, säilyttää tärkeät näkemäalueet Sibeliuksenväylältä Tuusulanjärvelle sekä tarkistaa alueen muut asemakaavamerkinnät. Suunnittelutavoitteet ovat tarkentuneet kaavoitusprosessin edetessä mm. Järvenpään luontotyyppiselvityksen ja asuinrakennuksen kuntoarvioselvityksen myötä.

Asemakaavan tavoitteena on huomioida kaavasuunnittelun alkutavoitteet ja mahdollistaa kaava-prosessin aikana syntyneet tarkentuneet suunnittelutavoitteet. Rakentamista ohjataan asemakaavan ohella erillisellä rakentamistapaohjeella, joka liitetään kaavaselostuksen liitteeksi kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavaluonnoksessa mitoitettu kerrosala asuinrakentamiseen tehokkuusluvun e=0,3 mukaisesti on yhteensä 1841 k-m2 ja talousrakennusoikeutta yhteensä 307 k-m2. Uusia asukkaita arvioidaan kaava-alueelle tulevan lisää (e_k=0,3, rivitalot; n. 75 as/ha) noin 40–50. Asuntoja kaava-alueelle valmistuu arviolta 15–20 toteuttamistavasta riippuen.

Kaavahankkeesta on mahdollista käynnistää kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kumppanuushaku, jolla kartoitetaan mahdollisia toimijoita asumisen alueiden rakentamiseen tai alueen jatkosuunnitteluun.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Sisällysluettelo 2
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5
3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 6
3.1.3 Rakennettu ympäristö 6
3.1.4 Maanomistus 7
3.2 Suunnittelutilanne 10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 10
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen 14
4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 14
4.2.1 Osalliset 14
4.2.2 Vireilletulo 14
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 14
4.2.4 Viranomaisyhteistyö 15
4.3 Asemakaavan tavoitteet 15
4.3.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet 16
4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet 16
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 16
4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 16
4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 16
4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 17
5.1 Kaavan rakenne 17

5.1.1 Mitoitus ... 18
5.1.2 Palvelut ... 18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 18
5.3 Aluevaraukset ... 19
5.3.1 Korttelialueet ... 19
5.3.2 Muut alueet ... 20
5.4 Kaavan vaikutukset ... 20
5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ... 21
5.4.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja palveluihin ... 21
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonoloihin ... 21
5.4.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ... 21
5.4.5 Vaikutukset liikenteeseen ... 22
5.4.6 Vaikutukset tekniseen huoltoon ... 22
5.4.7 Vaikutukset väestöön ja terveyteen ... 22
5.4.8 Sosiaaliset vaikutukset ... 22
5.5 Ympäristön häiriötekijät ... 22
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset ... 23
5.7 Nimistö ... 23
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 23
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 23
6.2 Toteuttamisen ajoitus ... 23
6.3 Toteutuksen seuranta ... 23

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

A Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
B. Poistuva kaava (22/5)
C. Asemakaavaluonnos- ja määräykset, tiivistelmä
D. Asemakaavaehdotus- ja määräykset (Lisätään myöhemmin)
E. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
F. Alustava kuntoarvio asuinrakennuksesta
G. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Uudenmaan maakuntakaava (8.11.2007)
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (30.10.2014)
Järvenpään yleiskaava 2020 (Kv. 9.8.2004 § 64)
Järvenpään keskustan osayleiskaava 2030 (Kv 21.9.2015 § 50)
Voimassa oleva asemakaava (22/5)
Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt (2016, Suomen ympäristökeskus)
Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 (Faunatica Oy, 2015)
Tervanokan historiallisen ajan kiinteiden muinaisjäännösten inventointi (Museovirasto 2014)
Järvenpään kaupan verkosto ja kehittämishankkeiden vaikutusten arviointi (Ramboll Finland Oy, 2013)
Järvenpään hulevesisuunnitelma (2013)
KOYK 2030 liikenneselvitys (2013)
KOYK 2030 pysäköintinormiselvitys (2014)
Keskustan liikenteen toimivuusselvitys (2014)
Järvenpään liikenneturvallisuussuunnitelma (2013)
Maatalousnormaalikoulu - Rakennushistoriallinen selvitys (Arkkitehtitoimisto ark-byroo, 2012)
Tuusulanjärven itärannan maisemanhoitosuunnitelma (2007)
Rantapuisto yleissuunnitelma (2008)

Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma Vaihe I (2001) ja Vaihe II (kv.9.8.2004 § 65)
Järvenpään maisemaselvitys (MA-arkkitehdit, Marja Mikkola, 2001)
RT-ohje 99-10886 Täydennysrakentaminen (Rakennustieto Oy, 2007)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloite kaavoituksen käynnistämiseen on tullut Järvenpään kaupungilta. Taustalla on päätös (Kv 11.11.2013 § 82) Talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä myytävistä kiinteistöistä, joihin myös tila 1:295 lukeutuu. Kaavamuutos otettiin valmisteluun keväällä 2015. Kaavasuunnittelu käynnistettiin elokuussa 2015. Vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa on sittemmin täsmennetty kiinteistön jalostamistavoitteeksi historiallisen kohteen säilyttäminen kaupungin omistuksessa.

Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella	12.8.2015
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12.8.2015, tark. 6.4.2016
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	13.4.–12.5.2016
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §
Kaupunginhallitus hyväksynyt	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Kaava-alueen koko on 11,5 hehtaaria. Asemakaavan muutoksessa muodostetaan asuinpientalojen korttelialuetta 0,61 ha, lähivirkistysalueita 2,27 ha, luonnonsuojelualuetta 1,76 ha, vesialuetta 5,75 ha ja katualueita yhteensä 1,15 ha.

Merkittävimmät muutokset ovat puistoalueen osan muuttuminen asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) sekä luonnonsuojelualueen (SL) laajentaminen, minkä vuoksi vesialueelta on poistettu vastaava suojeluvelvoite.

Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tontti- ja korttelijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa osittain heti, kun kaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

Tervanokanpuiston vuokrapellot on vuokrattu vuoden 2019 loppuun asti. Asuinrakentaminen voi alkaa 2020-luvun puolella, mikäli vuokrasopimusta ei tarkisteta ennen sen päättymistä. Tervanokantien uusi kääntöpaikka rakentuu erillisen rakennussuunnitelman mukaan. Kääntöpaikka toteutettaneen samanaikaisesti kuin Sibeliuksenväylän kiertoliittymä eli arviolta 2020-luvun alkupuolella.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 *Alueen yleiskuvaus*

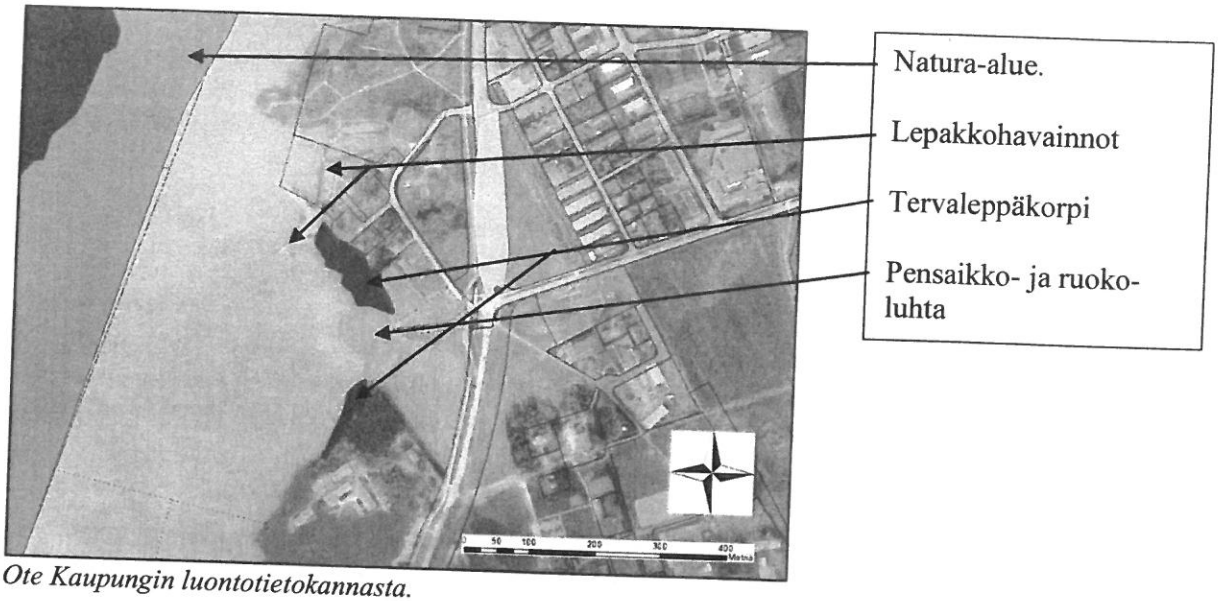
Alue on yleiskuvaltaan ja yhdyskuntarakenteeltaan pääosin vehreää ja väljää pientaloasutusta jota ympäröivät Rantapuiston ja Tervanokanpuiston viheralueet sekä aukeat peltoalueet. Taustalla siintää kaupungin keskusta-alue. Ympäröivällä alueella on virkistystoiminnan lisäksi joitakin kaupunkilaisten palveluja, esimerkiksi Tervanokan uimaranta, venesatama pysäköintialueineen sekä matonpesupaikka.

Alue on yleiskuvaltaan hyväkuntoinen ja säilynyt melko samanlaisena jo useiden vuosikymmenien ajan. Alueen vierestä kulkeva ajoneuvoliikenne on siirtynyt Tervanokantieltä Sibeliuksenväylälle (ent. uusi Järvenpääntie) 1960-luvulla.

3.1.2 *Luonnonympäristö*

Alueen maisemarakenne koostuu pääosin Järvenpään alueelle ominaisesta savikkotasangosta ja Tuusulanjärven rantamaisemasta, joka on maisemakuvan vallitsevin elementti. Maaperä suunnittelualueella on pääosin savea; maisemassa erottuvan mäen lakialue on moreenia. Alue on maaperän puolesta rakennettavuudeltaan kohtalaisen hyvä. Tarkempia rakennettavuusselvityksiä alueelle ei ole vielä tehty. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Pienilmasto alueella voi olla melko tuulinen, johtuen vallitsevasta ilmansuunnasta ja Järven läheisyydestä. Suojaava kasvillisuus tasoittaa ilmasto-oloja.

Alueella on huomioitavia luonnonarvoja. Rantavyöhykealueelta löytyy kaksi pienehköä tervaleppäkorpea, joka on luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainittu suojeltava luontotyyppi. Alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Suojeltujen Tervaleppäkorpien välimaastoon sijoittuu myös yksi paikallisesti merkittävä luontokohde, pensaikko- ja ruokoluhta, joka täyttää kuitenkin metsälain kriteerit suojelulle. Tuusulanjärvi on maakunnallisesti arvokas linnustojärvi. Joitakin lepakkohavaintoja on tehty 2015 uimarannan alueen ympäristössä, muun muassa vesisiippa ja kaupunkiympäristöön hyvin mukautuva pohjanlepakko. Asumisen tonttien tuntumassa oleva havupuurivistö ja vanha asuinrakennus ovat mahdollisia lepakoiden levähtämispaikkoja.



Ote Kaupungin luontotietokannasta.

Suunnittelualue Tervanokan uimarannan suunnasta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenne koostuu pienimittakaavaisesta ja väljästä pientaloasutuksesta, viher- ja pelto-alueista sekä vanhasta tiealueesta. Tiiveysaste on matala; rakennustehokkuus alueen omakotitonteilla on alle e=0,2. Tervanokantie on osa Tuusulanjärven tiemaisemaa ja toiminut ennen pääliikenneväylänä Järvenpään ja Tuusulan välillä. Alueen asuinrakennuskanta on peräisin 1950–1980-luvuilta.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Väestöä asumisen alueilla on vähän. Tällä hetkellä asukkaita on alle kymmenen. Ikärakennetta ei ole lähdetty selvittämään tarkemmin.

Palvelut, elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella itsessään ei ole virkistyskäytön ohella juurikaan muita palveluja, elinkeinotoimintaa tai työpaikkoja. Suunnittelualue tukeutuu vahvasti keskusta-alueen palveluihin. Lähin hypermarket-tasoinen päivittäistavarakauppa sijaitsee keskusta-alueella (700 m). Pienempi päivittäistavarakauppa lähempänä palvelisi paremmin alueen vakituisia asukkaita sekä Rantapuistossa kävijöitä.

Maisemassa näkyvät kaupungin omistamat peltoalueet ovat vuokrauskäytössä.

Virkistys

Suunnittelualue on tärkeä osa kaupungin viherverkostoa. Rantapuisto rakennettuine kävelyreitteineen ja Lepolan peltoalueet ovat kiinteässä yhteydessä alueeseen. Rakennettuja viheryhteyksiä ei vielä ole kaavasuunnittelun alla olevalla alueella, mutta potentiaalia rakennetun viherverkoston ja käytettävyyden parantamiseen alueella on. Tervanokantien katualuetta käytetään myös kevyen liikenteen väylänä.

Liikenne

Kaava-alue rajautuu itäreunastaan Sibeliuksenväylään, joka on kaupungin merkittävimpiä sisääntuloväyliä, sekä pohjoiselta reunaltaan Tervanokantiehen. Tervanokantie toimii asuntokatuna ja välittää liikennettä Tervanokantien sekä Valkamatien varren asuinkiinteistöille, entisen jätevedenpuhdistamon tontille sekä Tervanokan uimarannan pysäköintialueelle. Liikennemäärät Tervanokantiellä ovat vähäiset. Uimarannan pysäköintialueen liikenne on aiheuttanut jonkin verran häiriötä, mistä johtuen sinne ajo on suljettu porteilla yöaikaan. Sibeliuksenväylän länsivarrella on viherkaistalla erotettu yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Tervanokantiellä ei ole erillistä kevytväylää. Sibeliuksenväylää kulkee paikallisliikenteen linja 24, sekä muutama Keski-Uudenmaan ja pääkaupunkiseudun välisen liikenteen bussilinja. Tervanokantien eteläpään liittymä Sibeliuksenväylän/ Sipoontien risteyksessä tulee poistumaan, kun Sipoontien ja Sibeliuksenväylän risteykseen suunniteltu kiertoliittymä toteutuu. Tämän jälkeen Tervanokantie muuttuu päättyväksi asuntokaduksi, jolla ei ole moottoriajoneuvojen läpikulkuliikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Tuusulanjärven rannat ovat yleisesti Järvenpään arvokkainta kulttuuriympäristöä. Suunnittelualue sijaitsee Tuusulanjärven rantavyöhykkeellä, joka on osittain valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä (Tuusulanjärven kulttuurimaisema) ja maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Tuusulanjärven itäranta). Nykyinen Tervanokantie on osa Tuusulan vanhaa Rantatien tiemaisemaa. Suunnittelualueen sijaintipaikka on kulttuurihistoriallisesti arvokas; Tervanokantien mäen päällä sijainnut Järvenpään kylätontti on asutuksen kannalta vanhimpia kyliä Järvenpäässä.

Suunnittelualueella sijaitsee asuinrakennus (Vaalea rakennus, Yrjölä), joka on peräisin vuodelta 1949. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Jalmari Peltonen koulutilan väenrakennukseksi, entisen Yrjölän tilan paikalle. Kohde on huomioitu Järvenpään kulttuuriympäristön hoi-

tosuunnitelmassa (Vaihe I, 2001) toimenpideluokassa III, jonka säilyttämistä edistetään neuvonnalla ja sopivilla kaavoitus- ja rakennusvaiheen ratkaisuilla. Rakennuksen säilyminen riippuu ensisijaisesti omistajan toimista ja huoltamisesta. Rakennuksen alustava kuntoselvitys valmistui tammikuussa 2016. Kuntoarvion mukaan rakennus on välttävässä kunnossa ja tarvitsee laajamittaisen peruskorjauksen. Mahdollisten korjaustöiden kustannukset nousevat lähelle normaalin uudisrakentamisen kustannustasoa. Rakennuksen katto on peruskorjattu ja ulkoinen julkisivu maalattu vuonna 2003.

Alueelle on tehty Keskustan osayleiskaavan 2030 laadintatyön aikana selvitys[1] koskien kiinteitä historiallisen ajan muinaisjäänteitä. Kiinteitä muinaismuistoja alueelta ei löytynyt.

Tekninen huolto

Alueella on rakennettu kunnallistekniikka. Liittyminen vesihuoltolinjaan on mahdollista Tervanokantien kautta. Vuonna 2006 saneerattu jätevesilinja kulkee rantaviivan tuntumassa, asuintonttien eteläpuolella. Jätehuolto ja muu yhdyskuntatekninen huolto hoidetaan Tervanokantien kautta.

Suunnittelualueella on toimiva sähkönjakeluverkosto. Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä kaukolämpöä tarjolla. Alue lienee mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon, mikäli tulevat kiinteistöt ovat siitä kiinnostuneita. Tällä hetkellä lähin liityntäpiste sijaitsee noin 300 metrin päässä.

Hulevedet

Suunnittelualue kuuluu Tuusulanjärven valuma-alueeseen. Alueella ei ole rakennettua hulevesiviemäriä. Hulevedet imeytyvät osittain maahan, josta ne kulkeutuvat suoraan Tuusulanjärveen. Alueella on nykytilanteessa luonnonmukaista pinta-alaa enemmän kuin rakennettua kovaa pintaa. Lisärakentaminen toteutuessaan kasvattaa vettä läpäisemättömien pintojen määrää.

Alueelle on rakennettu vuoden 2015 aikana hulevesiä viivyttävä laskuoja, joka purkaa Tuusulanjärveen. Laskuoja on osa Lepola III asemakaavan alueella olevaa hulevesikosteikkoa.

Hulevesien viivytysrakenne peltoalueiden välissä.

[1] Tervanokan historiallisen ajan kiinteiden muinaisjäännösten inventointi (Museovirasto 2014)

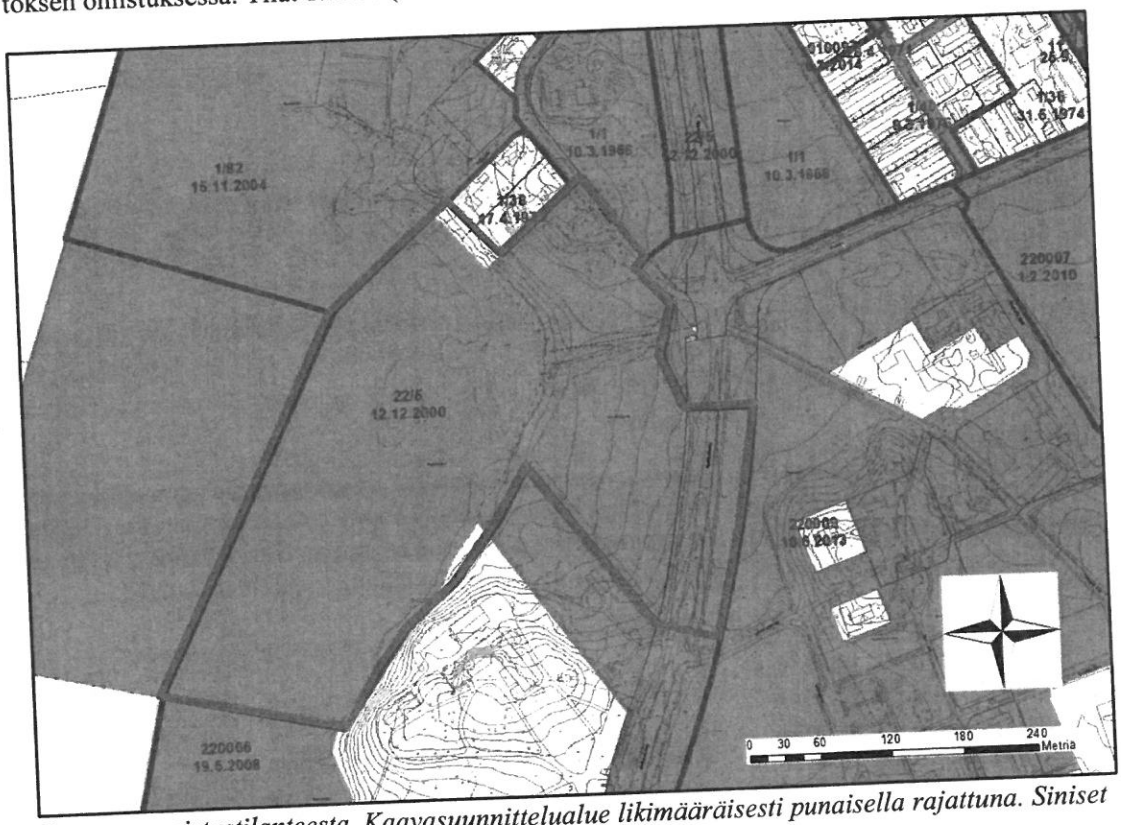
Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt
Aiemmin mainitut luontotyypit ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltuja (LSL 29§).

Suunnittelualueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttavia tekijöitä. Lähiympäristössä suurin ympäristöhäiriötä aiheuttava tekijä lienee Sibeliuksenväylän liikennemelu, josta ei kuitenkaan aiheudu kohtuutonta haittaa asutukselle. Liikennemelua ei ole toistaiseksi selvitetty tarkemmin. Uimarannan läheisyys aiheuttaa jonkin verran paikallista melua ja muita häiriötä alueen asukkaille.

