

Pajalanpihan rivitalot

Asemakaavan selostus

JARDno 2021-2549

Kaavatunnus 070061



Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus

16.2.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

23.2.2022

Asemakaavaaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§

8. - 29.6.2022

Kaupunkikehityslautakunta

pvm § nro

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§

pvm

Kaupunkikehityslautakunta

pvm §

Kaupunginhallitus

pvm §

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

pvm §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Pajalanpihan rivitalot

Asemakaavan muutos

Diaarinumero: JARDno 2021-2549

Asemakaavan muutos koskee:

7. kaupunginosan eli Pajala kortteleita 752, 753, 754 ja 755, osaa korttelista 797 sekä puistoaluetta (osaa kiinteistöistä 186-401-1-2659 ja 186-401-1-2464).

Asemakaavan muutoksella poistuu:

7. kaupunginosan eli Pajala korttelit 752, 753, 754 ja 755 sekä katualuetta (Loistekatu, Kajastuskuja, Heijastuskuja).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

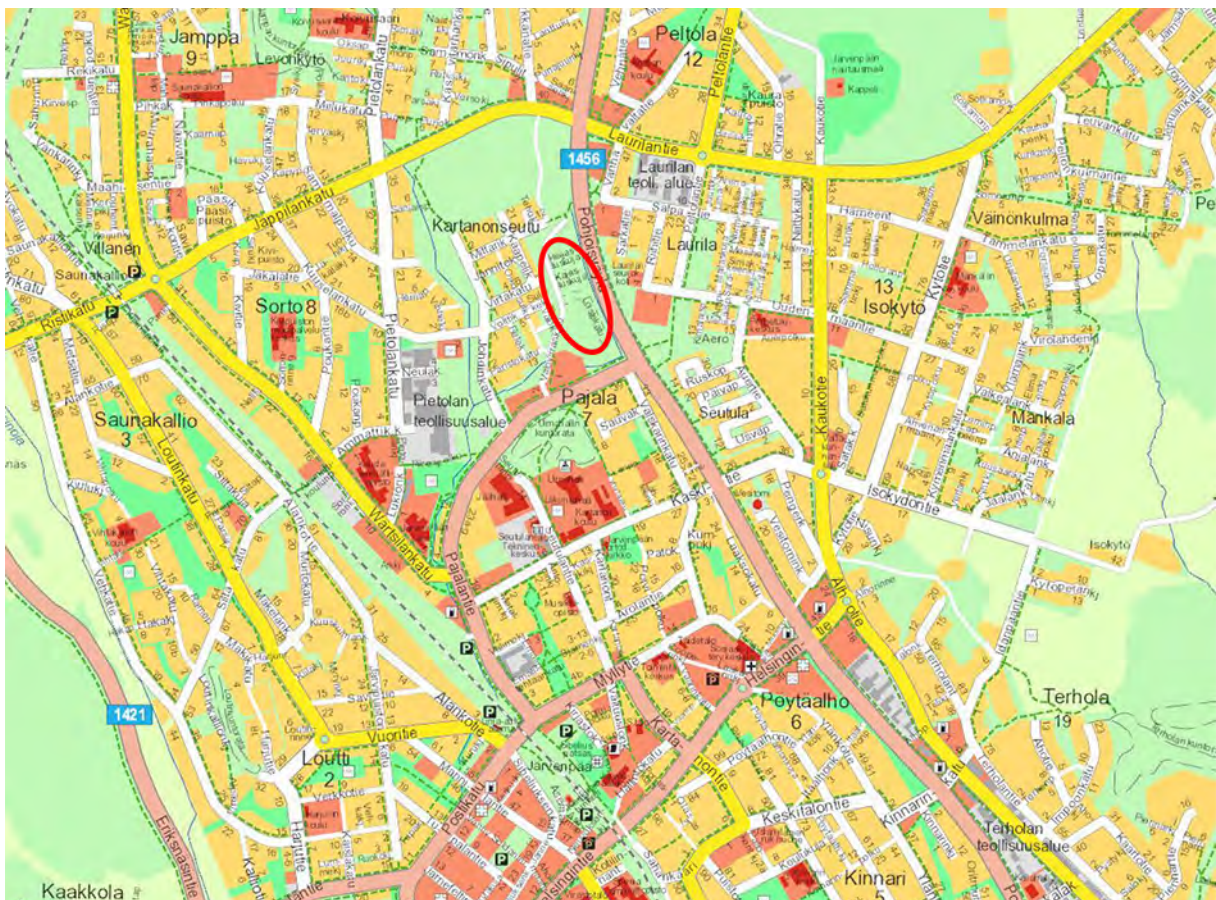
7. kaupunginosan eli Pajala kortteliin 7101 rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta.

