



ASEMAKAAVAN SELOSTUS Tontti 1-135-15, Tupalantie 8

12.1.2018,
täydennetty
7.3.2018

Asemakaavan muutos

JARDnro 2017-1152
Kaavatunnus 010102



Ilmakuva, Tupalantie 8 kuvan keskellä vaaleakattoisena. @2017 Blom.

Vireilletulosta ilmoittaminen
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§
Kaupunkikehityslautakunta
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§
Kaupunkikehityslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

kuulutus 22.11.2017
30.10.2017
22.11.–5.12.2017
25.1.2018 § 10
5.2. – 6.3.2018
pvm §
pvm §
pvm §

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Tupalantie 8

Asemakaavan muutos

Diaarinumero JARDno-2017–1152

Kaavatunnus 010102

Asemakaavan muutos koskee:

1. kaupunginosan korttelin 135 tonttia 15

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

1. kaupunginosan korttelin 135 tontti 15

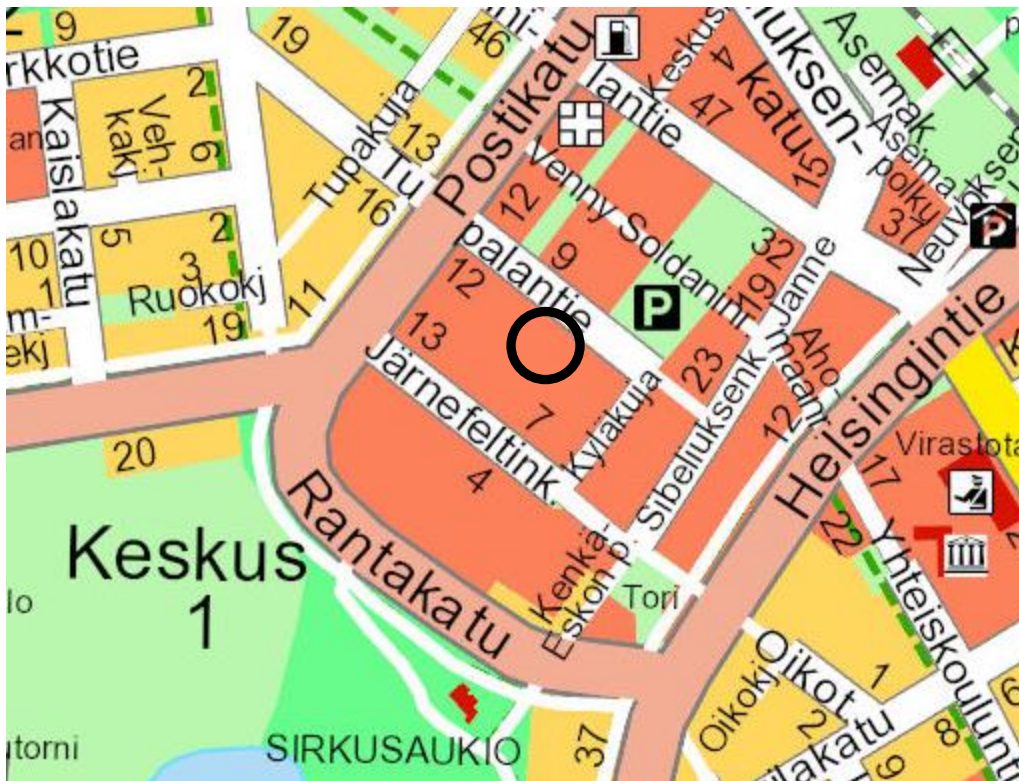
Laatija: Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy

Yhteyshenkilö: Kaavan suunnittelija, rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen, Mäntypölinkuja 6N, 50170 Mikkeli, puhelin 0440 555 195, sähköposti alpo.leinonen@gmail.com.

Järvenpään kaupunki: Asemakaava-arkkitehti Terttu-Elina Wainio, Seutulantie 12, 04430 JÄRVENPÄÄ, puhelin 040 315 2353, sähköposti terttu-elina.wainio@jarvenpaa.fi

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijaitsee Järvenpään ydinkeskustassa, kävelykadun tuntumassa. Asemalle on matkaa noin 400 m.



Suunnittelualueen sijainti Tupalantien varressa.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Tupalantie 8. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuudet osoittaa tontille 135–15 nykyistä tehokkaampaa asuinrakentamista keskustan osayleiskaavan mukaisesti.

Suunnittelualueen pinta-ala on 1923 m². Tontille suunnitellaan kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa, jonka kerrosala on 4000 k-m². Viitesuunnitelmien mukaan tontille tulee noin 70 asuntoa. Kaikki autopaikat ovat tontilla; autotalleissa ja tontin pysäköintipaikoilla.

1.4 SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6	TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEAINEISTOT	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Alueen yleiskuvauks.....	4
3.1.2	Luonnonympäristö	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	4
3.1.4	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	7
4.1.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.2.1	Osalliset	8
4.2.2	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	8
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	9
4.3	Asemakaavan tavoitteet	9
4.3.1	Lähtökohta-aineiston tavoitteet	9
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	9
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	10

4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	10
4.4.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	10
4.4.3	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne.....	10
5.1.1	Mitoitus.....	10
5.1.2	Palvelut.....	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3	Aluevaraukset.....	11
5.3.1	Korttelialueet.....	11
5.4	Kaavan vaikutukset	11
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.4.2	Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön.....	11
5.4.3	Vaikutukset liikenteeseen	11
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	11
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	12
6.2	Toteuttamisen ajoitus.....	12
6.3	Toteutuksen seuranta.....	12

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet
4. Seurantalomake
5. Rakentamistapaohje

1.6 TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEAINEISTOT

- Voimassa oleva asemakaava
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, (YM vahv. 30.10.2014)
- Keskustan osayleiskaava (kv 21.9.2015 § 50)
- Tupalantien korjausrakennussuunnitelma 5.6.2015
- Keskustan alueen kaupunkikuvallinen selvitys (Arkkitehtiryhmä A6 Oy 9.2.2012)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 22.11.2017
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	30.10.2017
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§	22.11.–5.12.2017
Kaupunkikehityslautakunta	25.1.2018 § 10
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	5.2. – 6.3.2018
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Tontin oleskelu- ja leikkipiha rakennetaan toisen kerroksen tasalla. Kaikki autopaikat sijoitetaan tontille; osa maanpäälliseen kellarikerrokseen ja pääosa tontin autopaikoille. Nykyinen rakennus puretaan.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaava on tarkoitus toteuttaa välittömästi asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksen tultua lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskusta-alueella. Uudessa Keskustan osayleiskaavassa 2030 kortteli ja tontti on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C3); alueen pääkäyttötarkoitus on asuminen ja tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,0$.