Sosiaalinen ympäristö
Suunnittelualue täyttää omalta osaltaan turvallisen ja esteettömän ympäristön edellytykset. Eri väestöryhmien asumismahdollisuudet alueella ovat hyvät. Suunnittelualueella ei ole tiedossa erityisiä vaaratekijöitä. Keskusta-alueen läheisyys luo osaltaan turvaa alueelle, mutta voi toisaalta saada aikaan pieniä ja väliaikaisia häiriötekijöitä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on pääasiassa Järvenpään kaupungilla (siniset alueet). Kaava-alueen sisälle osuvat tilat 1:295 ja 1:2158, osat tiloista 1:245, 1:292, 1:293, 1:294, 1:2157, 1:2222 ja 1:2627 sekä osa katualuekiinteistöstä 22-9901-0. Tila 1:2627 on osittain Valtion kiinteistölaitoksen omistuksessa. Tilat 1:2157 (osittain kaava-alueella) ja 1:2158 ovat yksityisomistuksessa.



Ote maanomistustilanteesta. Kaavasuunnittelualue likimääräisesti punaisella rajattuna. Siniset viivat ovat voimassa olevien asemakaavojen rajoja.

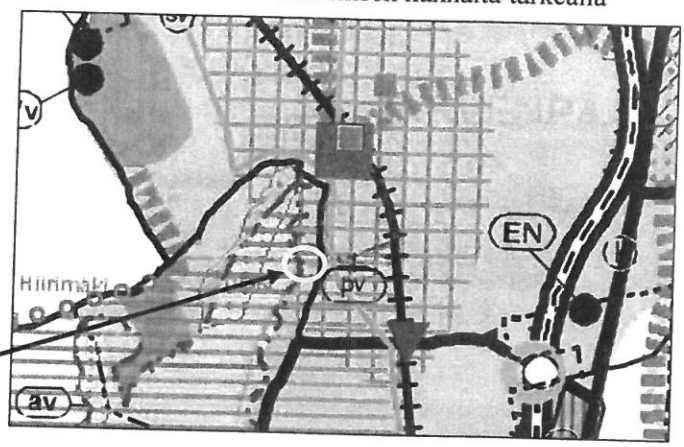
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Suunnittelualue on kiinteässä yhteydessä vedenhankinnan kannalta arvokkaaseen pintavesialueeseen (av).

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahv. 30.10.2014) alueelle on osoitettu tiivistettävän alueen merkintä (oranssi ruudukko).



Kuva: Ote maakuntakaavojen epäviralliseesta yhdistelmästä (2015).

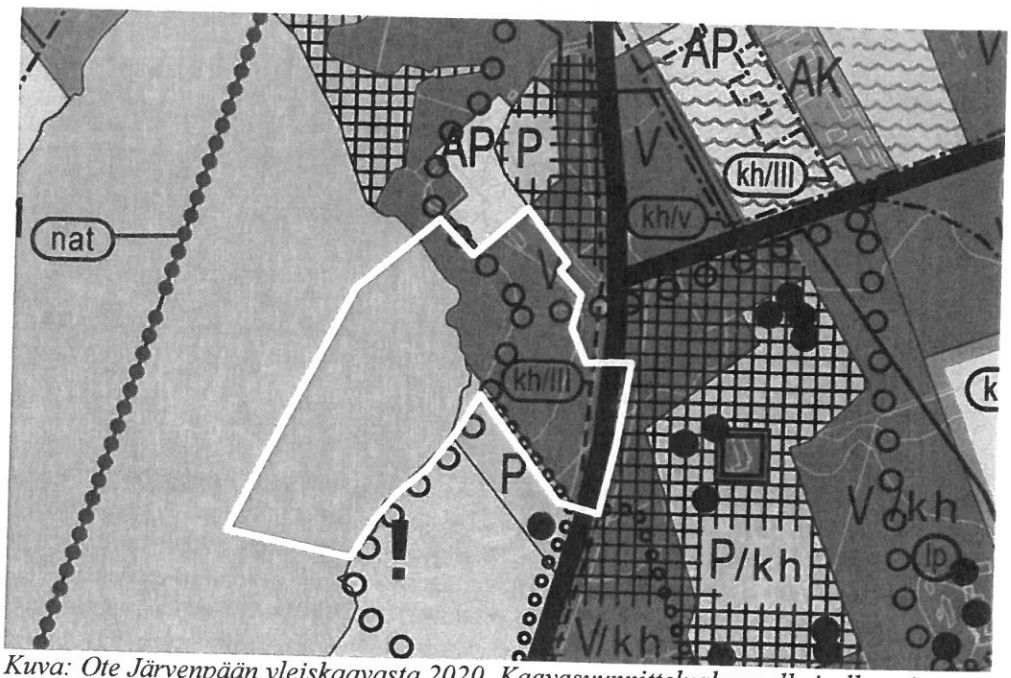
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

Yleiskaava

Järvenpään yleiskaavassa 2020 (kv. 9.8.2004 § 64) suunnittelualue on osoitettu vesialueeksi (W) virkistysalueeksi (V), jonka alueella maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus MRL 43 § 2 mom, 128 §). Alueen lähiympäristöön on muina yleiskaavamerkintöinä osoitettu paikallinen kulttuuriympäristöä muodostava vanha tielinja, jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä (kh/III) sekä etelä- ja länsipuolelle varaus ulkoilun pääreitille.

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on osoitettu pientalovaltainen asuntoalue (AP, asemakaavoitettu, tonttitehokkuus suositus e=0,25–0,4) ja palvelujen ja hallinnon aluetta (P & musta ruudukko), jonka asemakaava on tarkoitettu muutettavaksi.

Yleiskaava 2020 on voimassa Lepolan kaupunginosan puolelle sijoittuvalla alueella.



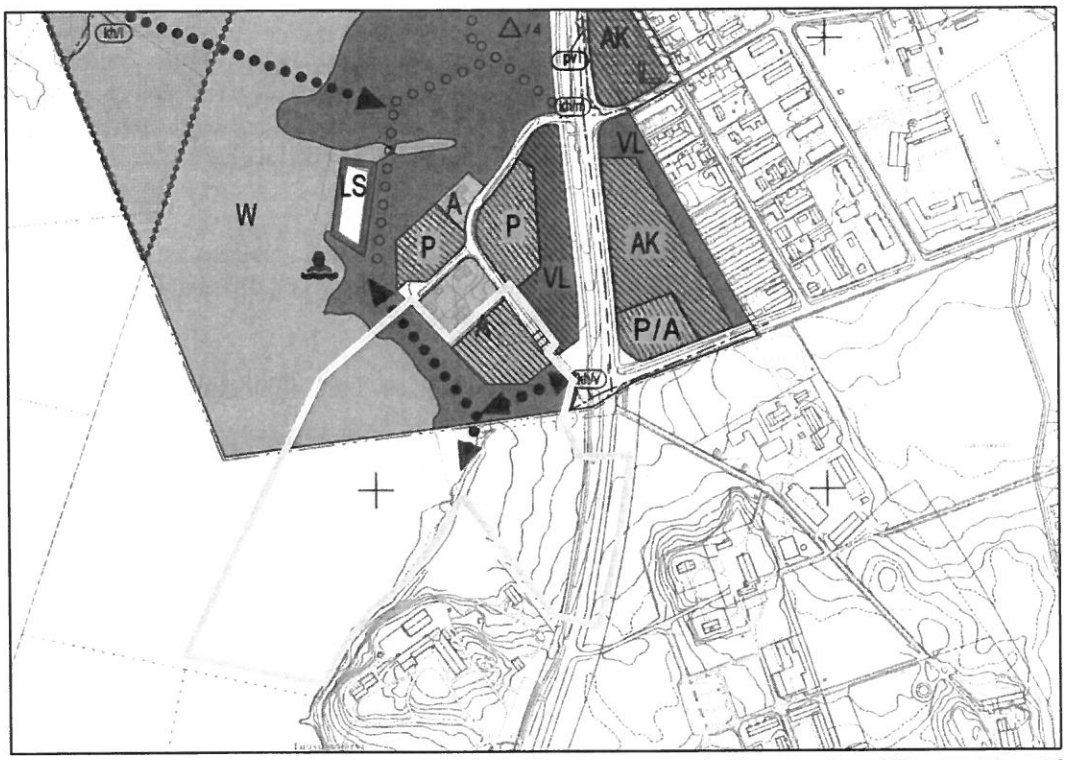
Kuva: Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020. Kaavasuunnittelualue valkoisella rajattuna.

Keskustan osayleiskaava 2030

Keskustan osayleiskaava 2030 on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 21.9.2015 § 50 ja tullut voimaan 11.11.2015. Se korvaa Järvenpään yleiskaavan 2020 tämän kaavamuutoksen kannalta katsottuna 1. eli Keskuksen kaupunginosan alueella.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 suunnittelualue on merkitty asuntoalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Mustalla raidoituksella kuvataan aluetta, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi. Asuntoalue on varattu asumiselle ja sille saa sijoittaa ensisijassa pientaloasuntoja. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään e=0,4. Lähivirkistysalue on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, mikäli rakentaminen ei haittaa alueen muuta virkistyskäyttöä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus MRL 43 § 2 mom, 128 §).

Asumisen alueen etelä- ja länsipuolella on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Alue kuuluu valtakunnalliseen kulttuuriympäristöalueeseen (kh/v), jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä. Tervanokantien osa on osoitettu kävelykatualueeksi tai jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.



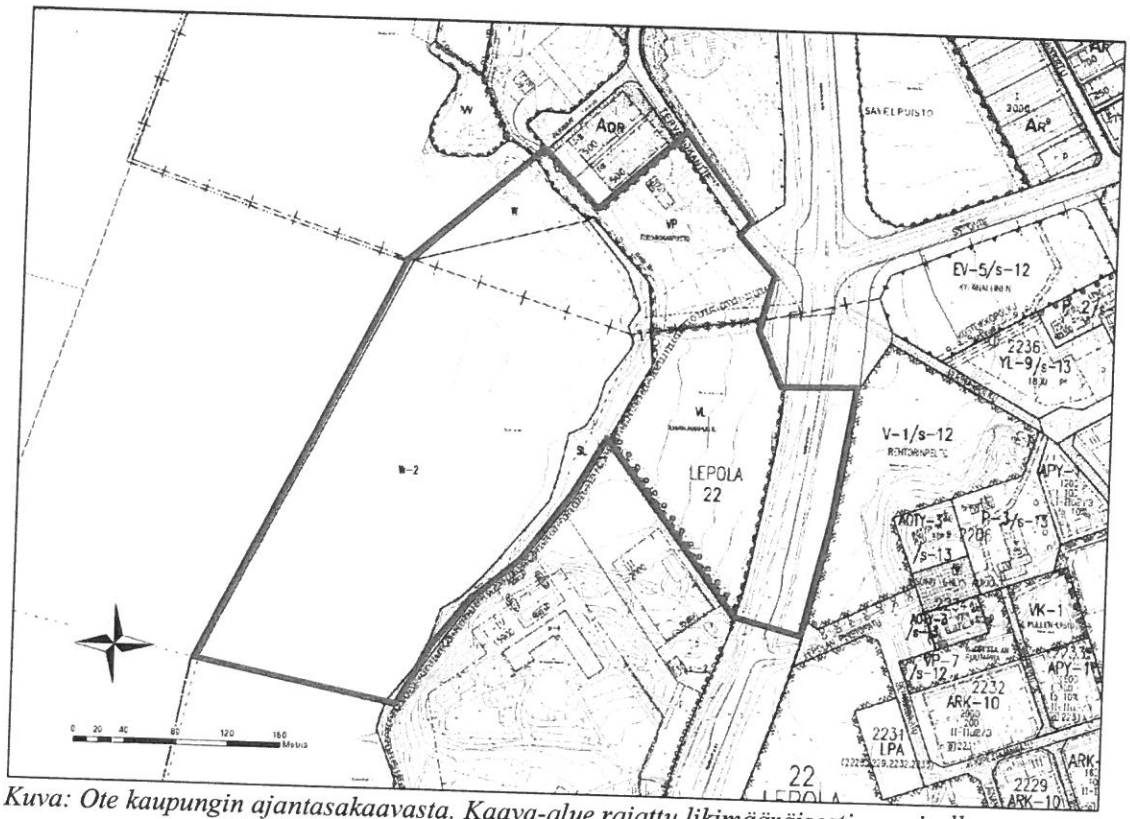
Kuva: Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030. Kaavasuunnittelualueen rajaus likimääräisesti keltaisella.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (22/5) on vahvistettu vuonna 2000. Suunnittelualue on osoitettu asemakaavassa puistoalueeksi (VP ja VL, Tervanokan puisto), vesialueeksi (W ja W-2), luonnonsuojelualueeksi (SL) ja katualueeksi. Asemakaavassa on osoitettu puistoalueella olevalle rakennukselle rakennusala, rakennusoikeutta 300 k-m^2 ja kerroskorkeudeksi I 1/2. Rakennusoikeus on lähes kokonaan käytetty. Puistoalueen eteläosassa kulkee kaupunginosaraja ja kevyen liikenteen yhteys (yleiselle jalankululle varattu alueen osa) sekä länsireunassa viemärijohtorasite.

Suunnittelualueeseen rajautuvat asemakaavat on vahvistettu vuosina 1958, 1975, 2004, 2008 ja 2013. Suunnittelualueen vieressä on erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialuetta merkinnällä AOR. Tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m^2 tonttia kohti eli yhteensä 1000 k-m^2. Sallittu kerrosluku on I-II. Rakennusalueen rajan ja katualueen väliset alueet on määrätty istutettaviksi alueen osiksi.

Tervanokantien itäpuolinen alue on Hyhkön asemakaavassa (1958) osoitettu yleisen rakennuksen tontiksi. Rantapuistoon on osoitettu puistoa (VP) ja uimaranta-aluetta (VV).



Kuva: Ote kaupungin ajantasakaavasta. Kaava-alue rajattu likimääräisesti punaisella.

Rakennusjärjestys
Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Kiinteistörekisteri ja tonttijako
Kaava-alueen tilat on merkitty kiinteistörekisteriin.

Kaava-alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittelyn jälkeen.

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

Rakennuskielto
Alueella ei ole asemakaavatyöhön vaikuttavaa voimassa olevaa rakennuskieltoa. Rakennuskielto alueelle tulee voimaan hyväksymispäätöksen yhteydessä (MRL 53 § 3 mom). Rakennuskielto päättyy, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kaupunginvaltuusto on päättänyt Järvenpään kaupungin talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä myytävistä kiinteistöistä (11.11.2013 § 82). Yksi asemakaavan muutoksen edellyttämä kiinteistö on tila 1:295, joka sijaitsee osoitteessa Tervanokantie 2a.

Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä. Kaavahanke on osa laajempaa Keskustahanketta, jolla kehitetään keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä olevia alueita. Kaavahanke on esitelty kaavoituskatsauksessa 2015 sekä kaavoitussuunnitelmassa 2015. Kaavamuutos on otettu kaavavalmisteluun keväällä 2015. Kaavasuunnittelu käynnistettiin elokuussa 2015.

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella	12.8.2015
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12.8.2015, tark. 7.9.2015
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	13.4.–12.5.2016
Kaupunkikehityslautakunta	pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	pvm §
Kaupunginhallitus hyväksynyt	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Järvenpää-Seura ry
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Teleoperaattoriyritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 12.8.2015 Tuusulanjärven viikkouutisissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), liite A. OAS on nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja niihin laaditut vastineet löytyvät kaavaselostuksen liitteistä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu valmistelun aikana kahdesti (7.9.2015 ja 6.4.2016).

Valmisteluvaihe
Asemakaavan muutosluonnos on nähtävänä 13.4.–12.5.2016 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa on lähetetty ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Kunnallistekniikan suunnittelu
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Järvenpää-Seura ry
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Rantapuiston asukasyhdistys
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Teliasonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- DNA Oy
- Johtotieto Oy

Mahdolliset lausunnot ja mielipiteet lisätään myöhemmin selostukseen.

Suunnitteluvaihe
Lisätään myöhemmin.

Hyväksymisvaihe
Lisätään myöhemmin.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeen osalta ei luonnosvaiheeseen mentäessä ole ehdotettu viranomaisneuvottelun käymistä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Viranomaisneuvottelu voidaan tarpeen mukaan järjestää myöhemmin kaavaehdotusvaiheen jälkeen, mikäli siihen on aihetta.

Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken koko kaavahankkeen ajan.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Kaavasuunnittelun lähtötavoitteina on ollut alueen suunnittelutilanteen (kpl 3) huomioimisen lisäksi:

- Tutkia korkealaatuisen, asumiseen tarkoitetun lisärakentamisen mahdollisuudet alueelle.
- Muodostaa myytävälle kiinteistölle oma tontti, selvittää rakennuksen suojelutarve sekä tutkia muun täydentävän lisärakentamisen mahdollisuudet.
- Parantaa viheralueen toiminnallisuutta luomalla edellytykset kävely-yhteydelle Tervanokanpuistosta rannanmukaisesti uimarannalle ja Rantapuistoon.
- Säilyttää tärkeät näkemäalueet Sibeliuksenväylän suunnalta Tuusulanjärvelle
- Tarkistaa alueen muut asemakaavamerkinnät.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavasuunnitteluprosessin aikana suunnittelutavoitteiden tarkentumiseen ovat vaikuttaneet muun muassa tehty Järvenpään luontotyyppiselvitys (2015) sekä raportti kuntoarviosta asuinrakennuksen (Vaalea rakennus, Yrjölä) osalta.

Tavoitteita on tarkennettu kaavaluonnosvaiheeseen seuraavasti:

- Sovittaa lisärakentaminen ympäristöön.
- Rantavyöhykkeen suojeluarvojen huomiointi ja kaavamerkintöjen tarkentaminen luontotyyppiselvityksen mukaisesti.
- Jatkaa Yrjölän vaalean rakennuksen suojelutarpeen selvittämistä.
- Uuden asuinkorttelialueen jakaminen kahdeksi tontiksi.
- Päivittää kaavamerkinnät jo rakennetun hulevesirakenteen osalta viheralueelle.

Tavoitteet tarkentunevat kaavaehdotusvaiheeseen mm. seuraavasti:

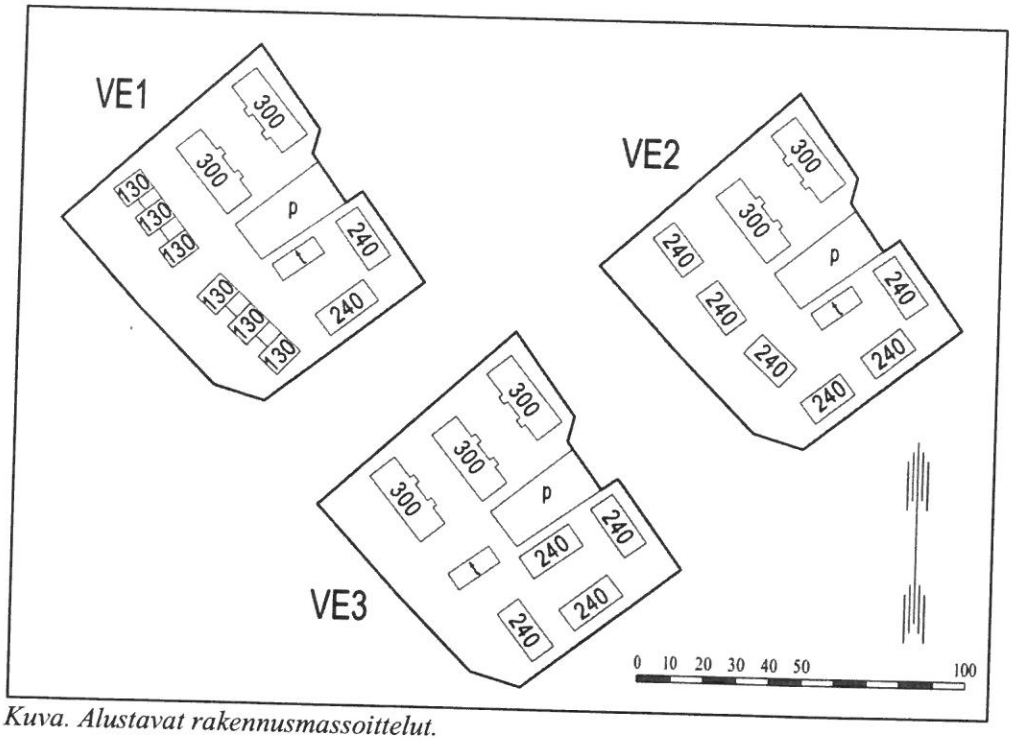
- Kaavaluonnosvaiheen palautteen huomiointi.
- Rakentamistapaohjeen laatiminen.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Yleisten alueiden osalta ei ole tehty erilaisia vaihtoehtotarkasteluja.

Uuden asuinkorttelialueen osalta on tehty alustavaa rakennusmassoittelua, jonka seurauksena on tarkasteltu kolmea eri vaihtoehtoa. Vaihtoehdoissa lähtökohtana on ollut Yrjölän vaalean rakennuksen suojelu, Tervanokantien kääntöpaikan tilanvarausmitoitus, toteuttaminen kahtena tonttina sekä aluejulkisivun muodostaminen Tervanokantielle ja Sibeliuksenväylälle, joka myös osaltaan vähentää mahdollista liikennemelua asuinkorttelissa.



Kuva. Alustavat rakennusmassoittelut.