Laatija: Järvenpään kaupunki, Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,5 km keskustasta koilliseen, Pohjoisväylän ja Kartanonseudun pientaloalueen välissä.



Suunnittelualueen sijainti.

Sisällys

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
Tausta-aineistot	4
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	7
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3 Asemakaavan tavoitteet	13
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3 Aluevaraukset	14
5.4 Kaavan vaikutukset	15
5.5 Ympäristön häiriötekijät	15
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	15
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2 Toteuttamisen ajoitus	16
6.3 Toteutuksen seuranta	16

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Pajalanpihan rivitalot

Kaavasunnittelun tarkoitus on tutkia mahdollisuudet monipuolisen pientaloasumisen ja erikokoisten perheasuntojen toteuttamiseen. Kokonaisratkaisussa etsitään tehokasta ja maankäytöltään monipuolista pientalorakennetta, joka täydentää nykyistä asuinalueita. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset, rakentamattomat omakotitontit ja niihin liittyvät tonttikadut jätetään toteuttamatta ja muutetaan rivitaloalueeksi. Alueen pohjoisosassa on asuinpienalojen korttelialuetta, jonka asemakaavaa täsmennetään.

Suunnittelualueen kerrosala on noin 10.300 k-m². Korttelitehokkuus on asuinpienalojen korttelialueella $e = 0,40$ ja rivitaloalueella $e = 0,38$. Koko alueen aluetehokkuus on $e = 0,21$. Alueelle on suunniteltu noin 125 asuntoa, joihin tulee noin 350 asukasta.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuvat
4. Lyhennelmät lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet
5. Asemakaavan seurantalomake
6. Rakentamistapaohje

Tausta-aineistot

- Järvenpään yleiskaava 2040
- Voimassa oleva asemakaava
070069 Pajalanpiha, voimaantulo 15.2.2012
070059 Pajalanpihan kauppa ja Iltapuisto, voimaantulo 29.7.2020
- Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohjeet (Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt 17.9.2020 § 39)
- Sievi Asunnot, tontinkäyttösuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Kekkonen & Vuorento Oy 2022.
- Järvenpään Pajalan alueen pientaloalue, tontinkäyttöluonnos. Ajan Arkkitehdit Oy 2021.
- Järvenpään Pajalan pientaloalue. Liikennemeluselvytys. A-insinöörit 21.3.2022.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen, kuulutus	16.2.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23.2.2022
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62§, MRA 30§ Kaupunkikehityslautakunta	8. - 29.6.2022 pvm § nro
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§ Kaupunkikehityslautakunta	pvm § pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

2.2 Asemakaava

Valovirrankadun varteen suunnitellaan rivi- ja asuinpientalojen korttelialueita. Asemakaava-alueelle tulee laatia erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaava on mahdollista toteuttaa heti kun asemakaava on saanut lainvoiman ja tarpeelliset kiinteistötekniiset toimenpiteet on suoritettu. Kaupunki rakentaa Valovirrankadun ja vesihuollon vuosina 2023-24. Asuinrakennusten toteutus alkaa vaiheittain keväällä 2023.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakentamaton. Alueen länsipuolella on Kartanonseudun pientaloalue, itäpuolella Pohjoisväylä ja eteläpuolella Pajalantien varressa päivittäistavarakauppa. Alueelle suunnitellut omakotitontit ja kadut ovat rakentamatta, mutta alueella on suoritettu kunnallistekniikan esirakentamista. Asemakaavan mukaisille katualueille on tehty pilaristabilointia ja tonttialueille esikuormituspenkereitä ja pystysalaojitusta. Valovirrankatu, jonka eteläpää on toteutettu liikerakennuksen yhteydessä, jää kaavamuuotosalueen ulkopuolelle. Katulinja on osa vanhaa Hyrylä-Mäntsälä maantietä (Järvenpään kulttuuriympäristön hoitosuunnitelmassa kohde 13.01a).



Suunnittelualue ortokuvassa vuonna 2021.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan eteläosa muodostuu Iltapuiston metsäisestä kumpareesta, joka on Järvenpään luontotyypiselvityksessä (Faunatica 2015) määritelty lehtoalueeksi. Alue on kulttuurivaikutteinen ja puistomainen. Metsikössä kasvaa lehmuksia, ja alueen laidalla suunnittelualan ulkopuolella on musta-apilan kasvupaikka. Suunnittelualan eteläosassa lähellä Pajalantietä on vienansaran (*Carex atherodes*, Suomen kansainvälinen vastuulaji) kasvupaikka, joka on tyypiltään suurruohoniittyä. Vienansara on luokiteltu vuonna 2019 uhanalaiseksi (vaarantunut). Lajia ei ole määritelty erityisesti suojeltavaksi. Lehtoalue ja vienansaran kasvupaikka on osoitettu asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi.