3.1.2 Luonnonympäristö

Tontilla on puita ja pensaita, jotka pääosin joudutaan poistamaan uuden rakennuksen rakentamisen yhteydessä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee vuonna 1963 rakennettu kaksikerroksinen asuinkerrostalo. Naapuritonteilla on IV-V kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontin lähialueelle, Tupalantien itäpäähän on valmistunut 18-kerroksinen asuinkerrostalo. Osa alueen rakennuksista tultaneen lähivuosina korvaamaan uusilla, mahdollisesti korkeimmilla rakennuksilla.

Pääosa alueen kerrostaloista on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla, joten asukkaiden ikärakenne vastanee Järvenpäässä keskimääräistä ikärakennetta niin, että yli 50-vuotiaita on noin kolmasosa väestöstä (Ikärakenne ja huoltosuhde, Uudenmaan liitto 2016).

Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Rautatieasemalle on matkaa noin 400 metriä.

Alueella on joitain toimistotyöpaikkoja; viereisessä rakennuksessa sijaitsee isännöintitoimisto.

Tuusulanjärven rantapuistoon on matkaa vain noin 300 metriä.

Tupalantie on asuntokatu, jolla on molemminpuoliset jalkakäytävät. Tupalantien korjausrakennussuunnitelma on valmistunut ja katu tullaan rakentamaan ko. suunnitelmien mukaisesti lähivuosina.

Alueella on valmis kunnallistekniikka ja kaukolämpöverkosto sekä hulevesiviemäriverkosto, johon tontin hulevedet johdetaan erillisen suunnitelman mukaisesti.



Viistokuva rakennetusta ympäristöstä. @2017 Blom.

3.1.4 Maanomistus

Tontin omistaa As Oy Tupalinna. Viereiset kerrostalotontit ovat yksityisomistuksessa. Katualueet omistaa Järvenpään kaupunki.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Tavoitteet edistävät pitkällä aikavälillä taloudellista kasvua ja elinkeinojen kehittämistä sekä tukevat välillisesti kunnan ja valtion taloutta.

Maakuntakaava

Alue on Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) taajamatoimintojen aluetta.

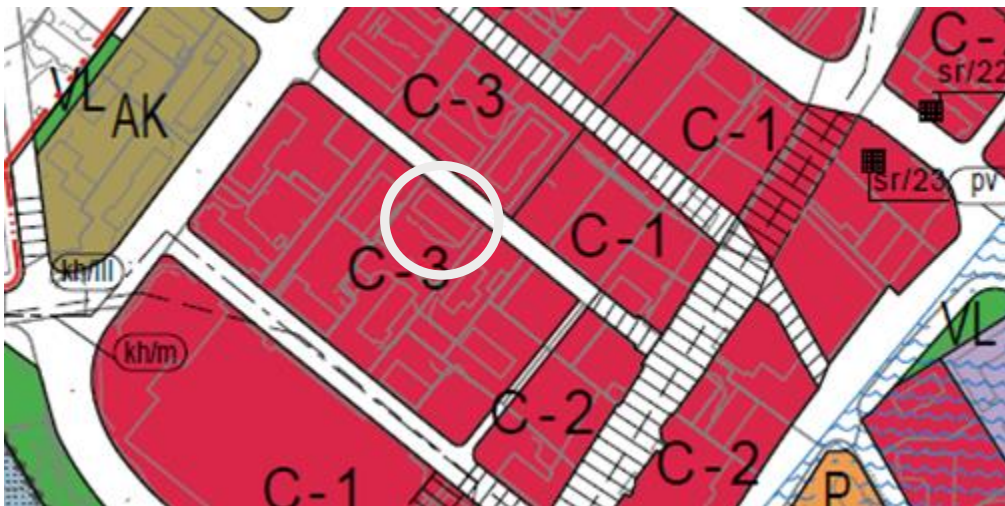


Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (2006) ja vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Yleiskaava

Alue on merkitty Järvenpään keskustan osayleiskaavassa 2030 (kv 21.9.2015 § 50) keskustatoimintojen alueeksi (C 3), jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen.

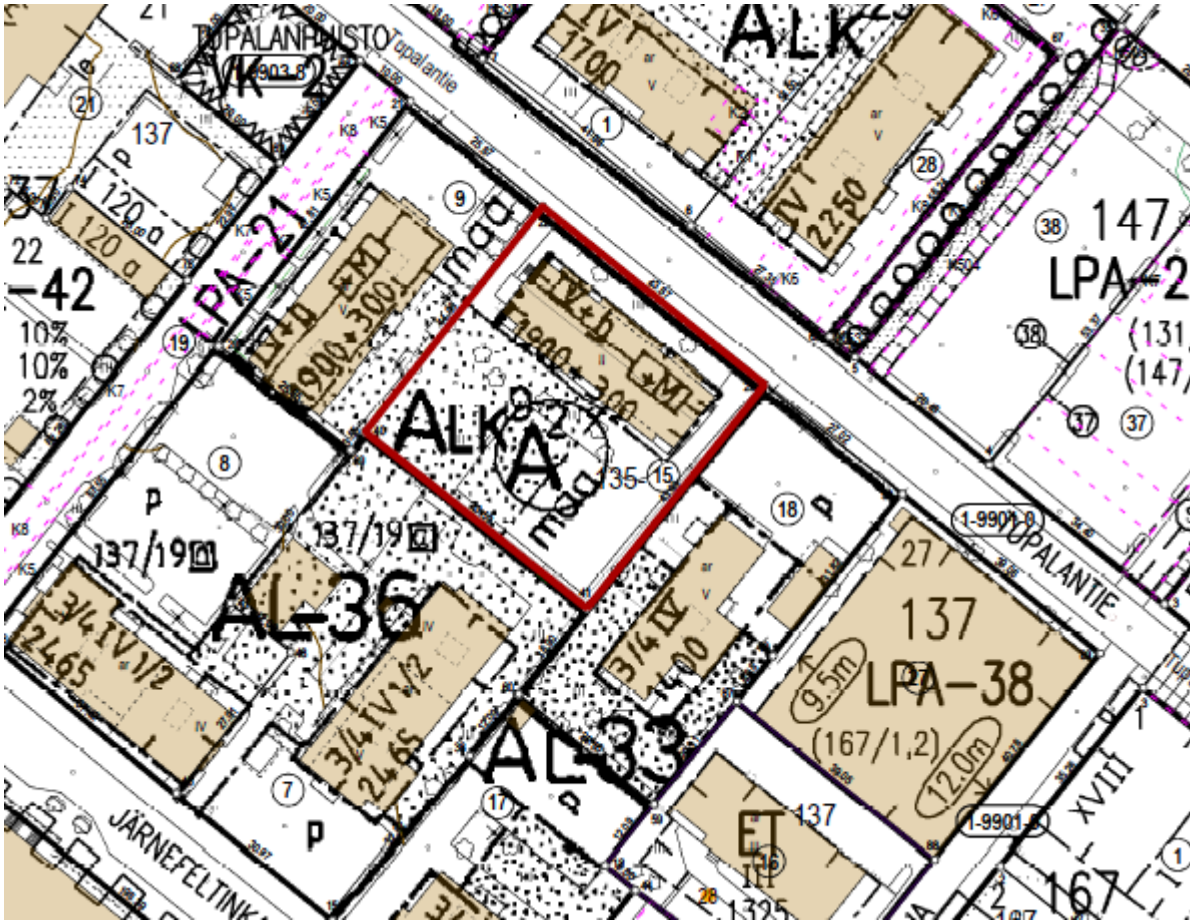
Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikkumismuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,0$.



Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Suunnittelualue ympyröity valkoisella.

Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan 27.8.1971. Tontti on osoitettu asemakaavassa yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK-9). Rakennusoikeus on 1900 + 300 k-m², jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja jälkimmäinen luku huoltokerrokseen rakennettavan liikekerrosalan enimmäismäärän. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on IV, minkä lisäksi saa rakentaa maanpäällinen kellari-, huolto- ja autosuojakerroksen. Piha alue on osoitettu yhteiseksi asuttopihaksi, joka on rakennettava ja istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontteja ei saa aidata. Piha-aluetta ei saa käyttää paikoitusalueena. Osalle tonttia on mahdollista rakentaa maanalainen paikoitus.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue rajattu punaisella.

Alueelle laaditut asemakaavaluonnokset

Luonnos asemakaavan muutokseksi on valmistunut 30.11.2017.

Rakennusjärjestys

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2013.

Tonttijako & -rekisteri

Alueen tontti on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset. Pohjakarttaa päivittää Järvenpään kaupungin maankäyttö- ja karttapalvelut.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN SEKÄ SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

As Oy Tupalinnan yhtiökokous on päättänyt 24.11.2016 hakea asemakaavan muutosta, jolla tontin käyttötarkoitus muutettaisiin kokonaan asuntokäyttöön ja samalla tontin rakennusoikeutta nostettaisiin. Tupalinnalla on kirjelmällään 1.12.2016 Järvenpään kaupunginhallitukselle pyytänyt asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutos sisältyy Järvenpään vuoden 2018 kaavoitussuunnitelmaan (kh 8.1.2018 § 3).

Puitesopimus As Oy Tupalinnan ja Järvenpään kaupungin välillä on solmittu 28.2.2017, As Oy Tupalinnalla on tehnyt yhteistyösopimuksen FH Invest Oy:n kanssa hankkeen toteuttamiseksi. FH Invest Oy:n konsultteina toimivat; rakennussuunnittelussa Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy ja kaavasuunnittelussa Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy.

Hankkeesta on neuvoteltu kaupunkikehityksen kaavoitus ja liikenne sekä maankäyttö ja karttapalvelut yksiköiden ja rakennusvalvonnan henkilöiden kanssa.

4.1.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkikehityslautakunta 25.1.2018 § 10

Kaupunkikehityslautakunta pvm §

Kaupunginhallitus pvm §

Kaupunginvaltuusto pvm §

Kaupunginhallitus käsittelee asemakaavan muutoksen edellyttämän maankäyttösopimuksen samanaikaisesti asemakaavamuutosehdotuksen kanssa.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.2.1 Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueiden asukkaat, yritykset ja työntekijät, sekä asukasyhdistykset
 - Järvenpään kaupunkikeskusta – Sykettä ja Sinfoniaa ry
 - Järvenpää-seura ry
 - Järvenpään Yrittäjät ry
- Viranomaiset:
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Järvenpää, rakennusvalvonta
 - Järvenpää, kaupunkitekniikan suunnittelu
 - Järvenpään Vesi
 - Fortum Power and Heat
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset tms.
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

4.2.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Aloitusta ja valmisteluvaihe

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 22.11.2017 sekä kirjeellä osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.11.2017 lähtien Seutulantalon ilmoitustaululla sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

Asemakaavan luonnosaineiston nähtävilläolosta on tiedotettu 22.11.2017 kuulutuksella Viikkouutisissa ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla sekä kirjeillä naapurikiinteistöjen omistajille. Kaavamuutoksen lähtökohtia, tavoitteita ja valmisteluaineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 23.11.2017 Seutulantalolla.

Kaavahanketta on käsitelty kaupunginhallituksen iltakoulussa 2.10.2017. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 22.11.—5.12.2017. Siitä on pyydetty ennakkolausunto ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Fortum Power and Heat Oy:ltä, Caruna Oy:ltä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, Järvenpää-Seuralta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta sekä kaupunkitekniikalta ja rakennusvalvonnalta.

Luonnoksesta on saatu kolme lausuntoa:

Fortum Power and Heat Oy 26.11.2017

Caruna Oy 4.12.2017

Uudenmaan ELY-keskus 15.12.2017

sekä yksi mielipide; Asunto Oy Järvenpään Järnefeltinkatu 11 18.12.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet niihin ovat liitteessä 3.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta on tiedotettu kuulutuksella 5.2.2018 Viikkouutisissa ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla sekä kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.2.—6.3.2018. Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty lausunto Caruna Oy:ltä. Muistutuksia ei ole esitetty.

Liitteessä 3 on lyhennelmä annetusta lausunnosta ja vastine siihen.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotusta ei tarvitse tarkistaa, koska siihen ei ole esitetty muutoksia.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua ei ole järjestetty asemakaavan luonnosvaiheessa.

Asemakaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken.

Asemakaavaluonnoksesta on saatu ennakkolausunnot joulukuussa 2017.

4.3 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.3.1 Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on tiivistää ja eheyttää ydinkeskustan kaupunkirakennetta rakentamalla laadukas kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo vanhan kaksikerroksisen asuinkerrostalon tilalle. Keskustan yleiskaavan 2030 mukaan tontti on keskustatoimintojen aluetta (C 3), jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen ja tonttitehokkuus vähintään $e = 1,0$. Kaupunginhallitus on iltakoulussaan 19.6.2017 linjannut, että rakentamisessa alueen kerrosluku tulisi olla pääsääntöisesti alle yhdeksän ja että pysäköinti tulisi järjestää tontilla.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Tontille suunniteltuun kerrostaloon on tarkoitettu sijoittaa vain asuntoja sekä niihin liittyviä tiloja.