4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Mainittuja vaihtoehtoja on vertailtu viranomaisyhteistyönä. Vaihtoehtotarkasteluja on tehty lähinnä rakennusmassojen sijoittelun kannalta. Rakentamistehokkuus on kaikissa vaihtoehdoissa sama.

Vaihtoehtoratkaisujen vaikutukset ympäristöön ovat hyvin pitkälti yhteneväiset, joten niitä ei vertailtu tarkemmin. Asemakaavan vaikutuksia ympäristöön on eritelty tarkemmin kappaleissa 5.2 ja 5.4.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alustavista vaihtoehdoista jatkettiin kaavaluonnosvaiheeseen version VE1 mukaan, joka piirrettiin kaavakarttaan. Perusteluina vaihtoehdoille katsottiin erilaisten ja erikokoisten rakennusmassojen vuorottelu, lisärakentamisen mahdollisuudet ja lähiympäristön ominaispiirteiden huomiointi.

Asemakaavaratkaisu voi vielä tarkentua kaavaprosessin edetessä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan suunnitteluratkaisut on pyritty sovittamaan jo rakennettuun ympäristöön ja mahdollistamaan lisää asuinrakentamista alueelle.

Kaava-alue koostuu asuinpientalojen korttelialueesta (AP-19), lähivirkistysalueesta (VL ja VL-3), luonnonsuojelualueesta (SL-2) sekä erilaisista katualueista. Asumisen korttelialue sijoittuu Tervanokantien varteen ja lähivirkistysalueet sen eteläpuolelle. Rantavyöhykealueet on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Luonnonsuojelualueelle sijoittuu yhteensä kolme aluerajausta, jotka sisältävät arvokkaita luontoarvoja; kaksi pienehköä tervaleppäkorpea sekä niiden välissä pajuluhta-alue. Tervaleppäkorpi on luonnonsuojelulain mukainen tai suojeltavaksi tarkoitettua luontotyyppi

(LSL 29§). Tuusulanjärvi on myös maakunnallisesti arvokas lintujärvi, joten luonnontilaisen suojeluvyöhykkeen muodostaminen on hyvin perusteltua.

Kaavassa osoitetaan ulkoilureitti luonnonsuojelualueen pohjoisosan läpi Tervanokanpellolta Rantapuistoon ja Tervanokan uimaranta-alueen viereen. Ulkoilureitin mahdollinen toteuttaminen ei saa vaarantaa alueen suojeluarvoja.

Asemakaavassa osoitetaan rakentamista lähinnä asuinpientalojen korttelialueelle. Korttelialueella rakentamisen tehokkuusluku on e=0,3, talousrakennusten tehokkuusluku on e=0,05 ja suurin sallittu kerrosluku 1u2/3. Koko korttelialueen suojelumääräysmerkintä (/s-4) tähtää historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristön luonteen säilyttämiseen; nykyiset asuinrakennukset on säilytettävä ja uudisrakennusten tulee muodostaa nykyisten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uusia asuinrakennuksia tulee sijoittaa Tervanokantien ja Tervanokanpellon viereisille tontin sivuille yhtenäisen ja melulta suojaavan aluejulkisivun rakentumisen turvaamiseksi. Pienimittakaavaiseen ja vaihtelevaan asuinrakentamiseen pyritään erillisillä kaavamääräyksillä (3rak ja 5rak), jotka osoittavat rakennusalakohtaisesti rakennettavien asuinrakennusten vähimmäislukumäärän. Korttelialueelle on osoitettu hule-kaavamääräys, jonka mukaan hulevedet tulee käsitellä tonteilla viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon.

Asemakaava täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Osa Tervanokantien katualueesta muuttuu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi, jolloin myös ajoneuvoyhteys Tervanokantien eteläpäästä Sibeliuksenväylälle katkeaa.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on 11,5 hehtaaria. Kaavassa muodostuu asuinpientalojen korttelialuetta 0,61 ha, lähivirkistysalueita 2,27 ha, luonnonsuojelualuetta 1,76 ha, vesialuetta 5,75 ha ja katualueita yhteensä 1,15 ha.

Rakennusoikeutta asumisen korttelialueelle muodostuu tehokkuusluvun e=0,3 mukaan yhteensä 1841 k-m2 ja talousrakennusoikeutta yhteensä 307 k-m2.

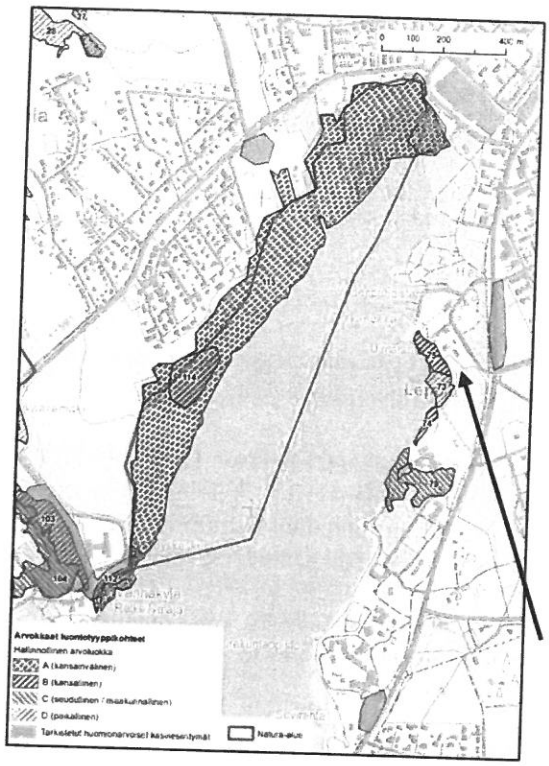
Väestöä arvioidaan kaava-alueelle tulevan lisää (e_k=0,3, rivitalot; n. 75 as/ha) noin 40–50 asukasta. Asuntoja kaava-alueelle valmistuu arviolta 15–20 toteuttamistavasta riippuen.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole erikseen mitoitettu palveluja. Asemakaavan kaavamääräyksillä sallitaan kuitenkin työ- ja palvelutilojen rakentamista (25% asumisen rakennusoikeudesta) asuinkortteliin. Toiminta ei saa aiheuttaa ympäristölle kohtuutonta häiriötä. Työ/Palvelutilaa yms. toimintaa saa korttelialueelle rakentaa enintään 460 k-m2. Alueelle arvioidaan sijoittuvan vähäisessä määrin työpaikka- tai palvelutoimintaa, mahdollisesti muutamia yksittäisiä työpaikkoja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteiden toteutumista täydentämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa osaltaan hyvän elinympäristön perusedellytykset. Asemakaava on laadittu ympäristön lähtökohdat ja tehdyt selvitykset huomioiden.



Rantavyöhykealue suojellaan luonnonsuojelualueeksi asemakaavamerkinnöin. Lisärakentaminen sijoittuu jo olemassa olevan rakennuskannan yhteyteen, jolloin se täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Lisärakentaminen on sovitettava kaavamääräysten mukaisesti nykyiseen rakennuskantaan sopivaksi. Ulkoiluun tarkoitettuja lähivirkistysreittejä on mahdollista toteuttaa ympäristön lähtökohdat huomioiden; kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön ominaispiirteet on säilytettävä ja yleisen alueen suunnitelmaa tehdessä toimittava yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Ulkoilureittien rakentumisen myötä ulkoilumahdollisuudet Tuusulanjärven ranta-alueella paranevat.

Arvokkaat luontotyyppikohteet Tuusulanjärven rannoilla (Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015)

Suunnittelualue.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialue (AP-19)
Korttelialueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja sekä kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Asemakaavaan merkitystä pääkäyttörakennusoikeudesta saa rakentaa 25 % työ- yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennuksen julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto. Talousrakennuksissa sallitaan pulpettikatto.

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.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:
- erillispientalot 2 ap/asunto
- kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto sekä vieraspaikkoja on varattava lisäksi 1 ap/3asuntoa.

Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka/30 k-m2. Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

Korttelialueelle sijoitetaan uusia asuinrakennuksia. Uusi rakentaminen tulee sovittaa nykyiseen rakennuskantaan ja luonnonympäristöön. Samalla on haluttu varmistaa, että rakentaminen on korkealuokkaista ja säilyttää vaikutelman pienimittakaavaisesta asumisesta. Säilytettävä rakennus korttelialueella on harjakattoinen puurakennus, joka tarvitsee peruskorjauksen. Korttelialueella ohjataan sijoittamaan rakennuksia ulkoreunoille ja Tervanokantien varteen, jolloin on mahdollista sijoittaa oleskelualueita suotuisaan paikkaan korttelin keskelle. Istutettavan alueen kaistaleella tarjotaan näkö- ja sääsuojaa asumiselle sekä maisemoidaan asuinrakennuksia.

5.3.2 *Muut alueet*

Lähivirkistysalue (VL ja VL-3)
VL-3-alueella maaston muotoja voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.

Pääkäyttötarkoitusmerkinnät toteavat nykyisen olemassa olevan tilanteen. Lähivirkistysalueet kuuluvat pääosin Lepolan maatalousnormaalikoulun aluerajauksen sisäpuolelle, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Tuusulan Rantatien kulttuurimaisema; RKY 2009). VL-alueille on tämän vuoksi osoitettu suojeleva /s-12-kaavamääräysmerkintä, jonka mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön ominaisuudet on säilytettävä. Alue tulee pitää yhtenäisenä kokonaisuutena sen historiallisen luonteen mukaisesti. Yleisen alueen suunnitelmaa laadittaessa on toimittava yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Luonnonsuojelualue (SL-2)
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (29§). Alue on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Toimenpiteet, jotka ovat tarpeen alueen suojeluarvon säilyttämiseksi, kuitenkin sallitaan.

Alueen moninaiset luonnonsuojeluarvot ja rantamaiseman säilyttäminen nykyisellään puoltavat luonnonsuojelualueen muodostamista. SL-merkintä oli jo aikaisemmassakin asemakaavassa, mutta suppeammin rajattuna. Laajempi ja yhtenäisempi aluekokonaisuus parantaa suojelun mahdollisuuksia.

Vesialue (W)
Vesialueelle ei ole tarpeen osoittaa erityisiä kaavamerkintöjä. Tärkeimmät suojeluarvot sisältyvät jo luonnonsuojelualueeseen.

Katualueet
Tervanokantien loppuosa muutetaan päättyväksi tonttikaduksi, joka palvelee asuintonttien asukkaita ja kevyttä liikennettä. Osa vanhasta katualueesta muuttuu osittain jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi. Liittymäyhteys moottoriajoneuvoille Tervanokantieltä Sibeliuksenväylälle poistetaan käytöstä, kun kääntöpaikka Tervanokantien päähän rakennetaan.

Sibeliuksenväylän osa on mukana kaavamuutoksessa teknisistä syistä eikä sille osoiteta muutoksia.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon on arvioitu kaavatyön yhteydessä asiantuntija-arvioin kaupungin omana työnä. Vaikutusten arviointi on perustunut alueelta käytössä oleviin perustietoihin, suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin sekä osallisilta saatuihin lausuntoihin ja palautteeseen.

5.4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksen toteutumisen myötä uusi pientaloasumisen korttelialue liittyy olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja laajentaa asuinaluetta osin nykyiselle viheralueelle. Kaava tukee jalankulun ja muun kevyen liikenteen mahdollisuuksia sekä lisää vähäisesti julkisen liikenteen käyttöedellytyksiä. Alueen viherrakenteet on pyritty säilyttämään mahdollisuuksien mukaan. Pienimittakaavaisella täydennysrakentamisella ei ole ympäristön laatua huomattavasti huonontavia vaikutuksia.

5.4.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja palveluihin

Kaava lisää omalta osaltaan käyttäjiä keskusta-alueen ja muille lähialueen palveluille, millä on myös positiivinen vaikutus lähipalvelujen säilyvyyden turvaamiseksi. Asukasmäärän kasvu lisää osaltaan myös asukaspohjaa mahdollisille pienikokoisille kaupallisille palveluille Lepolan ja Keskuksen kaupunginosien väliin.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonoloihin

Alueen arvokkaat luontoarvot on selvitetty kattavasti tuoreissa luontoselvityksissä[2], mitkä on pyritty huomioimaan kaavasuunnitteluratkaisuissa. Kaavamuutoksella lisätään edellytyksiä ja mahdollisuuksia luonnon suojeluarvojen säilymiseksi. Aluerajaukseltaan laajemman ja yhtenäisen suojelualuekokonaisuuden muodostaminen parantaa suojelun toteutumismahdollisuuksia.

Läpäisevä pinta-ala pienenee rakentamisen seurauksena, mikä on huomioitava tarkemmassa korttelі- ja tonttikohtaisessa hulevesisuunnittelussa. Täydentävä rakentaminen ja uudet asuinrakennukset vähentävät todennäköisesti jonkin verran alkuperäistä puustoa ja pensasalueita alueella. Uuden rakentamisen myötä myös pihoille istutettaneen lisää kasvillisuutta, mikä taas tasoittaa muuttunutta tilannetta kasvillisuuden suhteen. Rakentaminen vähentää vuokrapelloiksi vuokratun peltoalan määrää rakennetun hulevesirakenteen pohjoispuolella, mutta ei poista viljelyn mahdollisuuksia alueen eteläosassa.

5.4.4 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön

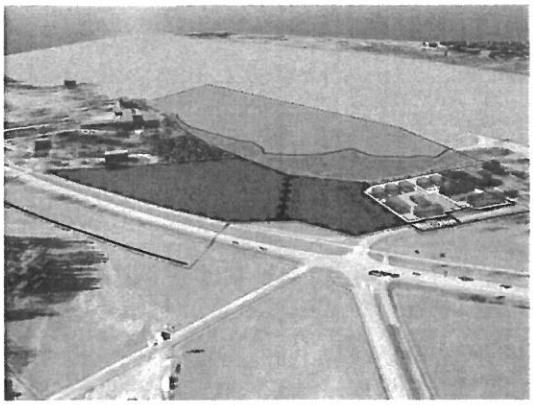
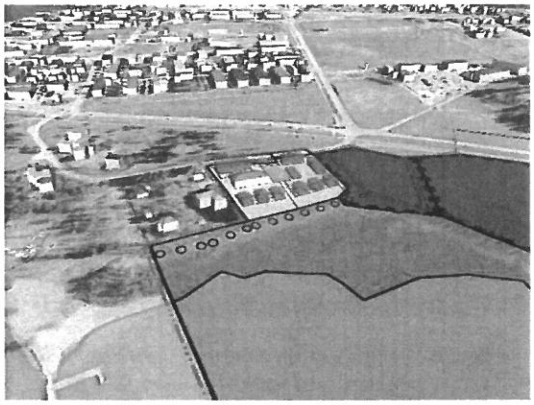
Alueen kaupunkikuva ylipäätään muuttuu rakennetummaksi. Uudet asuintontit rakentuvat suuremmalla tehokkuudella kuin viereiset asuintontit ovat rakentuneet. Uudet rakennukset sijoittuvat olemassa olevien rakennusten yhteyteen ja peltoalueen reunaan, jolloin järvimaisema säilyy yhtä avoimena Sibeliuksenväylältä järven suuntaan. Eteläinen peltoalue säilyy maisemapeltona.

Asemakaavamääräysten tarkoituksena on säilyttää rakennetun kulttuuriympäristön ja kulttuurimaiseman arvokkaat piirteet ja sovittaa uudisrakentaminen arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Arvokas vanha rakennus säilytetään. Osa suunnittelualueesta on osoitettu virkistysalueeksi, jota tulee hoitaa niin, ettei kulttuurimaiseman luonne oleellisesti muutu. Kulttuurihistoriallisiin arvojen ja alueen rakennusperinnön ei arvioida vähenevän alueella. Täydennysrakentamisella voidaan oikein suunniteltuna ja toteutettuna korostaa alueen kulttuuriarvoja entisestään.

Täydentävää lisärakentamista havainnollistetaan jatkosuunnittelussa tarkemmin. Ehdotusvaiheeseen valmistuvalla rakentamistapaohjeella voidaan vielä tarkentaa kaavamääräyksiä.

---

[2] Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt (2016, Suomen ympäristökeskus) & Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 (Faunatica Oy, 2015)

5.4.5 *Vaikutukset liikenteeseen*

Vaikutukset liikenteeseen ovat lähinnä paikallisia. Katuyhteyden katkaiseminen Tervanokantiellä lopettaa moottoriajoneuvojen läpiajoliikenteen ja rauhoittaa Tervanokantien asuntokatua. Uimarannalle ja matonpesupaikalle suuntautuva liikenne ohjautuu kokonaan Tervanokantien pohjoisempaan liittymään, jolloin sen aiheuttamat liikenteelliset haittavaikutukset vähentyvät kadun eteläpäässä.

5.4.6 *Vaikutukset tekniseen huoltoon*

Tervanokantien katkaiseminen asuinkortteleita palvelevaksi tonttikaduksi edellyttää kääntöpaikan rakentamista kadun päähän. Kääntöpaikka suunnitellaan ja rakennetaan erillisen rakennussuunnitelman mukaisesti. Katualueen osan muuttaminen jalankululle ja polkupyöräilylle edellyttää myös rakennesuunnittelun yhteydessä huomioitavia muutoksia. Uusille asuinrakennuksille ja tonteille tarvitaan uusia vesi-, jätevesi- ja sähköliittymiä.

5.4.7 *Vaikutukset väestöön ja terveyteen*

Asemakaavan vaikutukset nykyiseen väestöön ovat melko vähäiset. Rakentamisen seurauksena asukasmäärä kasvaa Keskuksen kaupunginosassa ja Tervanokan alueella joillakin kymmenillä asukkailla.

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia yleiseen tai alueen asukkaiden terveyteen. Lisäasuinrakentamisessa tulee huomioida Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot, jotka on asuinkiinteistöjen osalta esitetty myös kaupungin rakennusjärjestyksessä.

5.4.8 *Sosiaaliset vaikutukset*

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä. Turvallisen ja esteettömän ympäristön edellytykset on pyritty mahdollistamaan kaavassa. Lisäasuinrakentaminen mahdollistaa monimuotoisen rakennuskannan rakentumisen ja asumismuodot erilaisille väestöryhmille. Uuden rakennetun ympäristön luominen tulee todennäköisesti rauhoittamaan aluetta ja vähentämään alueen satunnaista häiriökäyttäytymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ympäristön häiriötekijöitä on vähän. Häiriötä alueelle voivat aiheuttaa Sibeliuksenväylän liikennemelu sekä Tervanokantien uimaranta-alueen ja sen pysäköintialueen väärinkäyttö. Muuttamalla osa Tervanokantiestä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi vähennetään asutukselle läpiajoliikenteestä aiheutuvaa meluhaittaa.

Uusien asuinrakennusten etäisyys Sibeliuksenväylästä vaihtelee noin 65–100 metriä, joten kohtuutonta häiriötä liikennemelusta ei alueelle pitäisi aiheutua. Rakennusten sijoittelulla ja suuntaamisella on iso merkitys. Sijoittamalla asuinrakennukset Tervanokantien varteen pitäisi jo ehkäistä suurimman melun kantautuminen muihin tontin osiin. Meluntorjuntaa tarkastellaan jatkosuunnittelun yhteydessä tarkemmin. Tulevaisuudessa Sipoontien ja Sibeliuksenväylän risteysalueelle rakentuva kiertoliittymä vähentää alueen liikennemelutasoja.

Entisen jäteveden puhdistamon alueelta aiheutuu ajoittain hajuhaittaa, sillä puhdistamon kautta kulkee edelleen suuria vesihuollon putkia ja paineviemäri, joita ei voida siirtää.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja – määräykset löytyvät kaavakartasta.

5.7 Nimistö

Kaavamuutoksella muutetaan Tervanokanpuiston nimi Tervanokanpelloksi. Nimenmuutos kuvastaa tarkemmin alueelle tavoiteltua maankäyttöä. Alue säilytetään avoimena ja peltomaisena viheralueena, jolle on mahdollista ohjata myös virkistyskäyttöä. Ei muita muutoksia nimistöön.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan laaditaan erillinen rakentamistapaohje kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaupungin rakennusjärjestys ohjaa asioissa, joihin ei ole otettu kantaa asemakaavassa tai rakentamistapaohjeessa. Rakennusjärjestyksen mukaan muun muassa rakennukset on rakennettava Tuusulanjärven ranta-alueella tason +38,80 (N60) yläpuolelle.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaavan muutos on mahdollista toteuttaa osittain heti, kun kaavamuutos on kuulutettu lainvoimaiseksi ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet on suoritettu.

Tervanokanpuiston vuokrapellot on vuokrattu vuoden 2019 loppuun asti. Asuinrakentaminen voi alkaa 2020-luvun puolella, mikäli vuokrasopimusta ei tarkisteta ennen sen päättymistä. Tervanokantien uusi kääntöpaikka rakentuu erillisen rakennussuunnitelman mukaan. Kääntöpaikka toteutettaneen samanaikaisesti kuin Sibeliuksenväylän kiertoliittymä eli arviolta 2020-luvun alkupuolella.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat uusien asuintonttien rakentuminen, asukasmäärän kehittyminen, melutason kehittyminen, liikennemäärät ja asukkaiden palaute.