Alueen pohjoisosa Kaapelikadun omakotitonttien ja Valovirrankadun välissä on puustoinen. Valovirrankadun ja Pohjoisväylän väliseltä alueelta Iltapuistoa lukuunottamatta on poistettu puut alueen esirakentamisen yhteydessä.

Maanpinnan korkeustaso on Iltapuistossa korkeimmillaan +58,9 mpy, Loutinojan varressa noin +50 mpy, Pajalantien varressa noin +53 mpy ja alueen pohjoisosassa noin +55 mpy.

Palvelut

Päivittäistavarakauppa ja päiväkotit sijaitsevat suunnittelualan välittömässä läheisyydessä. Jäähalli, uimahalli, liikuntahalli ja Kartanon koulu sijaitsevat alle kilometrin päässä, ja kaikki keskustan palvelut ovat noin kahden kilometrin päässä suunnittelualan alueelta.

Virkistys

Suunnittelualan pohjoispuolella on laaja Rampakanmetsän virkistysalue ja eteläpuolella Kartanonpuisto sekä eri lajien liikuntahallit.

Liikenne

Suunnittelualan liittyy Valovirrankadun kautta Pajalantiehen, joka liittyy kokoojakatuna Pohjoisväylään ja keskustan katuverkkoon. Valovirrankadun päästä on kevyen liikenteen yhteys Pohjoisväylän alikulkuun. Valovirrankadulta on asemakaavassa osoitettu kevyen liikenteen yhteydet Sulakekadulle Sulakepolun kautta ja Virtakadulle Virtapolun kautta, jota ei kuitenkaan ole toteutettu. Alueelta on noin 1,5 km rautatieasemalle. Seudullisen ja paikallisen joukkoliikenteen bussireitit kulkevat Pohjoisväylällä ja Pajalantiellä.

Tekninen huolto ja hulevedet

Alueen ympäristössä on rakennettu kunnallistekniikka ja vesihuolto. Hulevesien viivyttäminen tontilla on erityisen tärkeää, koska suunnittelualan sijaitsee Loutinojan valuma-alueella.

Ympäristönsuojelu, ympäristöhäiriöt

Ympäröivien katujen ajoneuvoliikenne aiheuttaa alueelle melua. Merkittävimmät melulähteet ovat Jäppilänkatu, Pohjoisväylä, Valovirrankatu ja Pajalantie. Pohjoisväylällä Pajalantien risteyksestä pohjoiseen liikennemäärä on 18810 ajoneuvoa/vrk ja vuonna 2040 ennustetilanteessa 22390 ajoneuvoa/vrk, josta raskasta liikennettä 3 %. Pajalantien risteyksestä etelään vastaavat liikennemäärät ovat 15940 ja 19180 ajoneuvoa/vrk. Pohjoisväylän nopeusrajoitus on 60 km/h. Muiden katujen liikennemäärät ovat pienempiä. Valovirrankadulla ei ole tällä hetkellä liikennettä.

Maanomistus

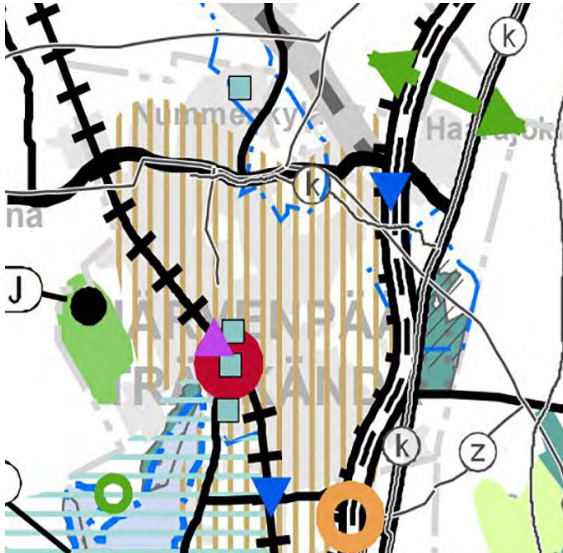
Suunnittelualan on kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