Kaikki autopaikat sijoitetaan tontille; rakennukseen ja pihaterassin alle sekä tontin tontille.

Tontille laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka liitetään asemakaavaselostukseen.

4.4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Valmisteluvaiheessa laadittiin luonnos 12-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisesta. Osayleiskaavan ja kaupunginhallituksen iltakoulun ohjauksen perusteella päädyttiin esittämään kahdeksan-kerroksista asuinkerrostaloa.

4.4.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaava-alue kuuluu kaupungin ydinkeskustaan ja asemakaavan liikenteellisiä, sosiaaliasia, ympäristöllisiä ja yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia on arvioitu Järvenpään keskustan kaupunkikuvallisessa selvityksessä. Asemakaavan muutos uudistaa keskustaa.

Lähialueelle varattua pysäköintirakennusta ei voida toteuttaa lähivuosi, joten tämän kaavan muutoksessa on varattu kaikki tarvittavat autopaikat ko. tontille.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Osayleiskaavan 2030 ja kaupunginhallituksen iltakoulussa 2.10.2017 linjauksen mukaisesti asemakaavamuuotos on laadittu niin, että se mahdollistaisi kahdeksan-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen Tupalantie 8 tontille. Alueen pohjavesi on korkealla, joten rakennukseen ei ole tarkoitus rakentaa maanpinnan alaista kellarikerrosta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Tupalantie 8 kaavan muutos käsittää vain yhden tontin 186-1-135-15. Viereisillä tonteilla on myös asuinkerrostaloja.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen, tontin pinta-ala on 1923 m², jossa on asuinkerrostalon rakennusoikeutta 4000 k-m². Lisäksi tontille saa rakentaa 600 k-m² eli 15 % rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta, asukkaiden käyttöön tarkoitetuiksi tiloiksi sekä asuntokohtaisiksi kylmiksi varastoiksi. Kerrostaloon tulee vain asuntoja, noin 70 kappaletta omistus- ja vuokra-asuntoja ja arviolta noin 130 asukasta. Autopaikkoja tulee 47 eli 1 ap/ 85 k-m² asuintilaa.

5.1.2 Palvelut

Lähialueella ovat kaikki keskustan kaupalliset ja julkiset palvelut sekä ylä- ja alakoulu ovat alle kilometrin etäisyydellä. Järvenpään juna-asemalle on matkaa noin 400 metriä.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavaratkaisu noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, nojautuen nykyiseen kaupunkirakenteeseen. Uuden laadukkaan asuinkerrostalon rakentaminen eheyttää kaupunkikuvaa ja parantaa ympäristön laatua kaupungin ydinkeskustassa.

Tontin hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkostoon ja tontin korkeusasema määritellään Tupalantien korkeustason mukaan.

Tontille laaditaan sitova rakentamistapaohje varmistamaan rakentamisen laatua. Ohjeessa on määrittäviä rakennuksen julkisivumateriaalille, pihajärjestelyille ja hulevesien käsittelylle. Rakentamistapaohje liitetään asemakaavaselostukseen ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-55)

Korttelialue sijaitsee Tupalantien, Järnefeltinkadun, Kyläkujan ja LPA-1 yleisen alueen välissä. Rakennuksen julkisivu avautuu Tupalantien kadulle. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ei sijoiteta asuintiloja. Tontin lounais- ja luoderajalle rakennetaan matalat aidat. Kaikki rakenteet tehdään korkeatasoisesti kiinnittämällä erityistä huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimuksiin. Tontin vapaa-alueet sijoitetaan toisen kerroksen tasalle.

Tontin kaikki autopaikat sijoitetaan rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja piha-alueelle.

Kaavamerkinnot ja -määräykset käyvät ilmi asemakaavakartasta.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tupalantien varren asuinkorttelin tehokkaampi rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta ydinkeskustassa ja tuo keskustaan lisää asukkaita ja liiketilaa keskustapalveluiden ääreen. Asemakaavan tueksi laaditaan sitovat rakentamishojeet ja tonttikorkokartta, joiden avulla edistetään korkealaatuista, ympäristöön soveltuvaa uudisrakentamista.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Rakentamisella on vaikutuksia maisemakuvaan. Keskustan alueella korkeimpia on Tupalantien päähän rakennettu 18. kerroksinen asuin- ja liikerakennus sekä Prismakeskuksen 7–8 -kerroksiset asuinkerrostalot ja kävelykadun eteläpuolen 7-kerroksiset tornit. Rakennukset näkyvät kauas Tuusulanjärvelle ja korostavat keskustan merkitystä kaupunkikuvassa.

Alue tulee täydentymään, kun keskustan muut uudistamishankkeet etenevät.

Tiiviisti rakennetun ydinkeskustan täydennysrakentamisella ei ole vaikutuksia alueen luonnonympäristöön, mutta korkeat rakennukset saattavat muuttaa lähiympäristön tuuliolosuhteita. Perhelän korttelin suunnittelun yhteydessä on tehty tuulisuusselvitys (Ilmatieteen laitos 2012), jonka tuloksia voidaan hyödyntää keskustan kehittämisessä. Tontille laaditaan hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poisjohtaminen. Hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon. Kerrostalon toisen kerroksen oleskelu- ja leikkialueelle voidaan sijoittaa oleskelutilaa ja istutuksia.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen

Tontille tulevat uudet asunnot tuovat lisää liikennettä Tupalantielle. Alueen katuverkko toimii nykyisellään lähialueen liikenteelle. Tupalantielle on tehty katusuunnitelma. Pyöräilyä edistetään varuamalla pyörien pysäköintipaikkoja ja säilytystiloja tontille ja varastoon. Hyvät bussi- ja erityisesti junayhteydet ja juna-aseman läheisyys mahdollistavat autopaikkainormin 1 ap/ 85 k-m² asuintilaa. Kannustamalla kestävään liikkumiseen pyöräillen jalan ja julkisia kulkuneuvoja käyttämällä, voidaan vähentää autoliikenteen aiheuttamia haittoja.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Suunniteltu asuinkerrostalo sijoittuu kaupungin rakennettuun ydinkeskustaan. Tontille laaditaan hulevesisuunnitelma ja tontin hulevedet johdetaan hajautetusti kaupungin hulevesiverkkoon. Ilmatieteen laitos on vuonna 2012 tutkinut Järvenpään tuuliolosuhteita ja tuulen vaikutusta korkeaan rakentamiseen keskustan Perhelän korttelissa. Korkean ja tiiviin rakentamisen vaikutusta korttelin tuuliolosuhteisiin on kiinnitettävä huomiota ja selvitettävä rakennussuunnittelussa.