Järvenpäässä 13.4.2016

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Juho Mattila
Kaavasuunnittelija

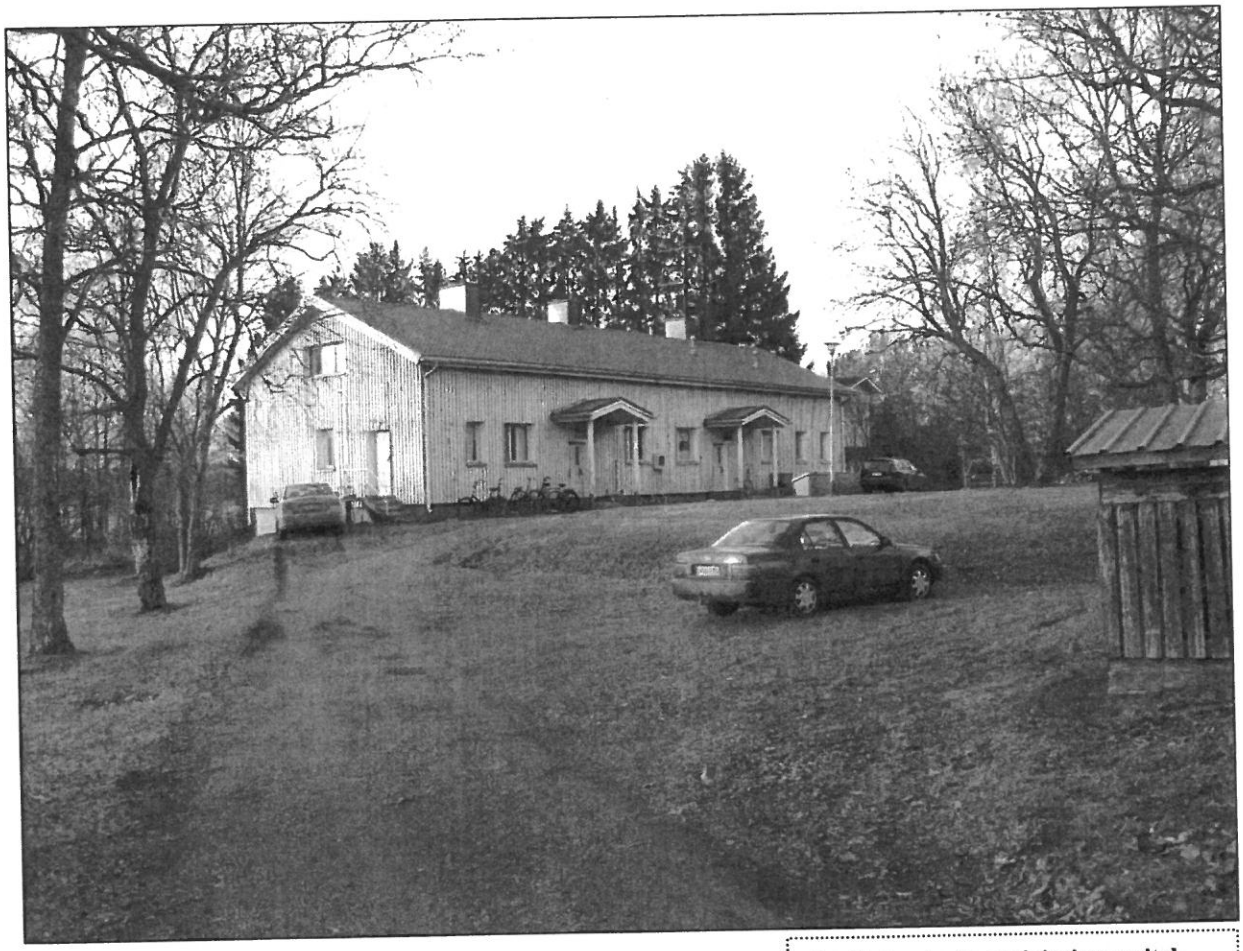
LIITE A

Dnro JARVENPAA 61/2016
Kaavatunnus 010098

12.8.2015
tark. 7.9.2015
tark. 6.4.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Tervanokantie, Asemakaavan muutos



Sisällys

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

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?

Keskuksen kaupunginosan alueella on alkanut asemakaavan muutoshanke, jolla osoitetaan täydennysrakentamista Tervanokantien varteen ja osittain Tervanokan puistoalueelle. Kaavahanke on osa laajempaa Keskustahanketta, jolla kehitetään keskustassa ja sen välittömässä läheisyydessä olevia alueita. Asemakaava laaditaan kaupungin omana työnä.

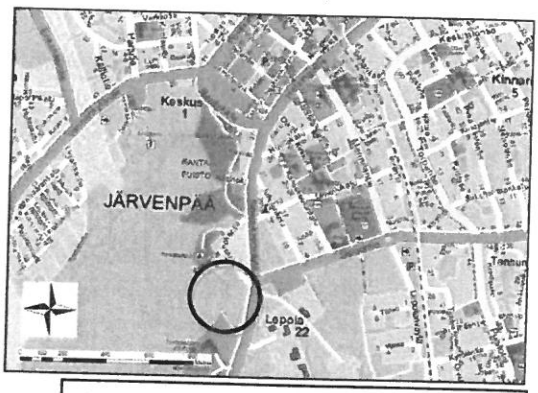
Tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (MRL 63§) saa tietoa, missä vaiheessa ja millä tavoin osalliset voivat vaikuttaa kaavan suunnitteluun. OAS:aa voidaan tarkistaa tarpeen mukaan valmisteluvaiheen ajan.

1.1 Suunnittelualue

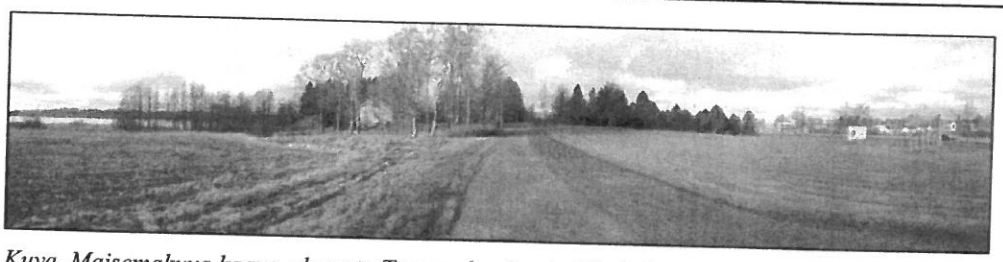
Suunnittelualue on osittain 1. eli Keskuksen kaupunginosaa ja osittain 22. eli Lepolan kaupunginosaa. Alue sijaitsee Rantapuiston ja vanhan vedenpuhdistamon eteläpuolella, noin kilometrin päässä Järvenpään keskustasta. Alue sijaitsee kaupunkikuvan kannalta tärkeällä alueella Tuusulanjärven ranta-alueen ja Sibeliuksenväylän välimaastossa. Suunnittelualue rajautuu Tuusulanjärveen, Sibeliuksenväylään, Tervanokantiehen ja sen asumisen alueisiin sekä Tuusulanjärven ammattiopiston tonttiin. Suunnittelualue voi tarkentua kaavasuunnitteluprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee pääasiassa tilaa 1:295 ja osaa Tervanokan puistoalueesta. Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin omistama asuinrakennus (01.01 Vaalea rakennus, Yrjölä), joka on Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa (Vaihe I, 2001) osoitettu toimenpideluokkaan 3 (säilyttämistä edistetään). Osa kaava-alueesta on sisällytetty mukaan teknisistä syistä.

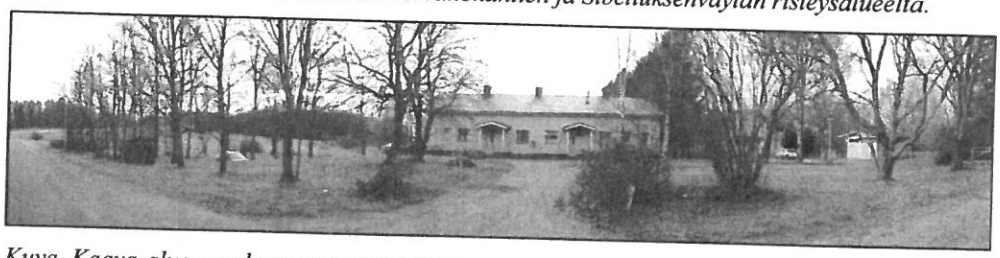
Suunnittelualue on avointa peltomaisemaa, viheralueita sekä pienasutusta, joka on rakentunut maisemassa erottuvan laakean mäen päälle. Alue sisältyy Tuusulanjärven rantavyöhykkeeseen, joka on maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä sekä kuuluu osittain myös valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön (Tuusulan rantatien kulttuurimaisema).



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.



Kuva. Maisemakuva kaava-alueesta Tervanokantien ja Sibeliuksenväylän risteysalueelta.



Kuva. Kaava-alueen rakennettua ympäristöä.

1.2 Aloite tai hakija

Kaupunginvaltuusto on päättänyt Järvenpään kaupungin talouden tasapainottamisohjelman yhteydessä myytävistä kiinteistöistä (11.11.2013 § 82). Yksi asemakaavan muutoksen edellyttämä kiinteistö on tila 1:295, joka sijaitsee osoitteessa Tervanokantie 2a.

Kaavahanke on esitelty kaavoituskatsauksessa 2015 sekä kaavoitussuunnitelmassa 2015. Kaavamuutos on otettu kaavavalmisteluun keväällä 2015.

Vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa on kiinteistön jalostamistavoitteeksi täsmennetty historiallisen kohteen säilyttäminen kaupungin omistuksessa.

2 Mitä on suunnitteilla?

Kaavasuunnittelun lähtötavoitteina on:

- Muodostaa myytävälle kiinteistölle oma tontti, selvittää rakennuksen suojelutarve sekä tutkia muun täydentävän ja korkealaatuisen lisärakentamisen mahdollisuudet alueelle.
- Parantaa viheralueen toiminnallisuutta luomalla edellytykset kävely-yhteydelle Tervanokanpuistosta rannanmukaisesti uimarannalle ja Rantapuistoon.
- Säilyttää tärkeät näkemäalueet Sibeliuksenväylän suunnalta Tuusulanjärvelle.
- Tarkistaa alueen muut asemakaavamerkinnät.

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin edetessä.

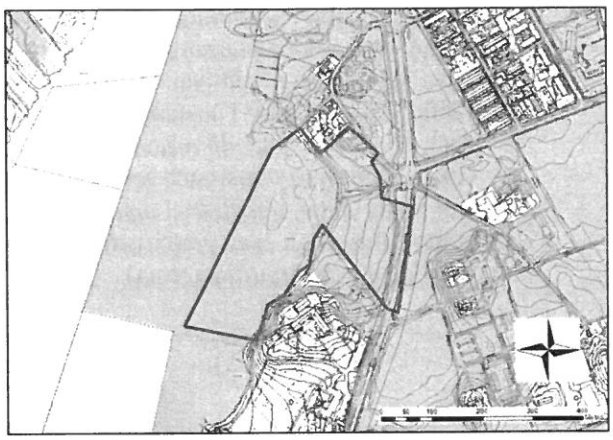
Alueelle laaditaan erillinen, sitova tonttijako asemakaavan hyväksymiskäsittelyn jälkeen.

3 Suunnittelun lähtötiedot

3.1 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on pääasiassa Järvenpään kaupungilla (väritetyt alueet).

Ympäröivien yksityisten maiden kiinnostus kaavamuutokseen osallistumisesta selvitetään kaavaprosessin aikana.

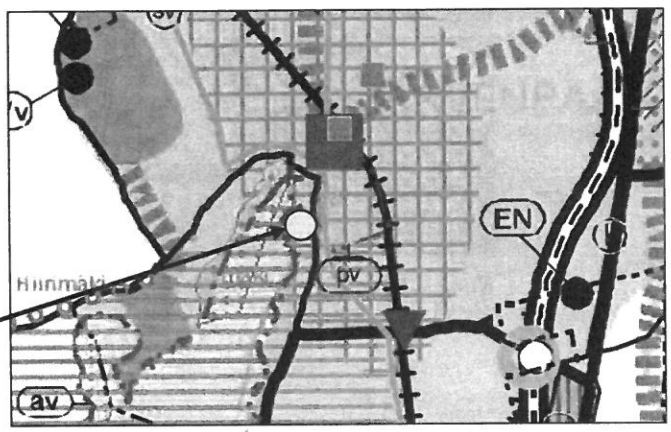


3.2 Uudenmaan maakuntakaavat

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2007) suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Suunnittelualue on kiinteässä yhteydessä vedenhankinnan kannalta arvokkaaseen pintavesialueeseen (av).

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueelle on osoitettu tiivistettävän alueen merkintä (oranssi ruudukko).

Kuva: Ote maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (2015).

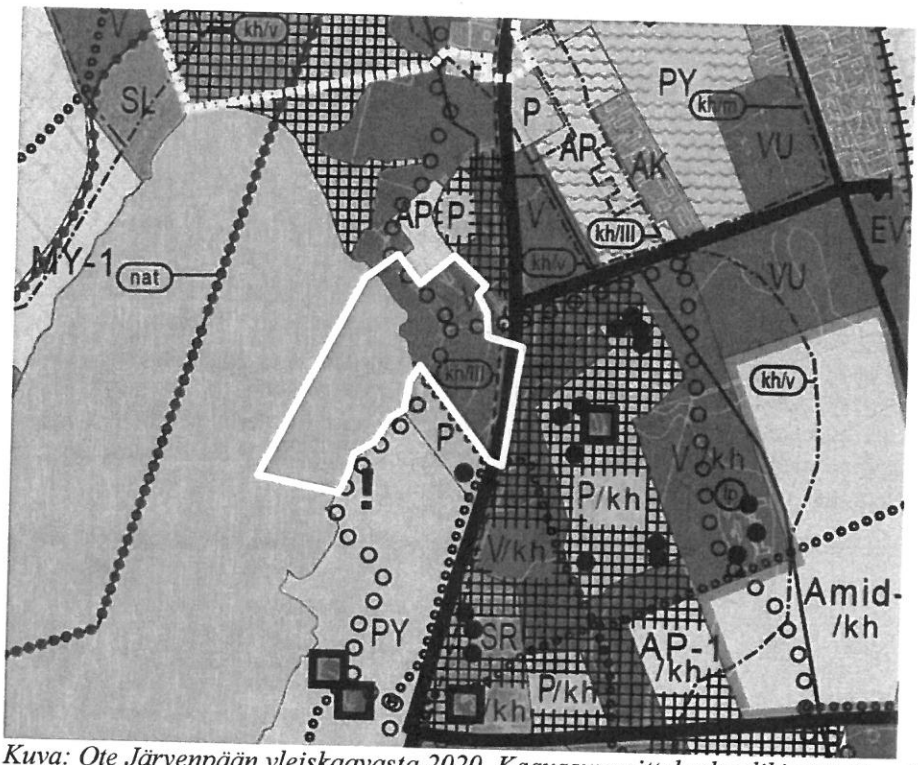


Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

3.3 Järvenpään yleiskaava 2020

Järvenpään yleiskaavassa 2020 (kv. 9.8.2004 § 64) suunnittelualue on osoitettu virkistysalueeksi (V), jonka alueella maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus MRL 43 § 2 mom, 128 §). Alueen lähiympäristöön on muina yleiskaavamerkintöinä osoitettu paikallinen kulttuuriympäristöä muodostava vanha tielinja, jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä (kh/III) sekä etelä- ja länsipuolelle varaus ulkoilun pääreitille.

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on osoitettu virkistysaluetta (V), pientalovaltainen asuntoalue (AP, asemakaavoitettu, tonttitehokkuus suositus e=0,25–0,4) ja palvelujen ja hallinnon aluetta (P) ja julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Mustalla ruudukolla on merkitty alueet, joiden asemakaava on tarkoitettu muutettavaksi.



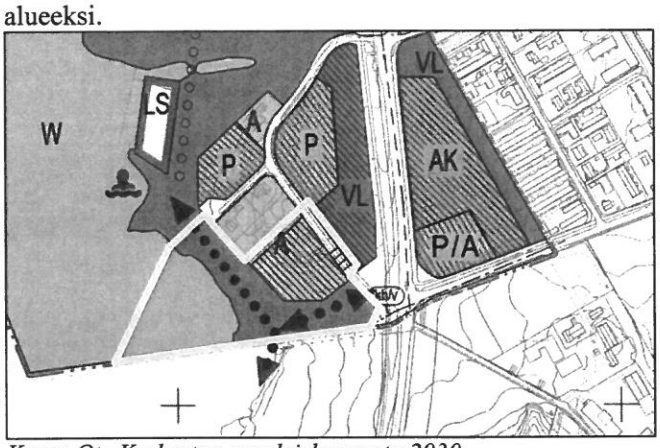
Kuva: Ote Järvenpään yleiskaavasta 2020. Kaavasuunnittelualue likimääräisesti valkoisella rajattuna.

3.4 Järvenpään Keskustan osayleiskaava 2030

Keskustan osayleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 16.3.2015 § 16, mutta ei ole vielä lainvoimainen. Keskustan osayleiskaava 2030 tulee korvaamaan lainvoiman saadessaan Järvenpään yleiskaavan 2020 Tervanokantien kaavamuutosalueella.

Keskustan osayleiskaavassa 2030 suunnittelualue on merkitty asuntoalueeksi (A) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Mustalla raidoituksella kuvataan aluetta, jonka pääasiallinen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi. Asuntoalue on varattu asumiselle ja sille saa sijoittaa ensisijassa pientaloasuntoja. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään e=0,4. Lähivirkistysalue on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, mikäli rakentaminen ei haittaa alueen muuta virkistyskäyttöä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus MRL 43 § 2 mom, 128 §).

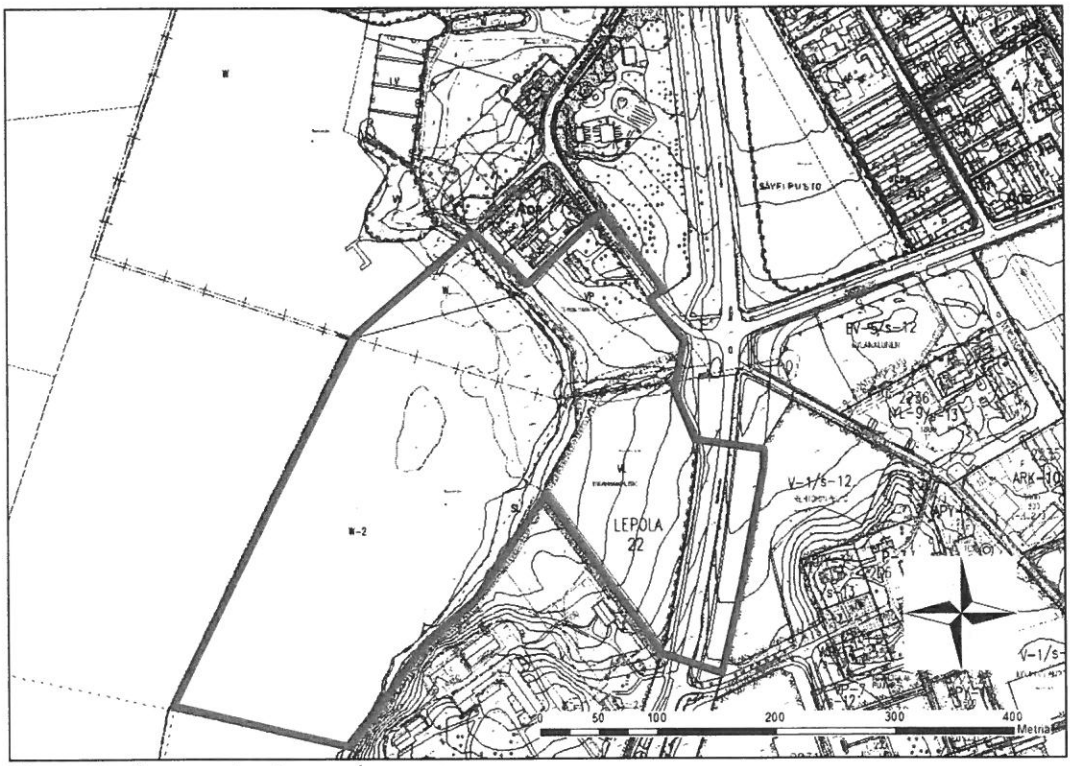
Asumisen alueen etelä- ja länsipuolella on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve. Alue sijoittuu osittain ja kiinteässä yhteydessä valtakunnalliseen kulttuuriympäristöalueeseen (kh/v), jonka arvokkaat piirteet säilytetään asemakaavoituksella tai muilla toimenpiteillä. Tervanokantien osa on osoitettu kävelykatualueeksi tai jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi.



Kuva: Ote Keskustan osayleiskaavasta 2030.

3.5 Asemakaava

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava (22/5) on vahvistettu vuonna 2000. Suunnittelualue on osoitettu asemakaavassa puistoalueeksi (VP ja VL, Tervanokan puisto), vesialueeksi (W ja W-2), luonnonsuojelualeeksi (SL) sekä katualueeksi. Asemakaavassa on osoitettu puistoalueella olevalle rakennukselle rakennusala, rakennusoikeutta 300 k-m^2 ja kerroskorkeudeksi I 1/2. Rakennusoikeus on lähes kokonaan käytetty. Puistoalueen eteläosassa kulkee kaupunginosaraja ja kevyen liikenteen yhteys (yleiselle jalankululle varattu alueen osa) sekä länsireunassa viemärijohtorasite.



Kuva: Ote kaupungin ajantasakaavasta.

Suunnittelualueen viereiset asemakaavat on vahvistettu vuosina 1958, 1975, 2004, 2008, 2013 ja 2014. Suunnittelualueen vieressä on erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialuetta merkinnällä AOR. Tonteille on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m^2 tonttia kohti eli yhteensä 1000 k-m^2. Sallittu kerrosluku on I-II. Rakennusalueen rajan ja katualueen väliset alueet on määrätty istutettaviksi alueen osiksi.