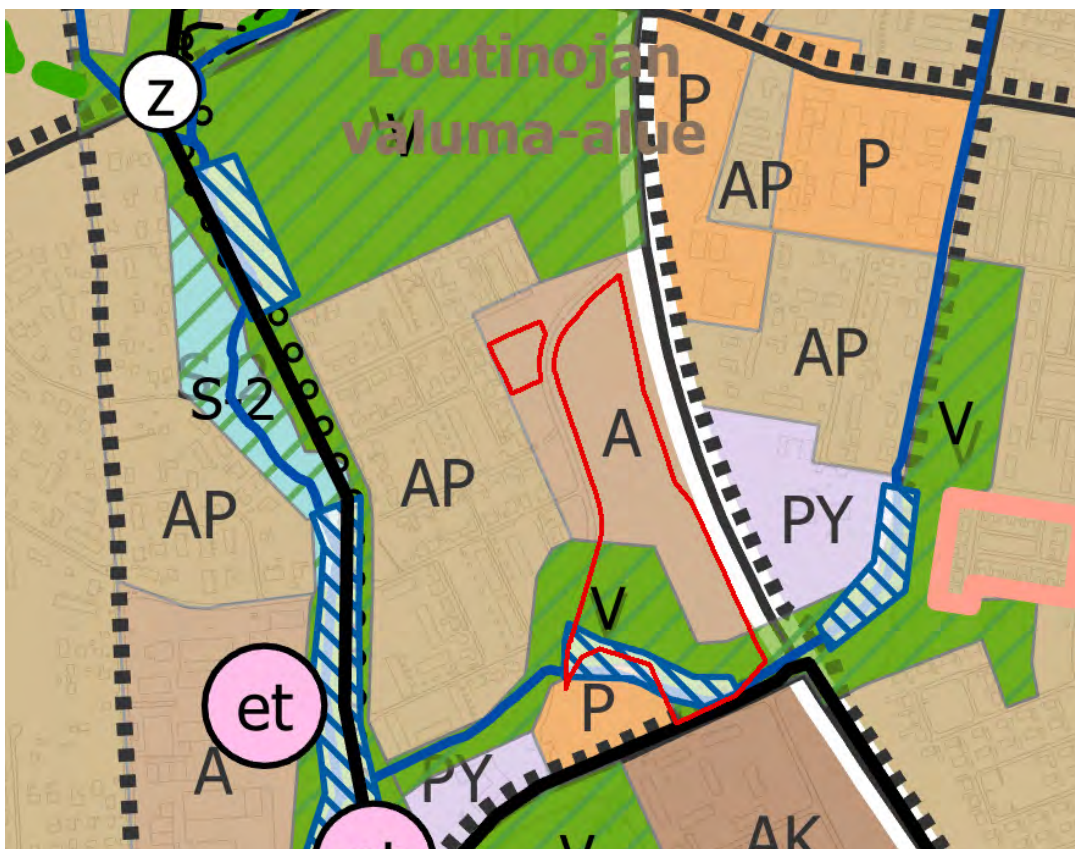
Kaava-aluea koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Uusimaa 2050 -kokonaisuuteen kuuluva Helsingin seudun vaihekaava on pääosin voimassa.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.

Yleiskaava

Yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80) alue on osoitettu asuntoalueeksi (A), joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistystyksen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Yleiskaavaan sisältyy yleismääräyksiä mm. meluntorjunnasta sekä tärinän ja runkomelun torjunnasta. Laadittaessa tarkempia suunnitelmia liikenneväylän, muun melulähteen tai luonnonsuojelualueen läheisyyteen on tarkistettava melutaso ja osoitettava tarpeelliset meluntorjuntatoimenpiteet. Rakennettaessa asuntoja tai muita melulle herkkiä toimintoja melualueelle on luvissa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että valtioneuvoston (VNp 993/1992) antamat ohjeavot eivät ylitä.

Laadittaessa tarkempia suunnitelmia alle 500 metrin päähän rautatiestä tai 100 metrin päähän muusta liikenneväylästä tulee arvioida tärinän ja runkomelun aiheuttamat haitat ja tarvittaessa osoittaa niitä ehkäiseviä toimenpiteitä.

Iltaapuiston alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka varataan yleiseen virkistystoimintaan, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Iltaapuiston eteläosaan Loutinojan varteen on osoitettu hulevesien hallinnan kannalta merkittävää aluetta.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualan pientalotontteja koskeva asemakaava on tullut voimaan 15.2.2012. Alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-36, AO-37). Alueelle on suunniteltu pieniä omakotitontteja. Rakennusten sijainti osoitetaan sitovilla rakennusala-, harjansuunta- ja nuolimerkinnöillä, ja kerrosluvuksi sitovalla merkinnällä kaksi. Omakotitonteille on osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m² + talousrakennusoikeutta 25 k-m². Suunnittelualan pohjoisosassa Valovirrankadun kummallakin puolella on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-17), jolla on rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e = 0,30$ ja $e = 0,40$ mukaan, ja suurin sallittu kerrosluku I tai II. Pohjoisväylän varressa kerrosluvuksi on osoitettu kaksi sitovalla määräyksellä. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje.