Asukkaiden määrä tontilla kasvaa kuin myös liikenteen määrä. Tupalantien korjausrakentamisen jälkeen liikenteen sujuvuus paranee. Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty asemakaavakartassa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavan pohjaksi on laadittu rakennussuunnitelmat. Ratkaisujen tueksi on laadittu havainnekuvia massoittelusta ja näkymäkuvia lähiympäristöstä. Rakennustapaohjeet on laadittu tontin toteutuksen tueksi. Tontille laadittavan hulevesisuunnitelman tueksi on esitetty periaatekuva hulevesien hajauttamisesta hulevesiverkostoon. Rakennustapaohjeet ja tonttikorkokartta hyväksytään sitovina asemakaavan yhteydessä.

6.2 TOTEUTTAMISEN AJOITUS

Tontille rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuoden 2018 aikana.

6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Seurattavia asioita ovat toteutuksen aikataulu.

Mikkelissä 12.1.2018, täydennetty 7.3.2018.

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (MRL 63 §)

TUPALANTIE 8 (TONTTI 1-135-15) ASEMAKAAVAN MUUTOS



Suunnitellun kerrostalon julkisivu Tupalantielle

SISÄLLYSLUETTELO

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

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?

1. kaupunginosassa eli Keskus on alkamassa asemakaavahanke, jossa tutkitaan Tupalantie 8 kerrostalotontin muuttamista tehokkaammin asumiskäyttöön.

Valmistelija: Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy, Rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen, puhelin 0440 555 195, sähköposti: alpo.e.leinonen@gmail.com

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

SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan eli Keskus asunto- ja liikerakennusten (ALK) tonttia 135–15, osoite Tupalantie 8. Tontin omistaa As Oy Tupalinna; asuntoyhtiöllä on tontilla kaksi-kerroksinen kerrostalo. Voimassa olevan asemakaavan mukainen kerrosluku on IV ja rakennusoikeus 2200 kem².



Suunnittelualan likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.

ALOITE TAI HAKIJA

Tupalantie 8 tontin muuttaminen tehokkaammin asumiskäyttöön on hyväksytyn (KV 16.3.2015 § 16) keskustan osayleiskaavan mukaista. Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt kiinteistön omistaja As Oy Tupalinna 1.12.2016 päivätyllä hakemuksellaan. Järvenpään kaupungin ja

Asunto Oy Tupalinnan välinen puitesopimus kaavamuutoksen käynnistämisestä on hyväksytty kaupunginhallituksessa 13.3.2017.

2 MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Kaavasuunnittelulla tutkitaan mahdollisuutta purkaa nykyinen vuonna 1963 rakennettu kerrostalo ja rakentaa tontille yksi uusi asuinkerrostalo. Rakennusoikeudesta 2200 kem² on käytetty vain 815 kem². Tontin tonttitehokkuus nousisi nykyisestä $e=1,10$:stä $e=2,1$:een.



Tontilla oleva kaksikerroksinen asuinrakennus.

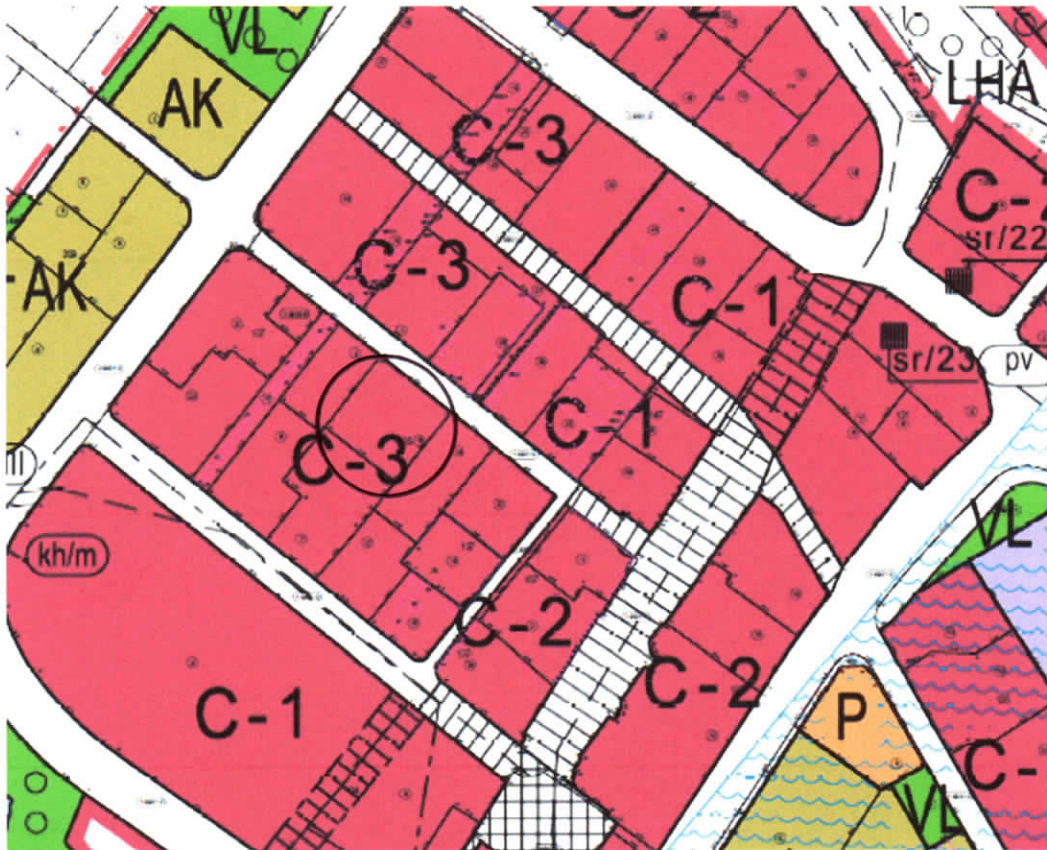
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

MAANOMISTUS

Tontin 1-135-15 omistaa Asunto Oy Tupalinnassa. Viereiset tontit ovat yksityisomistuksessa. Katualueet omistaa Järvenpään kaupunki.

KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA

Järvenpään kaupungin hyväksytyssä (KV 21.9.2015 § 50) yleiskaavassa 2030 kortteli nro 135 on merkitty keskustoimintojen alueeksi (C 3), jonka pääkäyttötarkoitus on asuminen.