Tervanokantien itäpuolinen alue on Hyhkön asemakaavassa (1958) osoitettu yleisen rakennuksen tontiksi. Suunnittelualueen länsipuolelle on osoitettu luonnonsuojelualuetta (SL) ja vesialuetta (W) ja itäpuolelle viheraluetta (V-1). Rantapuistoon on osoitettu puistoa (VP) ja uimaranta-aluetta (VV).

3.6 Taustaselvityksiä

Kaavasuunnittelussa hyödynnetään mm. seuraavia alueetta koskevia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Järvenpään viherrakenteen arvot ja hyödyt (2016, Suomen ympäristökeskus)
- Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015 (Faunatica Oy)
- Tervanokan historiallisen ajan kiinteiden muinaisjäännösten inventointi, 2014, Museovirasto
- KOYK liikenneselvitys (2013)
- KOYK pysäköintinormiselvitys (2014)
- Keskustan kaupunkikuvallinen selvitys (2012)
- Tuusulanjärven itärannan maisemanhoitosuunnitelma (2007)
- Rantapuisto yleissuunnitelma (2008)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (2013)
- Järvenpään liikenneturvallisuussuunnitelma (2013)
- Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma vaiheet I (2001) ja II (2004)
- Järvenpään maisemaselvitys (2002)

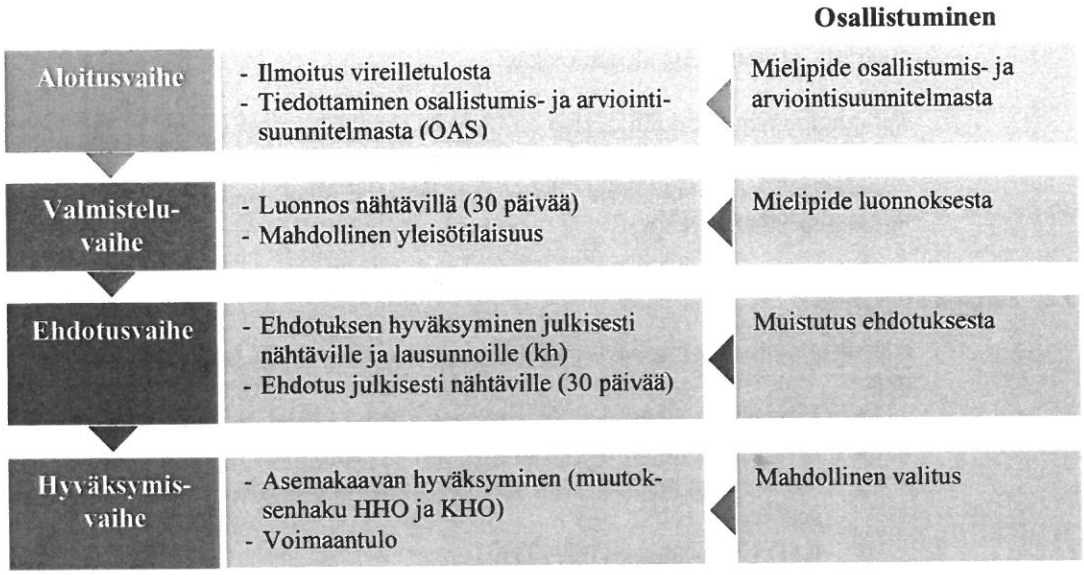
4 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Järvenpää-Seura ry
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Teleoperaattoriyritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

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

5 Miten ja milloin voi osallistua?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen



5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla, Viikkouutisissa 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 OAS:aan kuulutuksessa ilmoitettuun päivään mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarkennuksia koko valmisteluvaiheen ajan, kunnes kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Osallisilla on ennen ehdotuksen julkista nähtäville asettamista oikeus ehdottaa Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä. OAS on nähtävillä koko suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

5.4 Valmisteluvaihe

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

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Kunnallistekniikan suunnittelu
- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Järvenpää-Seura ry
- Järvenpään ympäristöyhdistys ry
- Rantapuiston asukasyhdistys

- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy
- Teliasonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- DNA Oy
- Johtotieto Oy

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

5.6 Hyväksymisvaihe

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen. Päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella tiedottamisesta sovitulla tavalla. Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen ja Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitusluvalla edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusote valtuuston päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

Asemakaavamuutos tulee voimaan, kun lainvoiman saaneesta päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella, kuten tiedottamisesta on edellä mainittu.

6 Kaavan vaikutusten arviointi

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

Luontoarvojen ja rakennetun ympäristön arvojen ajankohtaisuutta tarkistetaan mahdollisilla lisäselvityksillä tarvittaessa. Suunnittelualueelle laaditaan kaavatyön edetessä melutarkastelu (kaavaehdotus), jossa arvioidaan Sibeliuksenväylältä kantautuvan liikennemelun vaikutuksia suunnittelualueelle.

7 Aikataulu

- Kaavamuutoksen valmistelu on käynnistynyt keväällä 2015
- Kaavamuutos vireille ja OAS nähtäville elokuussa 2015
- Asemakaavaluonnos nähtäville 04-05/2016 (MRL 62 §) 30 päivää. Yleisötilaisuus kaavamuutoksesta järjestetään nähtävilläolon aikana.
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville arviolta 10–12/2016 (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää. Yleisötilaisuus ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa.
- Tavoitteena on, että asemakaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn (Kauke ltk, KH, KV) alkuvuodesta 2017.

8 Mielipiteet aloitusvaiheessa

Ovatko osallistumis- ja arviointitavat riittäviä? Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan teknisessä asiakaspalvelupisteessä ja siitä voi antaa palautetta asemakaavoitukseen.

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

9 Yhteystiedot

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

KAAVOITUS JA LIIKENNE
Järvenpään kaupunki
Kaupunkikehitys, asemakaavoitus
Seutulantie 12
PL 41, 04401 Järvenpää

Kaavasuunnittelija
Juho Mattila
040 315 2224

Kaavoitusjohtaja
Sampo Perttula
040 315 2005

Liikenneinsinööri
Sari Piela
040 315 2435

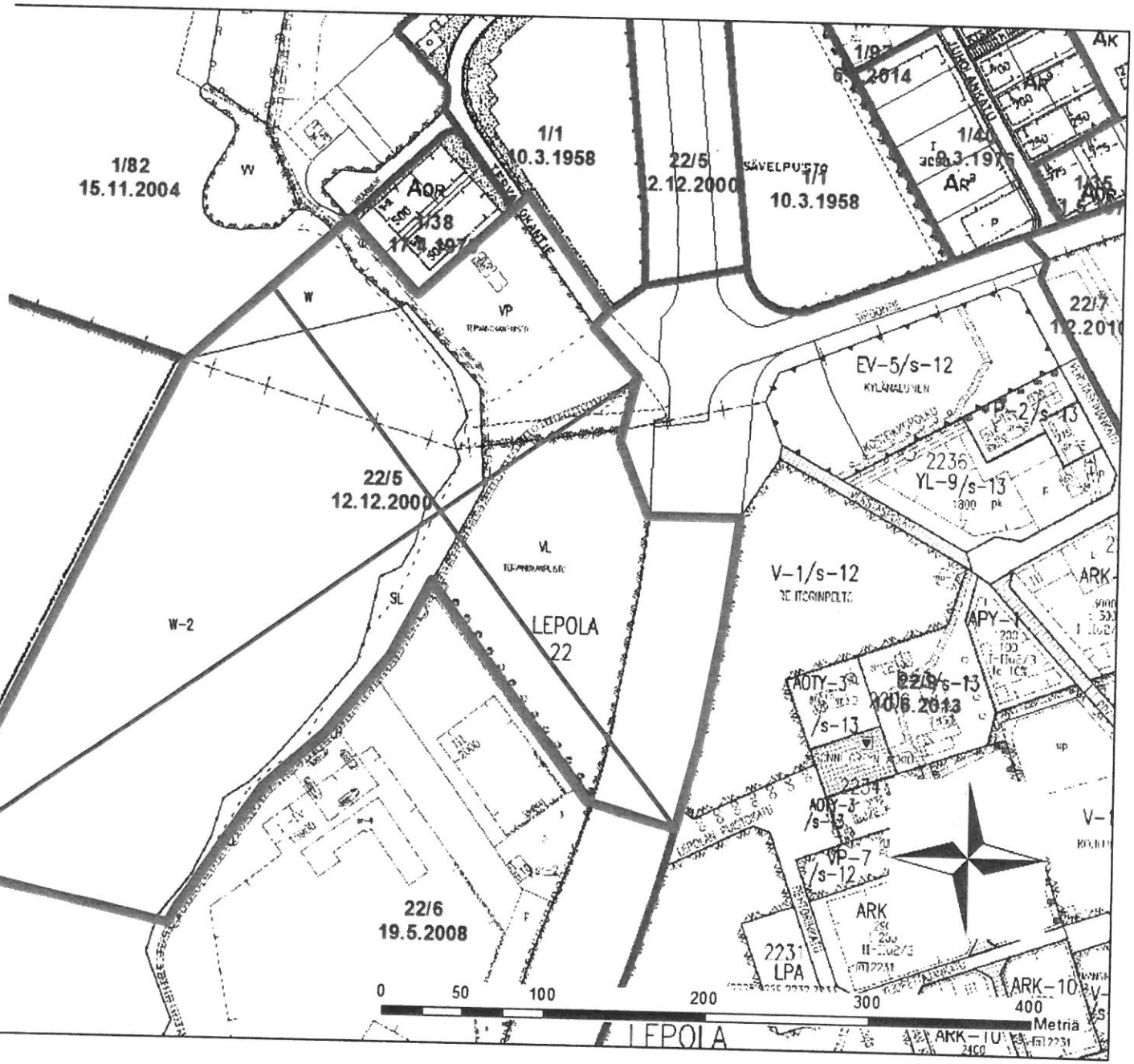
KUNNALLISTEKNIIKAN SUUNNITTELU
Järvenpään kaupunki
Kunnallistekniikka
Seutulantie 12
PL 41, 04401 Järvenpää

Projektipäällikkö
Aila Pyhältö
040 315 2647

Järvenpäässä 6.4.2016 Sampo Perttula Juho Mattila

Poistuva asemakaava

	Poistuva asemakaava
	Asemakaavaraja
22/5	Kaavatunnus
12.12.2000	Kaava hyväksytty



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-6 ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

Tontille saa rakentaa asuinkerrostaloja sekä lisäksi toimisto- ja työtiloja sekä julkisten lähipalveluiden käyttöön tarkoitettuja tiloja.

Tontille sijoitettava leikki- ja oleskelualue tulee suojata siten, että liikenteen aiheuttama melu alueella ei ylitä melun A-painotetun ekvivalenttitason (Laeq) arvoja päivällä (klo 7-22) 55dB(A) ja yöllä (klo 22-7) 50 dB(A).

Tonttia ei saa aidata siten, että liikkuminen viereiselle asuinpihalle estyy.

Tontille on rakennettava vähintään 10 m2 yhtenäisesti suunniteltua leikki- ja oleskelualuetta asuntoa kohti. Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyliksi tai huolto- ja paikoitusalueeksi on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Autopaikat on erotettava istutusten avulla muusta piha-alueesta. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m2 kohti.

Autopaikat on erotettava istutusten avulla muusta piha-alueesta.
Autopaikkoja ei saa sijoittaa 8 metriä lähemmäksi pihatasossa sijaitsevien asuinhuoneiden pääikkunoita.

Tontille tai asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen korttelialueelle on rakennettava vähintään:

- 1 autopaikka / asunto.
- 1 autopaikka kutakin toimisto-, työ- ja julkisten lähipalvelutilojen alkavaa 70 kerros-m2 kohti.

YO-11 OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Tontille saa rakentaa kouluja ja muita oppilaitoksia sekä niiden toimintaan liittyviä asuntoloita. Lisäksi tontille saa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden puitteissa rakentaa toimintaan liittyviä liike-, palvelu- sekä majoitustiloja.

Asuinhuoneistoja saa tontille sijoittaa vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä ja toimintaan kuuluvaa henkilökuntaa varten.

Täydennysrakentaminen tulee toteuttaa muodostunutta miljöötä, olevia rakennuksia ja rakentamistapaa huolellisesti huomioon ottaen.

Tontilla olevia puita ja istutuksia tulee hoitaa ja täydentää erityisen hyvin.

Tontille on rakennettava vähintään:
-1 autopaikka /100 k-m2 opetustilaa,
-1 autopaikka / 85 k-m2 asuin- ja asuntolatilaa,
-1 autopaikka / 50 k-m2 liike-, palvelu- ja majoitustilaa kohti.

VP PUISTO.

VP-1 PUISTO, tunnusmerkki.

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

3/4II Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

I1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

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

Istutettava puurivi.

Hoidettava, noin 2,5 metriä korkea kuusiaita.

Katu.

Jalankululle varattu katu.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

p Pysäköimispaikka.

saa-2 Puhdistettava/kunnostettava maa-alue.
Alueen maaperä on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ennen rakennus- tai kaivuuluvan myöntämistä.

126/11 Merkintä, joka osoittaa, että tonttia varten on asemakaavassa varattu autojen säilytys- ja pysäköintipaikkoja merkinnän osoittamalta LPA-alueelta.

rasite 8m Maanalainen johto ja siihen liittyvän rasitealueen leveys.
v = vesijohto
j = viemäri
s = sadevesiviemäri
Johtolinja on rasitteen leveyden keskilinja.

Ketualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(154/7,8) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit/tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

s-1 Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu.

sr-2 Rakennusala, jolla olevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia muutos- ja korjaustöitä, jotka turmelevat sen ulkoasun.

sr-1 Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla 7.9.1989 suojeltu rakennus.

VL LÄHIVIRKISTYSALUE.

VL-3 LÄHIVIRKISTYSALUE,
jonka maatalouskäyttö sallitaan. Luonnontilassa säilytettävä puistoalue.

LT KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN.

LPA-3 AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueen kautta tulee sallia ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.

SL LUONNONSUOJELUALUE.

W VESIALUE.

W-2 VESIALUE.

Alue on suojeltu tai tulee suojeltavaksi luonnonsuojelulainsäädännön nojalla. Ruoppaaminen on sallittua vain luonnonsuojelunäkökohdat huomioon ottaen.

3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

Tontin raja.

22 Kaupunginosan numero.

LEPOL Kaupunginosan nimi.

154 Korttelin numero.

13 Tontin numero.

TERVANOKA Kadun, katuaukion, torin tai puiston nimi.

700 Rakennusoikeus kerroslaneliömetreinä.

+ttyl 5% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia kerrosalasta saa varsinaisen kerrosalan lisäksi käyttää toimisto-, työ- ja julkisia lähipalvelutiloja varten.

ttyl 10% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta varsinaisesta kerrosalasta saadaan käyttää toimisto-, työ- ja julkisia lähipalvelutiloja varten.

myl 8% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälä-,liike- ja palvelutiloiksi.

maj 10% Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitustiloiksi.

Järvenpää

OPISTOALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

1. Keskuksen kaupunginosa
Korttelit 154 ja 155, pysäköinti- ja katualueita sekä puisto-, luonnonsuojelu- ja vesialueita.

22. Lepolan kaupunginosa
Osa korttelia 2201, liikenne- ja katualueita sekä puisto-, luonnonsuojelu- ja vesialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
1. Keskuksen kaupunginosan
Korttelin 154 tontit 1,6,7,8,13,14,15 ja korttelin 155 tontit 3,4,5 sekä katu-, puisto-, luonnonsuojelu- ja vesialueita.

22. Lepolan kaupunginosan
Korttelin 2201 tontit 2 ja 3, liikenne- ja katualueita sekä puisto-, luonnonsuojelu- ja vesialueita.

Järvenpäässä 4. päivänä toukokuuta 1998.

Kaupunginarkkitehti Ilkka Holmila

Asemakaavamuutosta tarkistettu 27.11.2000

Kaavan käsittelyvaiheet:
Laatimisvaiheen kuuleminen RakA 154§ 20.10.-05.11.1997
Kh. 25.05.1998, 270§
Nähtävillä RakA 39§ ja 41§ 08.06.-30.06.1998
Kh. 28.09.1998, 483§
Kh. 28.08.2000, 347§
Kh. 27.11.2000, 532§
Kv. 11.12.2000, 127§

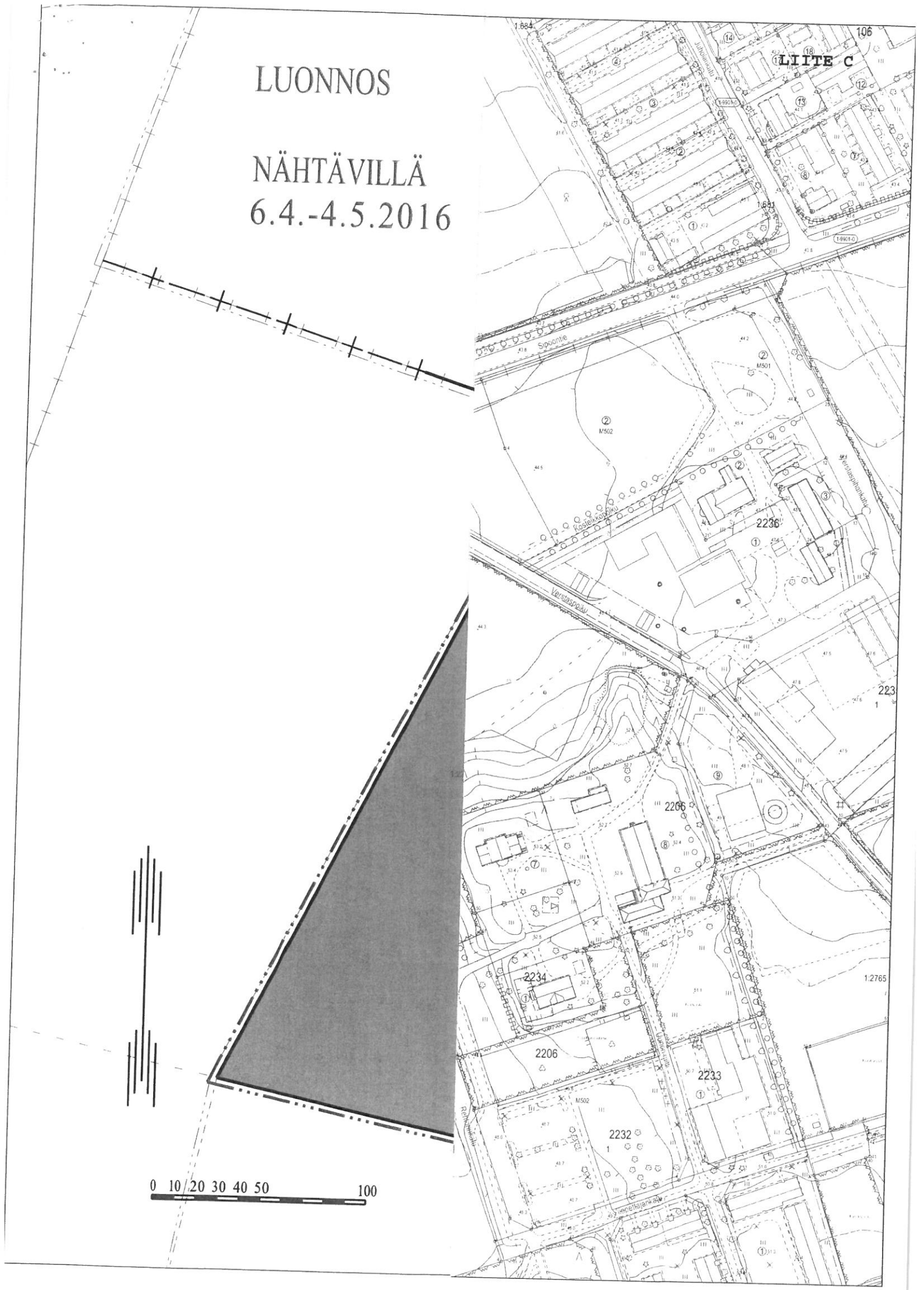
					1:2000
suunnittelija	Riitta Vihanto	kaupunginsihteeri	Raimo Tuisku	piirustuksen numero	1 / 98
piirtäjä	Riitta Vihanto	pohjakartan tarkastuspvm.	04.05.1998	hakemisto-numero	22 / 5
piirustuksen päiväys	04.05.1998	kaupunginhallitus Kv. hyväksymä	11.12.2000	arkistonumero	131032
JÄRVENPÄÄN KAUPUNGIN TEKNINEN TOIMI / ARKKITEHTIOSASTO				kiinteistötunnus	734/612/95

Taliennetto-OPU

LIITE C

LUONNOS

NÄHTÄVILLÄ
6.4.-4.5.2016



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-19 0102019
ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Korttelialueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja sekä kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Asemakaavaan merkitystä pääkäyttörakennusoikeudesta saa rakentaa 25% työ-yms-palvelutiloiksi, joissa harjoitettu toiminta ei aiheuta ympäristölle kohtuutonta häiriötä.

Julkisivut ja kaikki rakenteet on tehtävä laadukkaasti, kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Julkisivut tulee jäsennellä ja julkisivuvärityksen tulee soveltua alueen ilmeeseen. Rakennuksen julkisivujen ja rakenteiden pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksissa tulee olla kahteen suuntaan kalteva katto. Talousrakennuksissa sallitaan pulpettikatto.