Iltaapuiston ja Pajalantien varren liiketontin asemakaava on tullut voimaan 29.7.2020. Liikerakennus ja alueen hulevesirakenteet on toteutettu. Puistoalueen läpi on osoitettu polkuja, joita ei ole rakennettu. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen muuntamon rakennusala ja alueen eteläreunaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Iltaapuiston metsikkö ja vienansaran kasvu- paikka puistoalueen eteläosassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi.

Suunnitteluala rajautuu Valovirrankatuun, jonka länsipuolella on pientaloaluetta, idässä Pohjoisväylän varren suojaviheralueeseen ja etelässä Pajalantiehen ja liiketonttiin.

Rakennusjärjestys

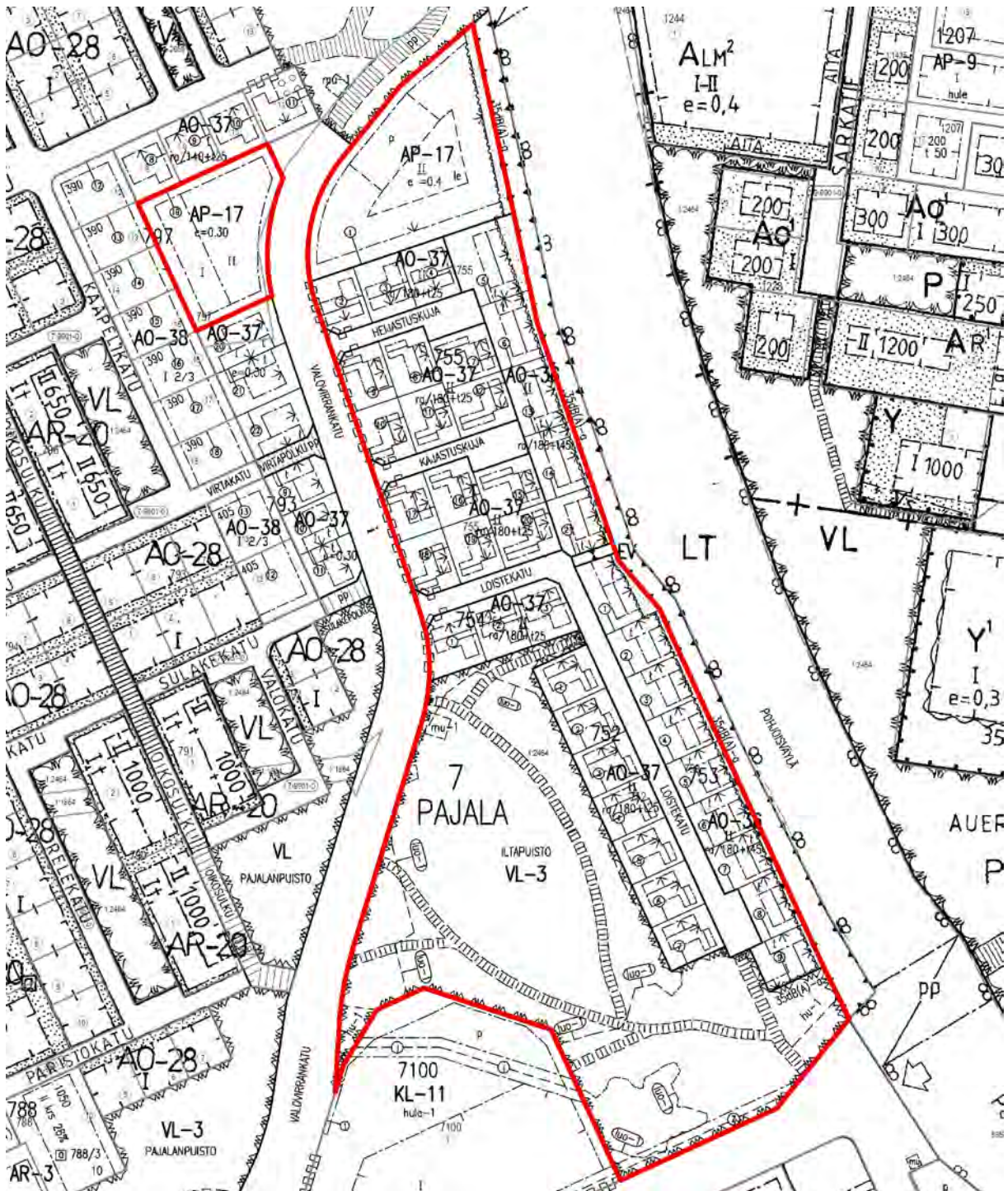
Järvenpään rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen, kaupunginvaltuuston päätös 22.10.2018 § 86.