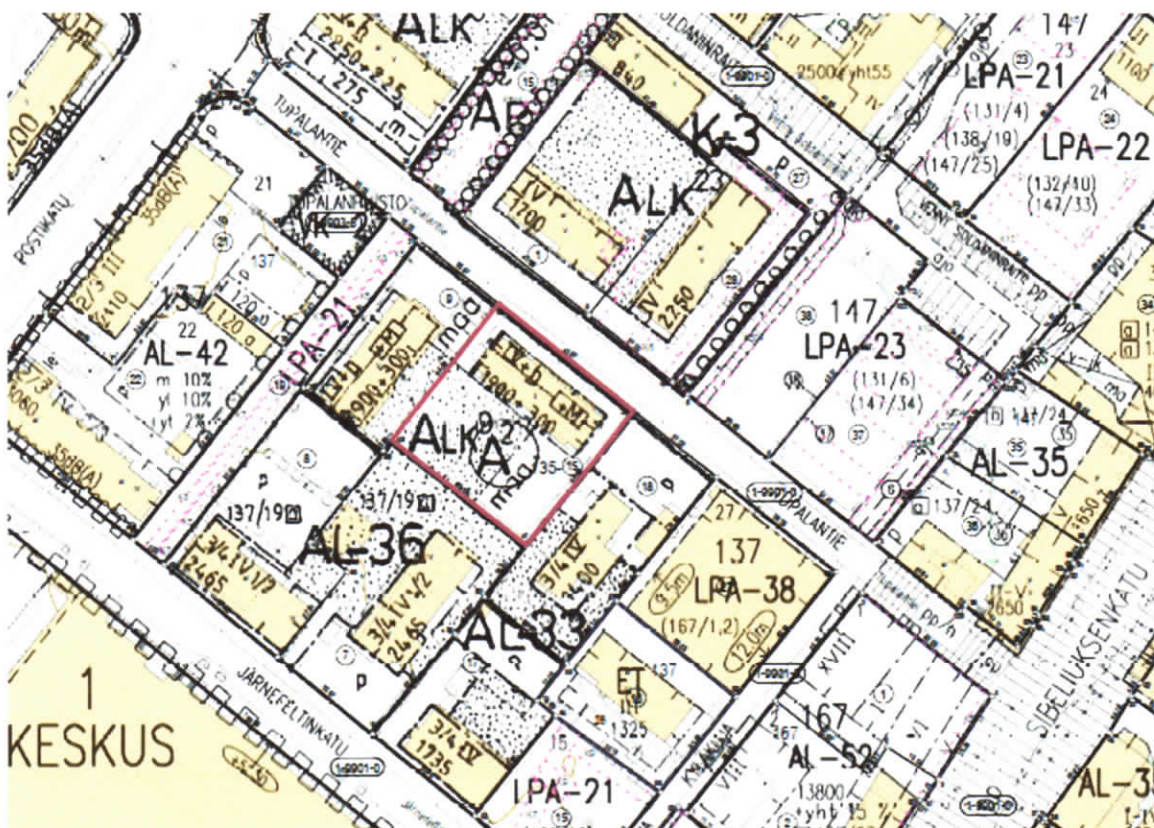


Ote Järvenpään keskustan osayleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti sinisellä ympyröitynä.

Alue varataan Järvenpään kaupunkia ja sen vaikutusaluetta palveleville asumiseen painottuville ydinkeskustatoiminnoille. Alueen pääkäyttö tarkoitus on asuminen. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavia myymäläkeskittymiä. Alueelle voi sijoittaa sekoittumisperiaatteella tiloja myös kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, koulutukselle, toimistoille sekä muille keskustaan sopiville ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Asemakaavoituksella tulee vahvistaa erityisesti alueen urbaania luonnetta sekä rakenteellisesti että toiminnallisesti luomalla viihtyisiä ja laadukkaita kaupunkitiloja, kehittämällä alueen nykyistä kaupunkikuvallista ilmettä ja parantamalla ympäristön laatua. Alueen pääasiallisina liikkumismuotoina tulee suosia kävelyä, pyöräilyä ja julkista liikennettä. Autojen paikoituksessa tulee soveltaa keskitettyjä pysäköintiratkaisuja ja yhden pysäköinnin periaatetta. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään $e=1,0$.

ASEMAKAAVA

Alueella voimassa oleva asemakaava nro on tullut voimaan 27.8.1971. Alue on osoitettu asemakaavassa yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK-9). Rakennusoikeus on $1900 + 300 \text{ k-m}^2$, jossa ensimmäinen luku osoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän ja jälkimäinen luku huoltokerrokseen rakennettavan liikekerrosalan enimmäismäärän. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on IV, minkä lisäksi saa rakentaa maanpäällinen kellari-, huolto- ja autosuojakerroksen. Piha alue on osoitettu yhteiseksi asuntopihaksi, joka on rakennettava ja istutettava yhteisen suunnitelman mukaan. Tontteja ei saa aidata. Piha-aluetta ei saa käyttää paikoitusalueena. Osalle tonttia on mahdollista rakentaa maanalainen paikoitus.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue on rajattu punaisella.

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA

Alustavissa tontinkäyttösunnitelmissa (Arkkitehtitoimisto Sajaniemi Oy 2017) tontille nykyisen rakennuksen kohdalle on suunniteltu kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Pysäköintipaikat on suunniteltu tontille maantasoon ja 1. kerrokseen.

4 OSALLISET

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin viranomaiset
- Järvenpään Vesi
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset tms.
- Järvenpää-Seura ry
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5 MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?



ASEMAKAAVAN LAATIMISVAIHEET JA OSALLISTUMINEN

TIEDOTTAMINEN

Asemakaavan vireilletulosta, nähtävillä olosta, hyväksymisestä ja voimaantulosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla www.jarvenpaa.fi sekä lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille. Suunnitelma-asiakirjat ovat nähtävänä Seutulantaloon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla.

VALMISTELU

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan teknisessä asiakaspalvelupisteessä ja siitä voi antaa palautetta kaavoitukseen kaavan valmisteluvaiheen ajan.

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäväksi (MRL 62 §, MRA 30 §) 30 päivän ajaksi loka – marraskuussa 2017. Luonnosta koskevat mielipiteet tulee jättää kaavoitukselle kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä.

Luonnoksen nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavan lähtökohtia, tavoitteita ja suunnitteluaineistoa.

Kaavaluonnoksesta pyydetään ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Järvenpää-seura ry
- Järvenpään Yrittäjät ry
- Caruna
- Elisa Oyj
- Eltel Networks
- TeliaSonera Finland Oyj
- Fortum Power and Heat Oy

EHDOTUS

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) arviolta tammi-helmikuussa 2018. Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy lausuntoihin ja muistutuksiin annettavat vastineet.