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.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:
- erillispientalot 2 ap/asunto
- kytketyt pientalot 1,5 ap/asunto sekä vieraspaikkoja on varattava lisäksi 1 ap/3asuntoa.

Pyöräpaikkoja tulee olla 1 paikka/30 k-m2. Pyöräpaikat tulee sijoittaa maantasossa olevaan varastoon tai katokseen.

VL 0502000
LÄHIVIRKISTYSALUE.

VL-1 0502003
LÄHIVIRKISTYSALUE

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

SL-2 xxxxxxx
LUONNONSUOJELUALUE.

Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi (29§).

Alue on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Toimenpiteet, jotka ovat tarpeen alueen suojeluarvon säilyttämiseksi, kuitenkin sallitaan.

W 1100000
VESIALUE.

1242000
Istutettava alueen osa.

1243100
Säilytettävä/istutettava puurivi.

1244000
Katu.

1246100
Ulkoilureitti.

PP 1247000
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

PP 1254002
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

/s-4 1271004
Alue, jolla olevat asuinrakennukset säilytetään. Purkamiseen tarvitaan rakennuslupaviranomaisen hyväksymä perusteltu syy. Rakennuksissa tehtävien korjaus-, muutos- tai laajennustöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.

Uudisrakennusten tulee sopeutua koon, korkeuden, muodon, julkisivujen mittasuhteiden, materiaalien, värityksen ja yksityiskohtien puolesta alueen yleisilmeeseen ja ympäröiviin rakennuksiin. Uudisrakennusten tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

/s-12 1271012
Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön osa. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän ympäristön omimaispiirteet on säilytettävä. Alue tulee pitää yhtenäisenä kokonaisuutena sen historiallisen luonteen mukaisesti. Yleisen alueen suunnitelmaa laadittaessa on toimittava yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

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

sr 1275000
Suojeltava rakennus.

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.

1206000
Ohjeellinen tontin raja.

22 1208000
Kaupunginosan numero.

LEP 1209000
Kaupunginosan nimi.

102 1210000
Korttelin numero.

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

5rak 1214001
Luku osoittaa, kuinka monta toisistaan irrallista asuinrakennusta alueelle on vähintään rakennettava. Rakennusten väleihin saa rakentaa kevytrakenteisen autosuojan tai taloustiloja kiinni toiseen tai molempiin rakennuksiin.

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

I u2/3 1219100
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

e =0.30 1220000
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

te =0.05 1220002
Tehokkuusluku eli talousrakennuksen kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

1227000
Rakennusala.

1237000
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

TERVANOKANTIE

ASEMAKAAVAN MUUTOS - Luonnos

1 : 2000

Asemakaavan muutos koskee tiloja 1:295 ja 1:2158, osia tiloista 1:245, 1:292, 1:293, 1:294, 1:2157, 1:2222 ja 1:2627 sekä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 1. eli Keskuksen kaupunginosaan asuinpientalojen korttelialuetta, lähivirkistys-, vesi- ja katualuetta sekä jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta sekä 22. eli Lepolan kaupunginosaan lähivirkistys-, luonnonsuojelu-, vesi- ja katualuetta.

Tähän asemakaavakarttaan liittyy erikseen laadittava rakentamistapaohje (LAADITAAN NÄHTÄVILLE KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA). Rakentamistapaohje liitetään kaavaselostukseen ja hyväksytään sitovana kaavan hyväksymiskäsittelyssä.

Tämän asemakaavan korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Käsittelyvaiheet:
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 6.4.-4.5.2016

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI
Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys	6.4.2016	Khdno	JARVENPAA 61/2016
Tarkistettu		Kaavatunnus	010098
		Arkistonumero	
		Suunnittelija	JM
		Piirtäjä	JM
		Tallennusnimi	010098_Tervanokantie_luonnos
		Mittakaava	1:2000
Sampo Perttula, Kaavoitusjohtaja	Juho Mattila, Kaavasuunnittelija	Koordinaatisto	ETRS GK 25

LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

Vireillletulo, Osallistumis- ja arvointisuunnitelma (OAS) nähtäville, 12.8.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 5 lausuntoa ja 1 mielipide. Yhteenveto OAS:n lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet:

1. Lausunto: Fortum Power & Heat Oy, 12.8.2015

Asemakaavan muutoksen alainen kortteli sijaitsee n. 300 m etäisyydellä kaukolämpöputkista. Kaukolämpöä tullaan tarjoamaan lämmitysmuodoksi uusille rakennettaville kiinteistöille edellyttäen, että alueen kaikki kiinteistöt valitsevat lämmitysmuodokseen kaukolämmön.

Vastine: Lausunto huomioidaan kaavasuunnittelussa, mutta se ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

2. Lausunto: Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, 17.8.2015

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo korostaa, että suunnittelualueella on merkittävät maisemalliset ja rakennetun ympäristön arvot. Kulttuuriympäristönä se on erityisen herkkää ja alueen muutoksen sietokyky on pieni. Yrjölän rakennuksella on kulttuurihistoriallista arvoa osana maatalousnormaalikoulun toimintaa. Omaleimaisen rakennuksen säilyminen on turvattava tulevassa asemakaavan muutoksessa. Maakuntamuseo osallistuu rakennuksen suojelutason määrittelyyn.

Maakuntamuseo pitää tärkeänä, että alueen maisemalliset arvot ja niiden vaaliminen ovat suunnittelun lähtökohtina. Rakentamisen myötä avoin peltoalue Sibeliuksenväylän varressa supistuisi rakentamisen seurauksena. Suunnittelun kannalta paikka on erityisen haasteellinen onnistuneen lopputuloksen saavuttamiseksi. Maakuntamuseon näkemyksen mukaan mahdollista tutkia vain pienimittakaavaista ja matalaa rakentamista. Uudisrakentamisen tavoitteiden pitää olla korkealla. Ympäristön- ja istutusten suunnittelu alueelle ominaisella tavalla on myös tärkeää.

Maisemallisia lähtökohtia ja näkymiä sekä alueen soveltuvuutta rakentamiselle tulee kaavatyön yhteydessä arvioida ja esittää havainnollisesti maisema-analyysin keinoin.

Vastine: Järvenpään kaupunki korostaa, että alueen maisemalliset arvot ovat tärkeitä lähtökohtia kaavasuunnittelussa ja ne pyritään huomioimaan myös kaavaratkaisuissa. Uudisrakentamisen vaikutuksia ja soveltumista ympäristöön arvioidaan kaavatyön aikana kaavaselostuksessa sekä erillisellä rakentamistapaohjeella, joka valmistellaan samanaikaisesti nähtäville kaavaehdotuksen kanssa. Rakentamisen soveltuvuutta havainnollistetaan myös 3D-massamallintamisella. Asuinrakennuksen (Vaalea Yrjölä) mahdollinen suojelutaso määritellään tarkemmin kaavahankkeen edetessä, jossa Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on mukana osallisena.

Lausunto otetaan huomioon kaavasuunnittelussa, mutta se ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

3. Lausunto: Museovirasto, 31.8.2015

Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat vuonna 2001 tehtyyn muinaisjäänneinventointiin sekä vuonna 2014 tehtyyn Tervanokan alueen inventointiin, jossa kartoitettiin erityisesti historiallisen ajan muinaisjäännöksiä. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomauttamista kaavamuutokseen.

Vastine: Lausunto huomioidaan kaavasuunnittelussa, mutta ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

4. Lausunto: Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, 1.9.2015

Tuusulanjärven itärannalla on sekä vesi- että ranta-aluetta koskeva vanha SL-aluevaraus "linnuston sekä eheän, kauniin rantamaiseman turvaamiseksi". Yleiskaava 2020:n pohjaksi ja sen jälkeen tehdyissä luontoselvityksissä ei Tervanokan alueelta löytynyt mitään sellaisia arvokkaita kasveja tai eläimiä, että niistä olisi tullut kohdistettuja merkintöjä Järvenpään luontotietokantaan. Uudempien luontoselvitysten nojalla Järvenpää katsoi, ettei alueelle tarvitse muodostaa luonnon-

suojelualuetta lain nojalla. Maa-alue merkittiin virkistysalueeksi (V) ja asemakaavan rantaviivaa on siirretty ulommaksi ranta luhdan avoveden puolelle. Vesialueelle ei merkitty suojeluvarausta.

Järvenpään keskustan osayleiskaavassa ranta-alueelle on merkitty kevyen liikenteen yhteystarve. Suunnittelualueen länsipuolella ranta-alueella sijaitsee tervaleppäkorpi. Parhaillaan tekeillä olevassa luontotyyppikartoituksessa (Faunatica 2015) tervaleppäkorpi määriteltäneen luonnonsuojelulain mukaiseksi luontotyypiksi, joten tervaleppäkorpea vastaan tulee jättää riittävä suojavyöhyke.

Järvenpään kaupungin lepakkokartoituksessa (Siivonen 2001-2002) Tervanokan alue on määritelty hyväksi lepakkoalueeksi, josta on tavattu vesisiippaa ja pohjanlepakkoa. Vesisiipat saalistavat myös muualla Tuusulanjärven rannoilla. Rantalinja toimii myös lepakoiden siirtymäreittinä alueelta toiselle ja lepakot käyttävät puiden koloja päiväpiiloinaan, joten lepakoiden kannalta rantapuusto tulee säilyttää. Lepakkokartoituksessa (Siivonen 2001-2002) ei Tervanokasta löydetty lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mutta ranta-alueelta Yrjölään johtaa kuusiaita. Lepakot valitsevat mielellään kesäiseksi piilopaikakseen (lisääntymis- ja levähdyspaikka) sellaisen rakennuksen, johon johtaa lentoreitti esimerkiksi puurivistö, joten lepakot voivat käyttää rakennusta kesäisenä piilopaikkanaan. Toimenpiteitä rakennuksessa olisi tämän vuoksi hyvä tehdä loka-huhtikuussa, kun lepakot ovat siirtyneet talvehtimispaikoilleen.

Koko Tuusulanjärvi kuuluu maakunnallisesti tärkeisiin lintualueisiin Uudellamaalla (Tringa 2011), joten aluetta vastaan tulee rannassa olla riittävä suojavyöhyke. Tuusulanjärven rannan läheisyys tulee ottaa huomioon alueen hulevesijärjestelyjä suunniteltaessa. Ainakin tonttikohtaiset viivytysmahdollisuudet on syytä selvittää.

Suunnittelualue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema ja kulttuuriarvot.

Vastine: Tervaleppäkorven sekä muun rantapuuston suojavyöhykkeet pyritään huomioimaan koko asemakaavan suunnittelussa ja ottaa mahdollisesti suojeluun valmistuvan luontotyyppikartoituksen loppuraportin mukaisesti. Rannassa olevan puuston säilyttämistä huomioidaan asemakaavoituksessa. Kevyen liikenteen yhteyden toteuttaminen rannan tuntumaan edellyttää asemakaavan lisäksi vielä tarkempaa ja ympäristölähtökohdat huomioivaa jatkosuunnittelua.

Kaavahankkeen vaikutuksia luontoon ja rakennettuun ympäristöön arvioidaan kaavaselostuksessa tarkemmin kaavahankkeen edetessä.

Lausunto otetaan huomioon kaavasuunnittelussa, mutta se ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

5. Mielipide: Tuula ja Tapani Ollari, 8.9.2015

Olemme tutustuneet asuinaluettamme koskevaan kaavaluonnokseen ja niiltä tiimoilta kävimme myös keskustelemassa aiheesta paikanpäällä (Kaskitiellä). Nykyinenkin tilanne Tervanokan uimarannan alueella on häiriöllinen ja huonosti valvottu. Uimarannan palautuksen yhteydessä (v 2004) alue oli hetken aitaamaton mutta tilanne kävi heti alkuunsa kestämättömäksi meille lähiasukkaille! Ihmisiä pomppi suruttomasti tonteilla kuka milläkin asialla.

Sen lisäksi olemme saaneet uimarannasta pysyvän meluhaitan, josta silloinen katupäällikkö Juhani Koivusaari totesi; jos lupaatte kestää päivämelun nurisematta, niin kaupunki pitää huolen siitä että yömelu ja häiriöt eliminoidaan. Toistaiseksi emme ole valittaneet päivämelusta, vaikka kyseinen lupaus ei olekaan toteutunut.

Ihmettelemme kuinka suunnitellun rantatien ja uimarannan yhteensovittaminen käytännössä tapahtuisi (ilman että tonttimme rajaa vasten olevaan aitaan tehdään kulkureitti)?

Myöskin ihmetyttää, onko suunniteltu tie mahdollista toteuttaa osin luonnonsuojelualueeksikin merkityn alueen halki? Tietojemme mukaan Jaakko Rantasen perikunnan tontin rajasta alkaa luonnonsuojelualue?!

Tervanokantien läpiajo (= kaahailu) on oma lukunsa! Asialle pitäisi tehdä pikaisesti jotain, ennen kuin mitään vakavampaa yliajoa tms. tapahtuu.

Vastine: Kaavaluonnosta ei ole vielä asetettu nähtäville, joten esitetty mielipide luetaan liittyväksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS).

Kaupunkikehitys saa aika ajoin palautetta yksittäisiltä kuntalaisilta, että uimarannalla ja sen lähiympäristössä esiintyy ajoittain häiriökäyttäytymistä. Vaikutusmahdollisuudet asiaan ovat tämän kaavahankkeen osalta kuitenkin rajalliset. Tervanokantien uimarannan ja sen lähiympäristön suunnittelemattomuus ja toimintojen puute voivat luoda osaltaan vaikutelmaa taantuneesta alueesta, mikä taas "mahdollistaa" alueelle epämääräistä toimintaa ja häiriökäyttäytymistä. Häiriöiden lisääntyessä kaupungin on syytä ryhtyä toimenpiteisiin niiden vähentämiseksi. Alueelle ei tällä hetkellä kuitenkaan pystytä eikä ole tarpeen järjestää tehokkaampaa valvontaa kaupungin toimesta. Yleinen järjestyshäiriöiden valvonta on poliisin vastuulla.

Kaavahankkeen aikana tutkitaan edellytyksiä ja mahdollisuuksia jalankulkuyhteyden rakentamiselle ranta-alueen yhteyteen. Mahdollisessa toteuttamisessa huomioidaan ranta-alueen luonto- ja maisema-arvot sekä sen vaikutukset lähiympäristöön. Kulkuyhteyden rakentamisesta ei ole tehty päätöksiä, mutta sen mahdollinen rakentuminen voi luonnollisesti muuttaa nykyisiä, jo toteutuneita aitausjärjestelyjä.

Kulkuyhteyden mahdollisuudesta Tuusulanjärven rantaan on keskusteltu eri tasoilla jo vuosien ajan (esim. Tuusulanjärven kulttuuripolku-ajatus). Sille on esitetty myös perusteet lainvoimaisessa Järvenpään yleiskaavassa 2020 (ulkoilun pääreitti) sekä Keskustan osayleiskaavassa 2030 (voimaan 11.11.2015), jossa alueelle on esitetty kevyen liikenteen yhteystarve. Viheralue ja kävelypolku vaativat asemakaavan lisäksi myös tarkempaa yleis- ja rakennesuunnittelua, joka käynnistynee asemakaavoituksen aikaansaamana.

Nykyisen asemakaavan (vahv. 2000) mukaan osa ranta-alueesta on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL). Järvenpään yleiskaava 2020 laadintaprosessin (alkoi v. 2000, hyväksyttiin 9.8.2004) yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten mukaan alueelta ei löydetty merkittäviä eläin- tai kasvihavaintoja, joten katsottiin ettei luonnonsuojelualuetta tarvitse lain nojalla perustaa. Tuoreimpien luontoselvitysten (Järvenpään luontotyyppiselvitys 2015) mukaan alueelta kuitenkin löytyy suojeltavia arvoja, joten kaavasuojelumerkinnät tullaan kaavassa tarkistamaan selvityksen mukaisesti. Tämä ei kuitenkaan poissulje ulkoiluyhteyden mahdollisuutta.

Tervanokantien katuyhteyden katkaisemista moottoriajoneuvoilta tutkitaan kaavahankkeessa. Yhtenä vaihtoehtona on osoittaa Tervanokantiestä päättyvä tonttikatu (ei läpiajoa, tonttiliikenne sallitaan), johon myös Keskustan osayleiskaava 2030 omalta osaltaan ohjaa.

Kaupunki toivoo yhteistyötä kaavan jatkosuunnittelussa. Mielipide otetaan huomioon kaavasuunnittelussa, mutta se ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

6. Lausunto: Caruna Oy, 26.9.2015

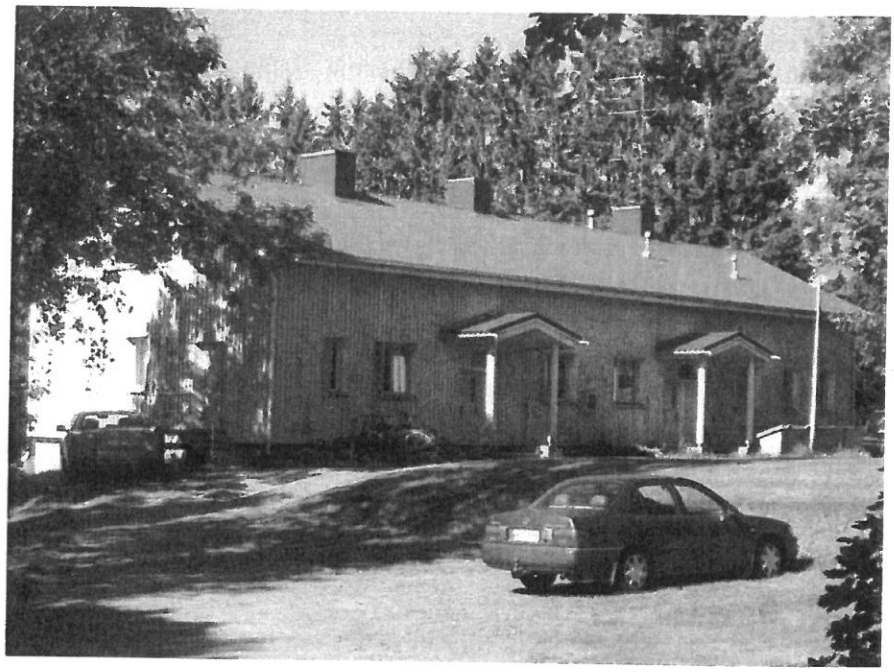
Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa esitetyn liitekartan mukaisesti. Asemakaavan muutoksella on vaikutusta sähkönjakeluverkkoon. Sähkön käyttö alueella kasvaa jonkin verran. Tämän hetkisten tietojen perusteella ei ole tarvetta varata aluetta puistomuuntamolle. Sähkönjakelu pystytään järjestämään nykyisen olemassa olevan verkon kautta.

Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Ei muuta huomioitavaa. Toivomme mahdollisuutta antaa lausunnot vielä luonnos- ja ehdotusvaiheissa, kun asemakaavan tarkempi käyttötarkoitus tarkentuu.

Vastine: Lausunto huomioidaan kaavasuunnittelussa, mutta se ei anna aihetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lausuntomahdollisuus järjestynee myös kaavahankkeen myöhemmissä suunnitteluvaiheissa.

TERVANOKKA



Alustava kuntoselvitys

18.01.2016

ri Tapani Alatalo
Rakennus Oy Uudenmaan
SANEERAUSTEKNIIKKA

puh 020-7792 722, 040-7067620
tapani.alatalo@saneerausteknii kka.com

Kytkinkatu 4E
04220 KERAVA

1. YHTEENVETO

1.1. Yleistä

Raportti on laadittu kiinteistöllä syksyllä 2015 suoritetun katselmuksen perusteella.

Kohteena oleva rakennus on hirsirunkoinen asuinrakennus. Kiinteistössä on neljä asuinhuoneistoa

Rakennus on Järvenpään Kaupungin omistuksessa ja huoneistot on vuokrattu käyttäjille.

Rakennus on välttävässä kunnossa, mikäli rakennus halutaan säilyttää käyttökuntoisena on lähivuosina ryhdyttävä laajamittaiseen / täydelliseen peruskorjaukseen. Ennen peruskorjauksen suunnittelun aloitusta on perusteltua tutkia kantavien rakenteiden kunto perusteellisesti sekä arvioida vanhan rakennusrungon käyttökelpoisuus osana uutta rakennetta. Arviointi tulee suorittaa sekä teknisillä että taloudellisilla perusteilla.

Nyt käytettävissä olevan tiedon pohjalta voidaan jo todeta että seuraavat rakenneosat joudutaan uusimaan / rakentamaan kokonaan uudelleen tai kunnostamaan mahdollisen peruskorjauksen yhteydessä:

- ulkoseinien verhouslaudoitus (uusiminen, puuttuvan tuuletusvälin takia)
- ikkunat ja ovet (uusiminen)
- salaojitus ja routasuojaus sekä pihojen pintarakenteet rakennuksen ympäristössä (uusiminen osittain)
- sadevesijärjestelmä (uusiminen)
- yläpohjan lämpöeristys (lisäys / uusiminen)
- talotekniikka kokonaan (vesi- ja viemäriputket, ilmanvaihtojärjestelmät, lämmitysjärjestelmät, sähköistys) (uusiminen)
- ulkoseinien lämpöeristys (lisäys ?)
- sisätilojen pintarakenteet ja kalustukset

Peruskorjaustyön aikana kohteen tilojen käyttö ei ole mahdollista.

