

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

Palaute asemakaavasta sekä kaavoituksen vastineet

1. Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Järvenpään ympäristöyhdistys ry 13.2.2017

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

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

Keski- ja Pohjois-Uudenmaan Lintuharrastajat Apus ry 13.2.2017

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

Vastine: Yhdistys lisätään osallisten luetteloon.

2. Valmisteluvaihe

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

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

Uudenmaan ELY-keskus 6.4.2018

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

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

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

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo 13.4.2018

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

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

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 4.5.2018

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

Natura-verkoston kuuluva alue on merkitty pisteiviivamerkinnällä, mutta alueen raja näyttää menevän pohjoisempaan kuin kaavaan on merkitty, ja Katkolanmäenpuiston kohdalla etelämpänä. Raja tulee tarkistaa kaavaehdotukseen.

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

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

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

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

Järvenpään ympäristöyhdistys ry 4.4.2018

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

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

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

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

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

Kortteli 146 ja sitä ympäröivä puisto tulisi säilyttää nykyisen asemakaavan mukaisessa käytössä, mutta korttelin pohjoisosan 300 k-m²:n rakennusala voidaan erottaa omaksi tontikseen ja rakennusoikeutta voidaan lisätäkin varovasti. Taidetalon alueesta voitaisiin kehittää monipuolisempi ja houkuttelevampi taidekompleksi, vanhat rakennukset voitaisiin korjata vuokrattaviksi työtiloiksi ja alueella voitaisiin järjestää taidenäyttelyitä ja tapahtumia. Alueelle sopisi myös ympäristö- ja puutarhataide.

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

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

Järvenpään Vesi 23.3.2018

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

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

Fortum Power and Heat Oy 16.3.2018

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

Vastine: Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Elisa Oyj 12.4.2018

Ei huomauttamista.

Telia Oyj 19.3.2018

Teliällä on putkituksia Vanhankyläntien pohjoisreunalla.

Vastine: Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Kaupunkitekniikan suunnittelupalvelut 9.4.2018

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

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

Mielipide 1, 13.4.2018

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

Mielipide 2, 13.4.2018

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

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

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

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

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

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

Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

3. Suunnitteluvaihe

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

Uudenmaan ELY-keskus 3.5.2019

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

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

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo 2.5.2019

Ei huomautettavaa.

Fortum Power and Heat Oy 2.5.2019

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

Caruna Oy 12.4.2019

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

Vastine: Asemakaavakarttaa tarkistetaan ehdotuksen mukaisesti.

Muistutus 1, 16.4.2019

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

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

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

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

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

Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaehdotusta.

Muistutus 2, 3.5.2019

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

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

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

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

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

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

Muistutus ei anna aihetta tarkistaa asemakaavaehdotusta.