HYVÄKSYMINE

Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy asemakaavaehdotuksen ja esittää sen kaupunginhallitukselle ja –valtuustolle hyväksyttäväksi. Tavoitteena on, että kaupunginvaltuusto voi tehdä kaavan hyväksymisestä päätöksen arviolta toukokuussa 2017.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on mahdollisuus valittaa 30 päivän kuluessa Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusote lautakunnan päätöksestä on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoiman saaneesta päätöksestä ilmoitetaan kuulutuksella. Kaava-alueen kiinteistönomistajille ja rajanaapuritonntien omistajille tiedotetaan hyväksymispäätöksestä kirjeitse.

6 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §). Arvioitavia vaikutuksia ovat muun muassa vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen sekä tekniseen huoltoon. Vaikutuksia arvioidaan kaavan laatijan toimesta 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.

7 YHTEYSTIEDOT

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

KAAVOITUS

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

Kaavoitusjohtaja
Sampo Perttula
040 315 2005

Asemakaava-arkkitehti
Terttu-Elina Wainio
040 315 2353

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-57

0101057

ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUE

Korttelialueelle saadaan rakentaa asuinkerrostaloja.

Tontille saadaan sille merkityn varsinaisen kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan, hissikuilut, väestönsuojatiilat sekä teknisiä tiloja ja varastoja kerroksiin, kuitenkin yhteensä enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta. Tämän lisäksi saadaan tontilla käyttää varsinaisen kerrosalan lisäksi asukkaiden yhteistiloiksi sekä asutokohtaisiksi asunnon ulkopuoliksi varastotiloiksi enintään 15 % varsinaisesta kerrosalasta.

Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota ympäristön, keskustan kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Rakentamattomat tontin osat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

Asuinrakennuksen porrashuoneesta tulee olla välitiön yhteys tontin leikki- ja oleskelualueelle. Maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Tontinosat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita.

Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivytävillä rakenteilla ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiverkkoon. Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen hulevesisuunnitelma, jossa osoitetaan tontinkohtaisesti hulevesien kerääminen ja poistaminen.

Korttelialueelle saadaan sijoittaa kiinteistömuuntamo.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Tontille on rakennettava vähintään 1 autopaikka/85 k-m² asuintilaa. Autopaikat on erotettava naapuritontista vähintään 120 cm korkuisella umpinaisella aidalla.

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennettavien tilojen sekä ulkoseinien yli 250 mm paksuuden ylittävän osan tuottamaa kerrosalaa ei lasketa autopaikkojen mitoitukseen.

1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100

Osa-alueen raja.

1208000

Kaupunginosan numero.

1209000

Kaupunginosan nimi.

1210000

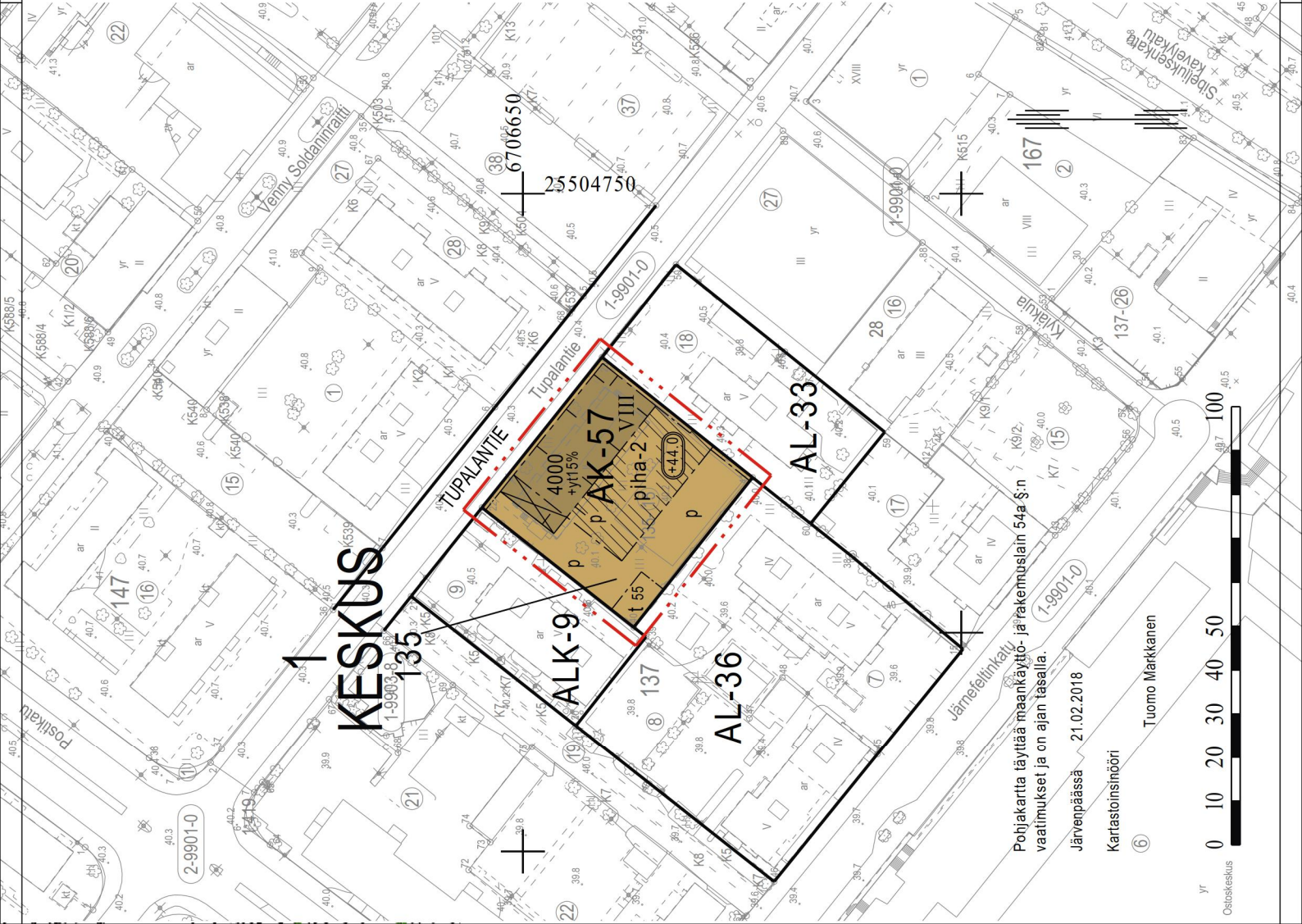
Korttelin numero.