Tonttijako & -rekisteri

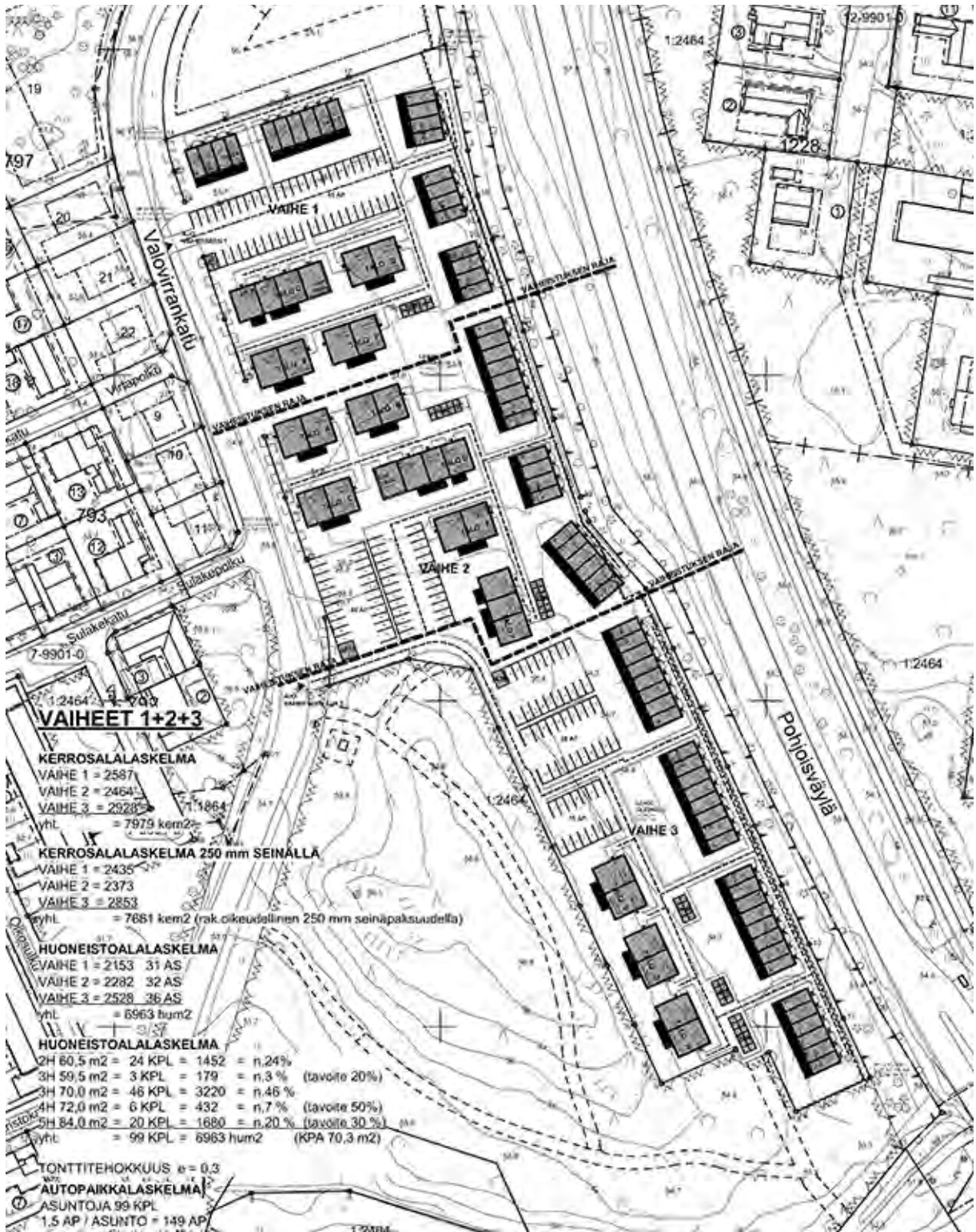
Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alue punaisella rajattuna.



Suunnittelualueen rivitalot on tarkoitus toteuttaa kolmessa vaiheessa. Järvenpään Pajalan alueen pientaloalue, tontinkäyttöluonnos. YIT Suomi Oy/ Ajan Arkkitehdit Oy 2021

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.2.2022 Järvenpään kaupungin verkkosivuilla ja kirjeellä naapurikiinteistöjen omistajille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja vuorovaikutustavat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä koko kaavasuunnittelun ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on saatu viisi mielipidettä, joissa naapuruston asukkaat kiinnittävät huomiota mm. luonnonympäristön säilymiseen, liikennemeluun ja häiriöihin, rakentamisajan haittoihin, asukasmäärän lisääntymiseen ja alueen kaupunkikuvalliseen ja esteettiseen laatuun.