Mahdollisten korjaustöiden kustannukset nousevat lähelle normaalin uudisrakentamisen kustannustasoa.

Rakennuksen korjaaminen vuokra-asunnoiksi on tuskin taloudellisesti perusteltua, toisaalta omatoiminen rakentaja voi hyvinkin kiinnostua hankkeesta.

1.2. Kiinteistön tekninen PTS

Perustetta PTS-suunnitelman laatimiselle ei ole.
Lähivuosina tehtävä joko täydellinen peruskorjaus tai otettava tontti uusiokäyttöön.

1.3. Energiaselvitys

Varsinaista energiaselvitystä ei tässä yhteydessä katsottu tarkoituksenmukaiseksi laatia. Mikäli kohteessa päädytään peruskorjaukseen tulee sen yhteydessä rakennusten energiatalouteen kiinnittää erityistä huomiota.

2. KUNTOTARKASTUKSEN LÄHTÖTIETOJA

2.1. Kiinteistön perustiedot

Alustavaa kuntoselvitystä varten ei kiinteistön perustietoja selvitetty tarkemmin.

2.2. Kuntotarkastuksen yleistietoja

Arvion laajuus:	Alustava kuntoselvitys pohjautuen rakennuksen ulkopuoliseen ja osittaiseen sisätilojen katselmukseen.
Tarkastusaika:	katselmus kiinteistöllä 19.8.10.2015
Tarkastaja:	ri Tapani Alatalo, Saneerausteknikka Oy

2.3. Käytettävissä olleet asiakirjat

- tarkastuksessa ei ollut käytettävissä asiakirjoja

3. ALUSTAVAN KUNTOTARKASTUKSEN TULOKSET

3.1. Kiireelliset työt ja välttämättömät akuutit korjaustyöt

Ennen mahdollista peruskorjausta on mielekästä keskittyä rakennuksen kunnossapidossa vain pakollisten tehtävien hoitamiseen. Pakollisilla tehtävillä tarkoitetaan tässä yhteydessä henkilöturvallisuuteen / asumisterveyteen liittyvien asioiden ylläpitämistä riittävällä tasolla.

3.2. Ulkoalueet

Istutukset ja kasvillisuus

- piha alueella runsaasti nurmikkoalueita ja istutuksia. Piha-alueet ns normaalissa käyttökunnossa.

Liikenneväylät ja alueet

- kulkuväylät pääosin kivituhkapintaisia / asiallisessa käyttökunnossa

Pintavesien poisto

- Tontti on pintamuodoltaan pääosin rakennuksesta poispäin viettävä, paikoitellen pintakallistukset rakennukseen päin viettäviä
- Kattovesien edelleen ohjauksessa syöksytorvilta on puutteita
- piha-alueen kuivatusjärjestelmä ja pintavesien ohjailu suunniteltava ja järjestettävä osittain uudelleen

Salaojitus ja perustusten ulkopuolinen vedeneristys sekä sadevesijärjestelmä

- rakennuksessa ei todennäköisesti ole varsinaista salaojajärjestelmää
- perustuksen ulkopuolisen vedeneristyksen toteutustapa ei tiedossa (todennäköisesti ei ulkopuolista vedeneristystä)
- sadevesiviemäröintiä tontilla ei ole, vedet ohjattu pintoja pitkin maastoon.
- kattovesien ohjaus syöksytorvilta eteenpäin on puutteellinen (pintakourut lyhyitä)

3.3. Rakennustekniikka

Perustukset ja sokkelit

- rakennus on perustettu betonirakenteisten anturoiden ja sokkelien varaan
- kivirakenteisen osan sokkeleissa vähäisiä yksittäisiä rungon liikkumiseen / routimiseen viittaavia vaurioita
- sokkeleiden näkyvällä osalla paikoitellen halkeamia.
- sokkeleiden ulkopuolisen vedeneristyksen toteutustapa ei tiedossa.
- perustusten kunnon tarkempi selvittäminen aiheellista ennen peruskorjauksen suunnittelun aloitusta

Rakennusten julkisivut ja ulkoseinien rakenteet:

- Rakennus on hirsirunkoinen.
- Hirsirungon ulkopuolelle tehty lisälämpöeristys (noin 100 mm mineraalivilla)
- Ulkoverhouslaudoituksen ja seinärakenteen välissä ei ole toimivaa tuuletusrakoa
- Julkisivujen maalipinnat kuluneita / ikääntyneitä

- rakennuksen ulkoseinien sisäpinnat levytetty
- Ulkoseinärakenteiden kunnon selvittäminen luotettavasti edellyttää koeavauksen tekemistä rakenteeseen (sekä hirsirungon sisä- että ulkopuolelle)

Ikkunat ja ulko-ovet

- rakennuksen ikkunat ovat alkuperäisiä, kaksinkertaisia sisään/ulos-aukeavia ikkunoita
- ikkunoiden ulkopuitteissa runsaasti maali/lahovaurioita
- ikkunat välittömän uusimisen tarpeessa
- ulko-ovet on puurakenteisia / panelipintaisia, välttävässä kunnossa
- ikkunoiden ja ulko-ovien aukkopellitykset pääosiltaan heikkokuntoisia, pellitykset uusittava ikkunoiden uusimisen yhteydessä.

Vesikatto, rännit ja syöksytorvet:

- Vesikatteena tiilikuvioitu muovipinnoitettu profiilipelti. Asukkaan kertoman mukaan katto on uusittu 1990 –luvun alkuvuosina. Vesikatteen kuntoa ei tässä yhteydessä tarkemmin tutkittu. Yleisvaikutelmaltaan vesikatto asiallisessa käyttökunnossa, ei tiedossa olevia vuotoja.
- Sisäänkäyntikatosten vesikaton ja ulkoseinän liittymässä nostopellitys puutteellinen / matala.
- kattovedet ohjattu räystäskourulla ja syöksytorvilla rakennuksen nurkille. Kourut ja syöksytorvet ehjiä.

Yläpohjat:

- yläpohjan kantavana rakenteena on puurakenteiset kattoristikot / hirsipalkit
- Yläpohjan lämpöeristeenä on todennäköisesti kutterilastu ja mahdollisesti myöhemmin lisätty villaeristys (yläpohjatilaan ei päästy)
- Yläpohjan kunto ja rakenne aiheellista tarkastaa (mm lisäeristystarve, mahdollinen höyrysulku, eristeiden kunto), yläpohjatarkastuksen yhteydessä selvitetään myös aluskatteen kunto.

Alapohjat ja välipohjat

- alapohjarakenteita ei tässä yhteydessä tutkittu tarkemmin
- Osalla rakennusta alapohja on ryömintätilallinen tuulettuva alapohja. Alapohjan kantavat rakenteet on puuta ja lämpöeristeenä on todennäköisesti kutteripuru. Alapohjan kuknto aiheellista tarkastaa rakenneavauksella (ensisijaisesti selvitetään lämpöeristeen kunto)

3.4. LVIS-tekniikka

- Käyttövesiputkistoja on osittain uusittu 1990 –luvun alkupuolella, osittain putkisto vanhempaa
- kellaritin kattorakenteessa vanhan vesivuodon (putkivuoto) aiheuttamia vauriojälkiä
- putkieristeissä asbestia
- ilmanvaihto painovoimainen, poistokanavat pääosin muurattuja hormirakenteita. Korvausilmaventtiileitä ei ole.
- lämmitysjärjestelmän putkisto vanha.
- viemäriputket pääosin valurautaa.
- sähköjärjestelmät pääosin ikääntyneitä, joskin pakollisia osakorjauksia on tehty
- LVIS-järjestelmät kokonaisuutena elinkaaren loppupuolella. Mikäli rakennus peruskorjataan on talotekniikka uusittava kokonaan.

3.5. Energiataloudesta

Tässä yhteydessä ei varsinaista energiataloudellista selvitystä katsottu tarpeelliseksi. Rakennuksen mahdollisen peruskorjauksen yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota energiatalouteen. Peruskorjauksen suunnittelussa tulee huomioida vähintäänkin seuraavat energiatalouteen vaikuttavat asiat:

- yläpohjien lisälämmöneristys (selluvilla)
- ulkoseinien lisälämmöneristys
- ikkunoiden ja ulko-ovien uusiminen
- lämmitysjärjestelmän uusiminen kokonaisuudessaan.
- mahdollinen lämmön talteenotto / ilmanvaihtojärjestelmän rakentaminen

4. Tarvittavat lisäselvitykset / kuntotutkimukset

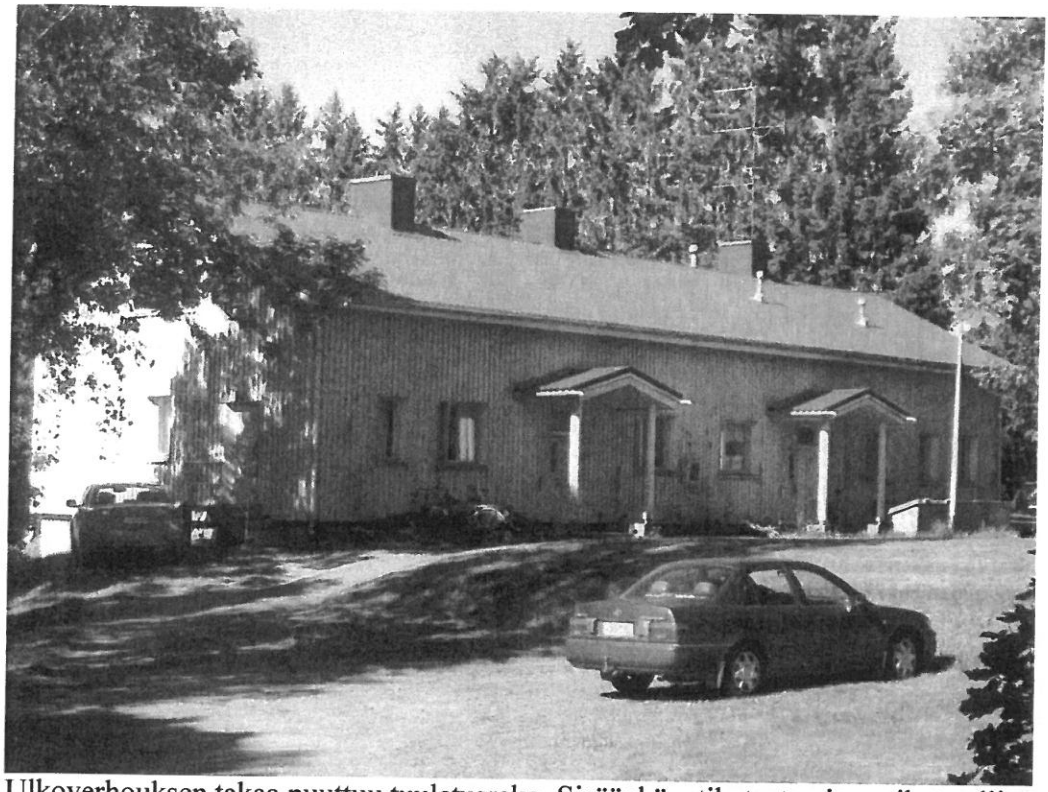
Rakennustavasta johtuen rakenteisiin liittyy merkittäviä kosteus- / mikrobivaurioriskejä. Pääasiallinen riskin aiheuttaja on rakenteiden puutteellinen tuulettuvus ja ulkovaipan höyrysulun mahdollinen puuttuminen / puutteellisuus). Osittain riskiä alapohjan ja seinärakenteen alaosien osalta lisää ryömintätilan puutteellinen tuuletus.

- alapohjan puurakenteiden ja lämpöeristeiden kuntotutkimus rakenneavauksella
- ulkoseinärakenteen kuntotutkimus rakenneavauksella
- yläpohjan kuntotutkimus

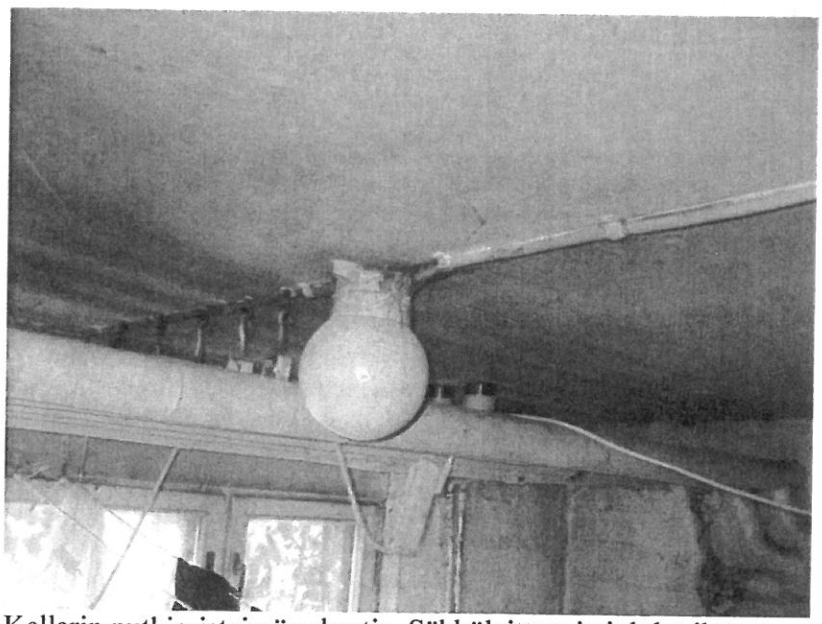
Rakenteellisten syiden lisäksi kuntotarkastus / tutkimustarvetta aiheuttaa rakennuksessa käytetty vesi sekä rakennuksen historiassa tapahtuneet putkivuodot.

- aiheellista tarkastaa lisäksi huoneistojen märkätilat / keittiöt

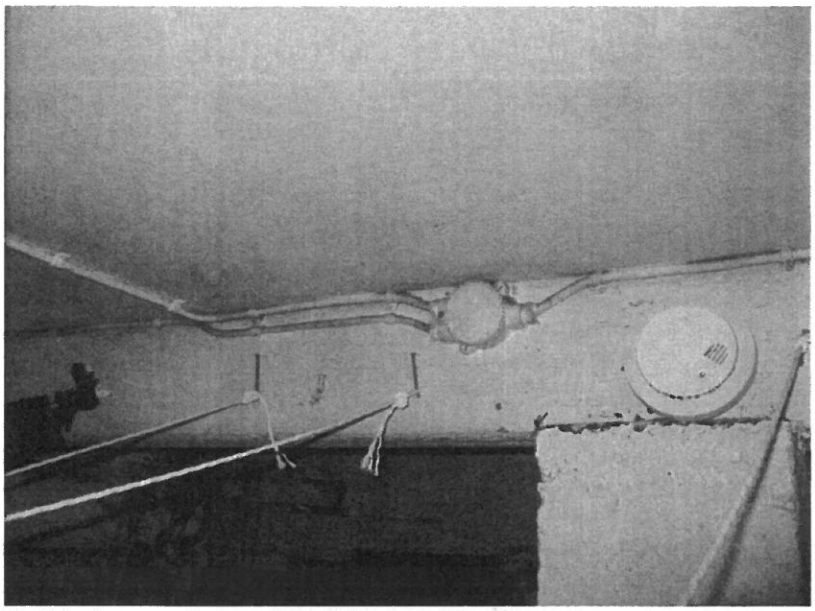
Valokuvia:



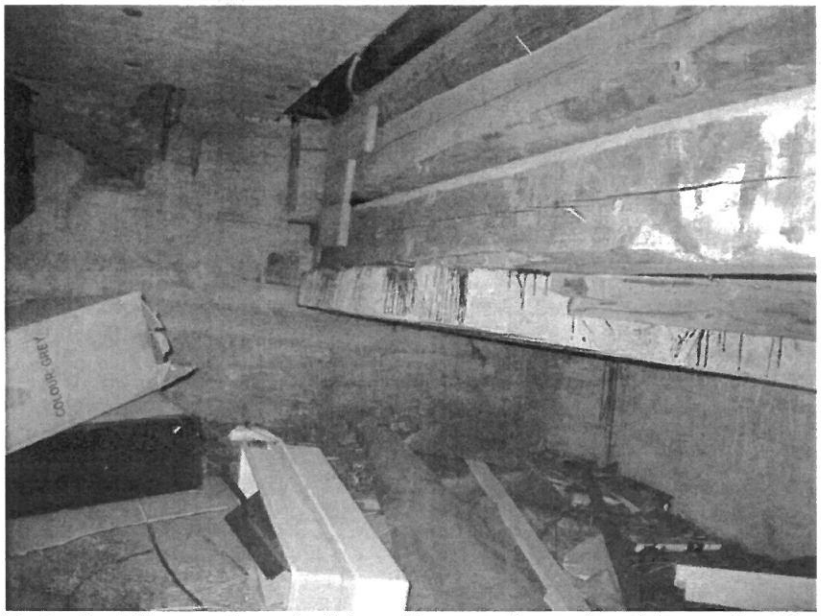
Ulkoverhouksen takaa puuttuu tuuletusrako. Sisäänkäyntikatosten ja vesikaton liittymässä nostopellit puutteellisia. Ikkunat alkuperäisiä. Kattovesiohjailussa puutteita. Vesikatto uusittu 1990-luvun alussa.



Kellarin putkieristeissä asbestia. Sähkölaitteet ja johdot ikääntyneitä.

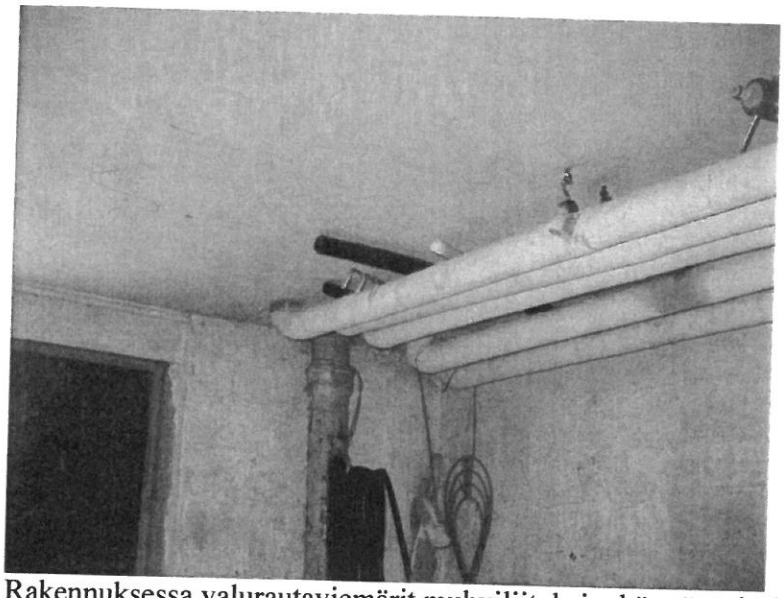


Putkieristeen pinnat rikki (hiuom asbesti)



Ryömintätilan tuuletus heikko, tilassa roskaa. alapohjaan tehty lisäeristystä mineraalivillalla ja paikoitellen styroksilla. rakenteen kylmään pintaan tehtävä lisäeristys aiheuttaa kastepisteen siirymisen rakenteessa lähemmäs ulkopintaa – mikrobivaurioiden riski kasvaa jos sisäpuolen höyrysulku ei ole kunnossa.

Putkieristeet rikki (huom asbesti) kellaritilassa



Rakennuksessa valurautaviemärit muhviliitoksin. käyttövesi- ja lämpöjohdot ripustettu kellarin kattoon, putkieristeissä asbestia.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	**Täyttämispvm**	30.03.2016
Kaavan nimi	Tervanokantie		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.08.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	010098
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,5439	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	11,5439

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	**11,5439**	**100,0**	**1841**	**0,02**	**0,0000**	**1541**
A yhteensä	0,6137	5,3	1841	0,30	0,6137	1541
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,2671	19,6			-0,7755	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1469	9,9			0,0123	
E yhteensä						
S yhteensä	1,7658	15,3			1,1499	
M yhteensä						
W yhteensä	5,7504	49,8			-1,0004	

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				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**11,5439**	**100,0**	**1841**	**0,02**	**0,0000**	**1541**
A yhteensä	0,6137	5,3	1841	0,30	0,6137	1541
AP	0,6137	100,0	1841	0,30	0,6137	1541
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,2671	19,6			-0,7755	
VP	0,0000				-1,4153	
VL	2,2671	100,0			0,6398	
R yhteensä						
L yhteensä	1,1469	9,9			0,0123	
Kadut	1,1084	96,6			-0,0262	
Kev.liik.kadut	0,0385	3,4			0,0385	
E yhteensä						
S yhteensä	1,7658	15,3			1,1499	
SL	1,7658	100,0			1,1499	
M yhteensä						
W yhteensä	5,7504	49,8			-1,0004	
W	5,7504	100,0			-1,0004	

Järvenpään kaupunki

Rakennuskulttuurin ja kulttuurimaiseman tausta ja säilyminen Järvenpäässä

Ulla Kervinen

Asuminen ja rakennukset vuo

Ratavartija Stenbäckin mökki. (J-s)

Torpat ja mökit

Järvenpään kartanossa ja Vanhankylänkartanossa asuttiin ja elettiin ajoittain melko ylellisestikin. Vaatimattomia olivat torppareiden ja mökkiläisten asumukset. Vuonna 1860 Järvenpään kartanon torppareita ja vuokraajia olivat: Nybackan torppa, Granbacka, Ånäs, Lustikulla, Heikkilä, Grönkulla, Tallbacka, Mäkelä, Rotsten, Bergsta, Bensten, Stenbacka, Seipistö, Enkulla, Norrkulla, Lillmalm. Torpparit viljelivät yhteensä 60 ha peltoa ja 175 ha niittyä.