1

KES

135

LIITE 2



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Tontti 1-135-15, Tupalantie 8

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1. kaupunginosan eli Keskus korttelin 135 tonttia 15.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

1. kaupunginosan eli Keskus asuin kerrostalojen korttelialuetta.

Kaava-alueella on noudatettava selostuksen liitteenä olevaa rakentamistapaohjetta.

4000
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t 55
Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+yt15%
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitetuiksi tiloiksi sekä asuntokohtaisiksi kylmiksi varastoiksi kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

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

+44.0
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.

T
Rakennusala.

t
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

X
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

piha-2
Oleskelu- ja leikkialueeksi varattu alueen osa 2. kerroksen tasalla. Alueelle saadaan rakentaa enintään 35 k-m2 asuntoja palveluja kevytrakenteisia, lämmittämättömiä, yksikerroksisia katoksia ja varastoja. Alue on istutettava yhtenäisen suunnitelman mukaan.

p
Pysäköimispaikka.

Käsittelyvaiheet:
Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
22.11. - 5.12.2018
Kaupunkikehityslautakunta 25.1.2018 § 10
Nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti
5.2. - 6.3.2018

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 12.1.2018 JARDno-2017-1152

Tarkistettu

010102

Kaavatunnus

Arkistonumero

AL

Suunnittelija

AN/LV

Piirtäjä

Tallemusnimi

1:1000

Mittakaava

Koordinaatisto

ETRS GK 25 N 2000

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Alpo Leinonen/Instisto Alpo Leinonen Oy
rakennus- ja maanmittausinsinööri

Liite 3 asemakaavaselostukseen, 12.1.2018, täydennetty
7.3.2018

Kaavan laatijan vastineet asemakaavaluonnoksesta 15.11.2017, Tupalantie 8, tontti 1-135–15, annetuista lausunnoista sekä muistutuksesta.

Fortum Power and Heat Oy:n lausunnossaan 26.11.2017 toteaa muun muassa, että tontilla oleva kiinteistö on liitetty kaukolämpöön. Mikäli nykyinen rakennus puretaan, tulpataan olemassa oleva kaukolämpöliittymä. Fortum on valmis tarjoamaan kaukolämpöä myös rakennettavaan uuteen kiinteistöön.

Vastine: Nykyinen rakennus puretaan ja tontille on tarkoitus rakentaa kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Kaukolämpö halutaan myös rakennettavaan rakennukseen.

Caruna Oy lausunnossaan 4.12.2017 toteaa muun muassa, että kaavamuutosalueella sijaitsee maakaapeloitua sähköverkkoa; 20 kV ja 0,4 kV (liitekartta). Vaikutukset sähkönjakeluun ovat vähäiset, mahdolliset tarvittavat muuntamo- ja johdonsiirrot tehdään Carunan toimesta; tilaaja maksaa siirtokustannukset ja johdoille on järjestettävä uusi pysyvä sijainti.

Vastine: Ennen rakennustöiden aloittamista Caruna Oy:ltä pyydetään johtojen paikoista näyttö ja ne otetaan huomioon rakentamisessa. Johtojen siirtokustannukset maksaa rakentaja.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausunnossaan 15.12.2017 toteaa, ettei ELY-keskuksella ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Vastine: Ei lausuttavaa.

Asunto Oy Järvenpään Järnefeltinkatu 11 lausunnoissaan/ muistutuksissaan 14.12. ja 18.12.2017 toteaa muun muassa, että tuleva uudisrakennus poikkeaa merkittäväällä tavalla aikaisemmassa olevan rakennusoikeuden määrästä ja jotta kaavoituksellinen yhdenvertaisuus toteutuu myös jatkossa, tulee Asunto Oy Järvenpään Järnefeltinkatu 11 sekä naapuriyhtiöiden rakennusoikeutta kasvattaa samassa suhteessa. Lisäksi tiiviissä rakentamisessa pitää huomioida paikoitusalueiden riittävyys; rakennuksen pohjakerrokseen on varattava riittävä määrä paikoitustilaa. Tontille pitää pystyä sijoittamaan myös viheraluetta.

Vastine: Ko. asuntoyhtiöllä on tontilla 1-137-7 asuinkerrostalo; kerroksia IV ja V. Keskustanosayleiskaavassa 2030 Järnefeltinkatu 11 tontti on C-3 aluetta, kuten muutkin lähialueen tontit. Lähialueiden tonttien rakennusoikeudet voisi asemakaavan muutoksella saada vastaamaan nyt suunnitellun Tupalantie 8 asemakaavaluonnoksen kerroslukua ja rakennusoikeutta. Näin ollen yhdenvertaisuus voidaan toteuttaa.

Tupalantie 8 suunnitellun rakennuksen piha-alueelle rakennetaan toisen kerroksen tasalle oleskelu- ja leikkialue - pihakansi. Autopaikkoja on suunniteltu seitsemän (7) rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen, pihakannen alle 12 ja tontin lounaisrajalle 13 ja luoteisrajalle 15 eli yhteensä 47. Näin ollen autopaikkojen määrä on 1 autopaikka/85 k-m² asuintilaa, joka vastaa keskustan autopaikkojen mitoitusastetta. Tontin rajoille rakennetaan kaavamääräysten mukaisesti vähintään 120 cm korkea umpinainen aita.

Kaavan laatijan vastine asemakaavaehdotuksesta 12.1.2018, Tupalantie 8, tontti 1-135-15, annetusta lausunnoita; muistutuksia ei ole tehty.

Asemakaavan muutosehdotuksesta on pyydetty lausunto Caruna Oy:ltä. Lausunnossaan Caruna Oy toteaa alueella olevan 20 kV ja 0,4 kV johdot sekä ilmajohdot ja maakaapelit. Näistä on liitekartta lausunnon liitteenä.

Mahdollisesti tarvittavat muuntamo- ja johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.

Caruna Oy:llä ei ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden.

Vastine:

Caruna Oy:ltä tilataan ennen rakennustyön aloittamista muuntamo ja johtosiirrot sekä samalla sovitaan niiden sijainti tontilla.



Alpo Leinonen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	12.03.2018
Kaavan nimi	Tupalantie 8, tontti 1-135-15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.01.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.11.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	010102
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1923	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1923

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1923	100,0	4000	2,08	0,0000	1800
A yhteensä	0,1923	100,0	4000	2,08	0,0000	1800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,1923	100,0	4000	2,08	0,0000	1800
A yhteensä	0,1923	100,0	4000	2,08	0,0000	1800
AK-57	0,1923	100,0	4000	2,08	0,1923	4000
ALK-9	0,0000				-0,1923	-2200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