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

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä 8.-29.6.2022 välisen ajan Seutulantalon palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Nähtävilläoloaikana osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin ennakkolausuntopyyntö hankkeesta seuraaville tahoille:

- Järvenpään kaupungin Kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Cinia OY
- FNE-Finland Oy
- Uudenmaan ELY-keskus

Asemakaavaluonnoksesta on saatu lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Caruna Oy:ltä, Telia Finland Oyj:ltä ja Järvenpään Vedeltä sekä

kannanotto Eläkeläisneuvostolta ja kolme mielipidettä naapuriasukkailta. Asemakaavakartan melusuojausta koskevia määräyksiä ja rakentamistapaohjetta on tarkistettu palautteen johdosta.

Suunnitteluvaihe

täydennetään asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksesta ei ole ollut tarpeen pitää MRL:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua, koska kaavan toteuttamisen vaikutuksia voidaan pitää suhteellisen vähäisinä ja ne kohdistuvat vain lähiympäristöön. Kaupungin hankeohjauksen piirissä asemakaavasta on neuvoteltu kaupungin viranomaisten kesken (rakennusvalvonta, kaupunkitekniikan suunnittelu, maankäyttö- ja karttapalvelut).

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston tavoitteet

Maakuntakaava:

- taajamatoimintojen alue, tiivistämiseen ohjaava kehittämisperiaatemerkinä, taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke

Yleiskaava 2040:

- monipuolista asumista
- riittävät lähivirkistykseen alueet ja viheryhteyksien jatkuminen
- palveluiden saavutettavuus joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä
- elinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus
- meluntorjunta

Voimassa oleva asemakaava:

- Iltapuiston luonnonympäristön säilyttäminen
- piha-alueiden suojaus Pohjoisväylän liikennemelulta ja julkisivujen ääneneristys

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

täydennetään

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuun ei ole tehty erillisiä vaihtoehtoja. Pohjoisväylän liikennemelusta on laadittu selvitys kaavamuutosta varten (A-insinöörit 2022). Oleskelu- ja leikkipihojen suojaus Pohjoisväylän liikennemelulta ja julkisivujen ääneneristys varmistetaan asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä. Iltapuiston kulman liittäminen rivitaloalueeseen selkeyttää sen tonttiliikennettä.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alue muodostuu asuinkortteleista, jotka liittyvät ympäristöön Valovirrankadun ja Pajalantien kautta. Valovirrankatu jatkuu pohjoisessa kevyen liikenteen yhteytenä Rampa-

kanmetsään ja Pohjoisväylän alikulkuun. Alueen eteläosa on lähivirkistysaluetta, joka rajautuu liiketonttiin ja Pajalantiehen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,3 ha, josta on lähivirkistysaluetta (VL-3) 2,0439 ha, asuinrivitalojen korttelialuetta (AR) 2,1252 ha ja asuinpientalojen korttelialuetta (AP) 0,7126 ha. Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10.902 k-m². Asuinrivitalojen rakennusoikeus vastaa tehokkuutta $e = 0,38$ ja asuinpientalojen rakennusoikeus tehokkuutta $e = 0,40$. Koko alueen tehokkuus on $e = 0,21$.

Palvelut

Alueelle ei suunnitella uusia palveluja. Lähiympäristön palvelut ovat saavutettavissa kävelyetäisyydellä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

täydennetään

Asuinpihojen melusuojaus tulee toteuttaa niin, että liikennemelun ohjearvot alittuvat oleskelu- ja leikkipihoilla kaikissa toteutusvaiheissa.

5.3 Aluevaraukset

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR-25)

Alueelle saa rakentaa rivitaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan. Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata siten, että niiden melutaso ei ylitä A-painotetun ekvivalenttitaason (L_{aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB(A). Asuinhuoneistojen tulee avautua suuntaan, jossa melun ohjearvot eivät ylitä. Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Pohjoisväylän puoleisille julkisivuille.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla 1:3-1:5. Talousrakennuksessa sallitaan pulpettikatto.

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

Perustamista tulee suunnitella tarkemmin tonttikohtaisesti laaditun pohjatutkimuksen tai -lausunnon mukaan. Perustuksissa tulee huomioida Järvenpään alueella vaadittava radonpoisto. Kellaria ei saa rakentaa.