Kenttätöiden avulla voimme seurata taaksepäin vain 1800-luvulle, sillä tätä vanhempia rakennuksia ei Järvenpäässä ole montaakaan jäljellä. Rakennukset olivat useimmiten tuvan, paremmissa tapauksissa tuvan ja kamarin käsittäviä hirsirakennuksia. Ne vuorattiin myöhemmin, usein vasta tämän vuosisadan ensimmäisillä vuosikymmenillä peiterimoitetulla pystylaudoituksella ja maalattiin punamullalla. (01.26,27,28,29 ja 02.01,03,04,06,07,08)

Pohjois-Euroopan havumetsäalueille tyypillinen paritupatyyppinen asunto on peräisin Keski-ajalta. Parituvassa kokonaisuus muodostuu kahdesta suorakaiteenmuotoisesta huoneesta sekä näiden välisestä porstuasta. Paritupa oli yleisin asumismuoto meilläkin vielä 1600-luvulla. Se säilytti asemansa aina teollisen aikakauden alkuun asti. Vuoden 1681 talontarkastussääntö määräsi, että jo manttaalin suuruisessa talossa oli asuintuvan lisäksi oltava myös vierastupa. (Kahri-Pyykönen, siv.73)

Vähävaraisimmalla väestöllä Järvenpäässä oli kotina yksitupainen rakennus, mutta joskus jo paritupakin. Kun nyt jo purettua **Rajalan** torppaa rakennettiin 1800-luvun lopulla, se herätti ympäristössään suurta ihastusta, koska siihen tuli jo tuvan lisäksi kamari. (Jouko Ikonen) Rajalan torpan pihalla on mielenkiintoinen päreellä vuorattu aitta.

Yhden tuvan käsittävä asumus oli alkujaan myös entinen Virtasen mökki, **"Mäntylä"** (02.08) Virtanen rakensi sen itselleen 1880. Puutarhuri Sjöstrand osti tämän Yrjölän perintötilaan kuuluneen paikan Lustikullan vierestä vuosisadan alussa ja lisäsi mökin pohjoispäätyyn kamarin sekä kamarin länsisivulle lasiverannan. Lasiveranta muutettiin makuukamariksi 1960-luvulla. (02.08. Saimi Hilli)

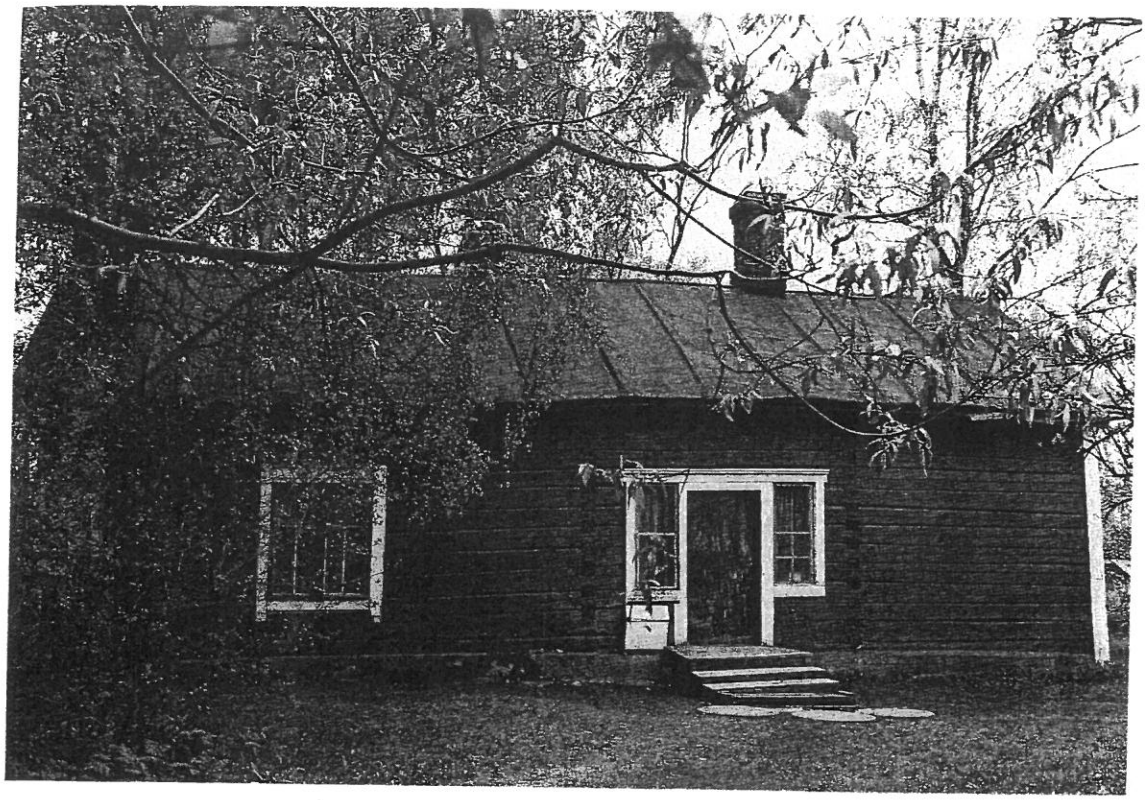
Ratavartija **Stenbäck** pystytti radan varteen vanhojen päivien varaksi ratapöllejä osaksi rakennusaineena käyttäen yhden huoneen käsittävän mökin, johon myöhemmin lisättiin tuvan taakse kamari ja sittemmin vielä lisäsiipi, johon tuli eteinen. (02.06)

Räätäli **Frans Lindgren** (02.03.) rakensi vuonna 1888 yhden tuvan käsittävän mökin Kinnariin. Mökissä oli aluksi maalattia, samanlainen kuin lähellä sijaitsevassa Blixtenin torpassakin. Frans toimi Hyrylän varuskunnan räätälinä, mutta jätti viran aloittaessaan itsenäisen ammatinharjoittamisen. Tämän vuoksi mökkiä oli laajennettava. Tuvan jatkoksi rakennettiin kamari ja talon pitkälle sivulle entisen sisäänkäynnin viereen tehtiin toinen sisäänkäynti. Räätäli ompeli pukujaan toisella puolella ja perhe asusti toisella puolella. Tuvassa oli iso, muurattu leivinuuni ja huoneessa kaakeliuuni.Tontilla on laudasta ulkorakennukset vuosisadan alusta. (0.2.03. Ilona Lehto)

Tuvan ja kamarin käsittävä mökki oli myös se purettu rakennus, "Rantala" jossa Järvenpään kartanon puutarhuri asusti aikoinaan nykyisen Sibeliuksen kadun varrella. Tämä sittemmin **Juurisen mökkinä** (02.01) tunnettu rakennus oli vaalea silloin, kun Juurisen perhe muutti siihen asumaan vuonna 1925. Perhe maalasi mökin punaiseksi 1940-luvulla samalla, kun pärekatto muutettiin huopakatoksi. Mökkiä laajennettiin vv. 1918–22 rakentamalla järvenpuoleiseen päähän kamari. Siitä erotettiin jälkeenpäin myös keittiö. Talon päässä aikaisemmin ollut sisäänkäynti suljettiin ja siirrettiin nyt talon sivulle.

Entinen Michelsonin eli **Kusta Nurmen** talo (02.04) aivan radan varressa 1800-luvulta on Kinnarin kaupunginosan vanhin jäljellä oleva rakennus. Tämän punaisen maatalon perusosana on ollut tupa ja päässä olevat kaksi huonetta. Myöhemmin tuvan toiselle puolelle rakennettiin keittiö ja huone. Tuvasta johtanut ovi suljettiin 1974, jolloin talon

sadan alussa



Rantala eli "Juurisen mökki" (1982. UK)

toiseen päähän tehtiin myös sisäänkäynti.

Tuvan ulko-oven vasemmalla puolella on vieläkin jäljellä vanha iso valkoiseksi rapattu muuri, samanlaiset, mutta pienemmät on myös kamareissa. Talon uusimmassa osassa on peltiuuni.

Vaatimatonta rakentamista edustaa myös **Lustikullan torppa** (02.07), entinen Järvenpään kartanon torppa, myöhemmin muonamiehen rakennus. Tämä viime vuosisadan jälkipuoliskolta peräisin oleva rakennus seisoo edelleen paikallaan.

Talo kasvoi siis tarpeiden mukaan, milloin pituussuunnassa, milloin leveyssuunnassa tai molemmissa. Milloin siihen kamarin lisäksi tehtiin myös kuisti. Perusosana oli ikivanha yksittäistupa.

Rakennusaineena käytettiin veistettyä hirttä. Ensi alkuun mökki sai olla maalaamaton. Punaisen värin se sai viimeistään silloin. kun se vuorilaudoitettiin.

Vanhat valokuvat osoittavat, että varsinkin torppareiden ja köyhimmän väestön pienet mökit saattoivat olla maalaamattomia varsin pitkäänkin. Hirsirakennuksen piti aina myös saada ensin "asettua" eli seistä jonkin aikaa, jotta hirret kuivuisivat, ennenkuin rakennus vuorattiin.

Järvenpään pikkumökit ovat tasanurkkaisia. Ikkunat olivat tuolloin yleisesti 6-ruutuisia. joskus myös T-ruutuisia saattoipa ylin ruutu olla monijakoinenkin. Kun mökki maalattiin sitten punamullalla ikkunan vuorilaudat ja nurkkalaudat maalattiin valkoisiksi.

Talo rakennettiin joko pelkkien nurkkakivien päälle tai isompiin rakennuksiin tehtiin perustukset luonnonkivestä. Rakenukset olivat harjakattoisia. Vintti jätettiin tavallisesti avovintiksi. Kateaineena oli vuosisadan alussa vielä yleisesti päre. Se korvattiin sitten usein tämän vuosisadan ensimmäisillä vuosikymmenillä huovalla. Tämän jälkeen siihen on saatettu laittaa vielä pelti tai tiilikate. Tällaisia havaintoja olen voinut tehdä purkutaloja seuratessani.

Pienissä torpissa saattoi olla laudoista kyhätty pulpettikattoinen sadekatos talon sivuseinällä olevan ulko-oven suojana, esimerkiksi Blixtenin ja Rotstenin torpat. Se oli tehty pystysuuntaisista raakalaudoista.

Maalaistalot

Sen aikuiset maalaistalot, kuten **Yrjölä** ja **Juhola** olivat vuosisadan alussa otettujen valokuvien mukaan myös yksikerroksisia. Samoin inventoimani Järvenpää purettu tilanhoitajan rakennus, ns. **vanhantilan päärakennus** (01.02). Nämä rakennukset oli punamullalla maalattu ja peiteremoitetulla pystylaudalla vuorattu. Rakennuksen pitkällä sivulla saattoi olla kaksikin vierekkäistä sisäänkäyntiä.

Esimerkiksi **vanhassa Yrjölässä** oli kaksi vierekkäistä umpikuistia, toisessa pieniruutuiset lasi-ikkunat, toisessa vain yksi pieni ikkuna ja ovi. Toinen kuisti vei ilmeisesti arkituvan puolelle ja toinen paraatipuolelle: Talon katto oli harjakatto, arkikuistissa harjakatto ja lasikuistissa kolmilappeinen. Tämä punaiseksi maalattu talo oli pystylaidoi-

Vanha Yrjölä, vaalean "uuden Yrjölän" paikalla. (J-s)

tettu, 6-ruutuisten ikkunoiden vuorilaudat, nurkkalaudat ja ulko-ovi olivat valkoisia. Katteena oli tuolloin vielä päre. (20-luvulla otetussa kuvassa)

Saman tyyppinen rakennus oli myös Järvenpään kartanon pehtorin rakennus vuodelta 1868 ns. **Vanhan tilan** päärakennus. (01.02) Ikkunat uusittiin 50-luvulla. Entiset pieniruutuiset ikkunat korvattiin tuolloin kaksiruutuisilla laseilla ja umpikuistit avokuisteilla. Talon pohjaratkaisu oli ns. sydänseinällinen tyyppi. (Kahri-Pyykönen siv. 107). Paksut hirsiseinät jakoivat rakennuksen sisätilat harjan suuntaisesti ensin kahtia ja vielä poikkisuuntaisesti neljällä väliseinällä. Ikkunoita oli pitkällä sivulla 3 ja päädyssä 2. tien puoleisessa päässä olevassa huoneessa oli muurattu uuni.

Hakon Westermarckin kertoman mukaan pehtorit asuivat talossa toisella puolella, toinen puoli oli verstasta. Muonamiehet kokoontuivat sinne ennen ruokatunnille menoa. Yläkerrassa oli satulasepän verstas.

Hirsikerta ylettyi päädyissä ja sivuilla aivan ylös asti. Hirret on veistettyjä ja talo vuorattu pystylaudoituksella. Tämäkin talo maalattiin jo ilmeisen varhain punamullalla, kuuluihan se sentään Järvenpään kartanoon.

Itsenäistyminen.

Järvenpäälle anottiin talousneuvos Vihtori Lehtosen ja eräiden muiden toimesta vuonna 1923 Järvenpään seurakunnan muodostamisoikeutta. Tontteja oli tässä vaiheessa myyty 500 maanmittari V. Svaetichinin tonttialuekartoituksen mukaan.

Asutus käsitti ennen vuotta 1921 vain nykyisen Järvenpään kaupungin ydinkeskustan, radanpuoleisen osan Kinnarista ja Pöytäalhosta, osia Loutista, järvenrannan puolella maantien varrella olevan vanhan asutuksen, Vanhankylän kartanon ympäristön, Nummenkylän asutusalueen, Haarajoen kartanon maat ja nykyisen kaupungin keskustan ulkopuolelle jäävien maatilojen kattamat alueet. Ensimmäinen aloite Järvenpään seurakunnan perustamisesta raukesi ja vuonna 1935 tehtiin uusi aloite. Asia jäi lepäämään.

Vuonna 1935 asemakaavoitus- ja kartoittamistyöt suoritti insinööri H. Wallenius.

Asutus laajeni huomattavasti 1921–1939 välisenä aikana. Asutus lisääntyi etenkin Kinnarissa, Loutissa ja Pöytäalhossa sekä jonkinverran myös Nummenkylässä.

1940-luku toi ratkaisevan muutoksen Järvenpään asutustilanteeseen. Järvenpää sai huomattavan väestönlisän tänne muuttaneista karjalaisista. Paikkakunnasta tuli terijokelaisten virallinen sijoituskunta. Sen lisäksi tänne asettautui asumaan mm. Muolaasta, Kellomäeltä, Viipurin maalaiskunnasta väkeä. Siirtoväelle lohkaistiin tontteja Ånäsin, Seutulan, Haarajoen ja Isokytön maista. Teriojalle ja Anttilaan tuli rintamiestontteja.

Martti Talviojan laatima rakennussuunnitelma vuodelta 1941 käsitti nyt keskustan lisäksi Loutin, Sorron, Pöytäalhon, Kinnarin ja Kyrölän pohjoisosan sekä Pajalan teollisuusalueen.

Vuonna 1946 Uudenmaan lääninhallitus vahvisti rakennussuunnitelman takaiset määräykset ns. Stenbackan aluelle ja joillekin ympäristöalueille. 1946 alueelle määrättiin rakennustarkastaja.

1958 vahvistettiin ensimmäisen Järvenpään asemakaava-arkkitehtin laatima asemakaava. Se käsitti edellisten lisäksi Saunakallion, Seutulan, Pajalan, Sorron pohjoisosan, Kyrölän itäosan, osia Terholan alueesta ja Satukalliosta.

Asutus laajeni vuosina 1940–1959 Saunakallioon, Sortoon, Peltolaan, Isokytöön, Kyrölään, Satukallioon Terholaan, Mikonkorpeen, Ristinummelle, Teriojalle ja Kaakkolaan. Samoin asutus lisääntyi huomattavasti Haarajoen kartanon mailla, Pietilän mailla, Vähänummessa ja Nummenkylässä.

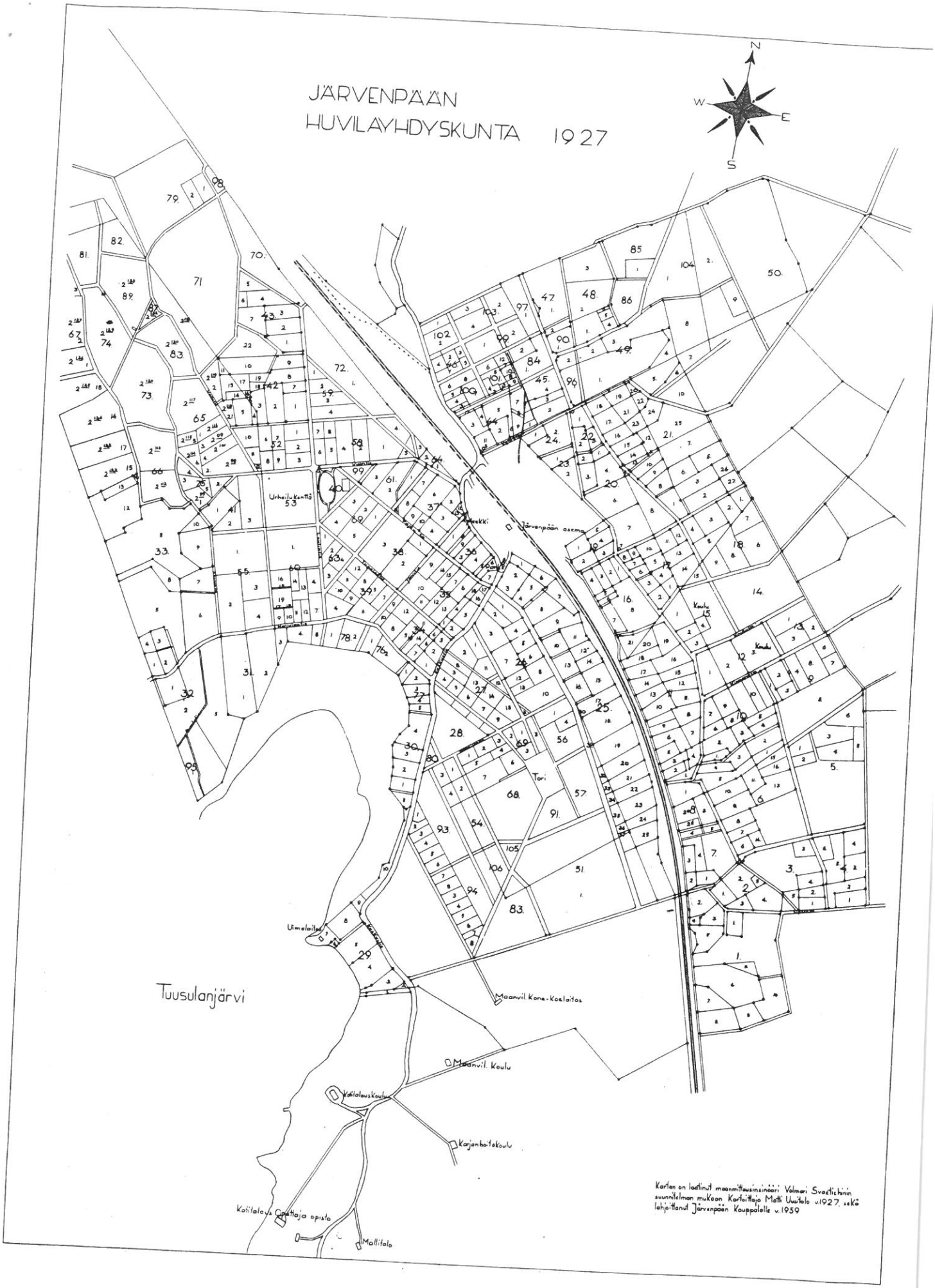
Kauppalasta kaupungiksi

Valtioneuvosto antoi 16.2.1950 päätöksen Järvenpään kauppalan perustamisesta vuoden 1951 alusta. Henkikirjoitettua väestöä oli silloin 8069 henkeä. Kun kauppalasta vuoden 1967 alussa tuli kaupunki, oli väestömäärä kasvanut lähes kaksinkertaiseksi eli 14606 asukkaaseen. Vuoden 1982 alussa väestömäärä oli kohonnut 30 vuoden aikana kolminkertaiseksi.

Merkittäviä uusia asuntoalueita on syntynyt ja arkkitehtoonisesti arvokkaita julkisia ja yksityisiä rakennuksia valmistunut. Keskusta ja Loutin kaupunginosat on suurelta osin rakennettu uudelleen. Kaupunki on laajentunut erityisesti pohjoiseen. Radan varressa on syntynyt uusi asunto- ja teollisuusalue Jampan kaupungiosa. Tätä pohjoisempana sijaitsevat Wärtsilän tehdasrakennukset.

Rakentamisen ohjaus on tapahtunut entisen järjestysoikeuden ja nykyisen rakennuslautakunnan sekä kaupungin rakennustoimiston toimesta. Kaupungin ensimmäiseksi kaupungin arkkitehdiksi valittiin vuonna 1964 Kalle-Heikki Narinen. Vuodesta 1966 on kaupunginarkkitehtinä ollut Erkki Colliander.

JÄRVENPÄÄN HUVILAYHDYSKUNTA 1927



Kartan on laatinut maanmittausinsinööri Valmari Svaetichnin suunnitelman mukaan Kartoittaja Matti Uusitalo v.1927. sekä lahjoittanut Järvenpään Kauppalalle v.1959