Tontteja ei saa aidata muilta osin kuin kaavassa on määrätty. Jätteille ja lajittelulle tulee rakentaa aitaus tai katos tonttiliittymän läheisyyteen ja sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa.

Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

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

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1,4 ap/ asunto.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-27)

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja asumistarkoitukseen.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata siten, että niiden melutaso alueen rakentamisen kaikissa vaiheissa ei ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB(A). Asuinhuoneistojen tulee avautua suuntaan, jossa melun ohjearvot eivät ylitä. Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Pohjoisväylän puoleisille julkisivuille.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla 1:3-1:5. Talousrakennuksissa sallitaan pulpettikatto.

Perustamistapa tulee suunnitella tarkemmin tonttikohtaisesti laaditun pohjatutkimuksen tai -lausunnon mukaan. Perustuksissa tulee huomioida Järvenpään alueella vaadittava radonpoisto. Kellaria ei saa rakentaa.

Tontteja ei saa aidata muilta osin kuin kaavassa on määrätty. Jätteille ja lajittelulle tulee rakentaa aitaus tai katos tonttiliittymän läheisyyteen ja sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa. Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin. Tontilla tulee olla vähintään yksi puu jokaista 100 m² kohti.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1,5 ap/asunto.

Lähivirkistysalue (VL-3)

Iltapuiston alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lukuunottamatta puistoalueen koilliskulmaa, josta osa liitetään rivitalokortteliin tonttiliikenteen tilatarpeen takia.

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Voimassa olevan asemakaavan mukaisia, rakentamattomia tonttikatuja ja niihin liittyviä omakotitontteja ei toteuteta. Kartanonseudun pientaloalueen itäpuoli täydentyy uusilla rivi- ja paritaloilla, joiden tonttiliikenne järjestetään tontin sisäisinä yhteyksinä. Korkeintaan kaksikerroksiset rakennukset noudattavat pientaloalueen mittakaavaa. Pajalantien varteen suunnitellut rakennukset suojaavat niiden länsipuolisia alueita liikennemelulta. Rakennusten ei voida katsoa heijastavan liikennemelua merkittävästi Pohjoisväylän itäpuolisille asuinalueille.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Iltapuiston alueen kiinteistönrajaa tarkistetaan liittämällä puistoalueen kulma rivitalotonttiin ja asemakaavassa siihen osoitettu puistopolun osa jätetään rakentamatta, mikä ei vaikuta merkittävästi puistoalueen luonnonympäristöön. Puistoalueen asemakaavaa, jossa on osoitettu arvokkaat luontokohteet ja hulevesien käsittelyalueet, ei muuteta muilta osin. Asukasmäärän lisääntyminen kasvattaa lähivirkistysalueiden käyttäjämäärää. Puistoon suunniteltujen polkujen toteuttaminen säästää muuta puistoaluetta kulutukselta.

Vaikutukset liikenteeseen

Valovirrankadun liikenne lisääntyy, kun alueelle tulee uusia asukkaita. Nykytilanteessa ajoneuvoliikennettä on vain kadun eteläosassa päivittäistavarakaupan yhteydessä. Vuonna 2040 liikennemäärän arvioidaan olevan 200-400 ajoneuvoa/vrk, josta 1 % on raskasta liikennettä. Valovirrankadun kevytväylän toteuttaminen parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta ja yhteyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Pohjoisväylän ja ympäröivien katujen liikennemelu saattaa aiheuttaa alueelle häiriöitä, joita vähennetään rakennusten sijoittelulla ja julkisivujen ääneneristyksellä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 2.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohje, havainnekuvat ja viitesuunnitelmat.

6.2 Toteuttamisen ajoitus

Asemakaava on mahdollista toteuttaa heti kun se on saanut lainvoiman ja tarvittavat kiinteistötekniset toimenpiteet suoritettu. Valovirrankatu ja alueen vesihuolto on tarkoitus toteuttaa katusuunnitelmien mukaan vuosina 2023-24. Asuinrakennusten toteutus aloitetaan vaiheittain arviolta keväällä 2023.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat liikennemelu sekä asukkaiden ja käyttäjien palaute.

Järvenpäässä 8.6.2022, tarkistettu 5.9.2022

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Pajalanpihan rivitalot

Asemakaavan muutos

JARDno-2021-2549

Kaavatunnus: 070061



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tehtävänä on kertoa osallisille:

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

Sisällysluettelo

1. MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?	3
2. MITÄ ON SUUNNITTEILLA?	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT	4
4. OSALLISET	7
5. MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?	7
6. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	9
7. AIKATAULUARVIO.....	9
8. MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA.....	9
YHTEYSTIEDOT	10

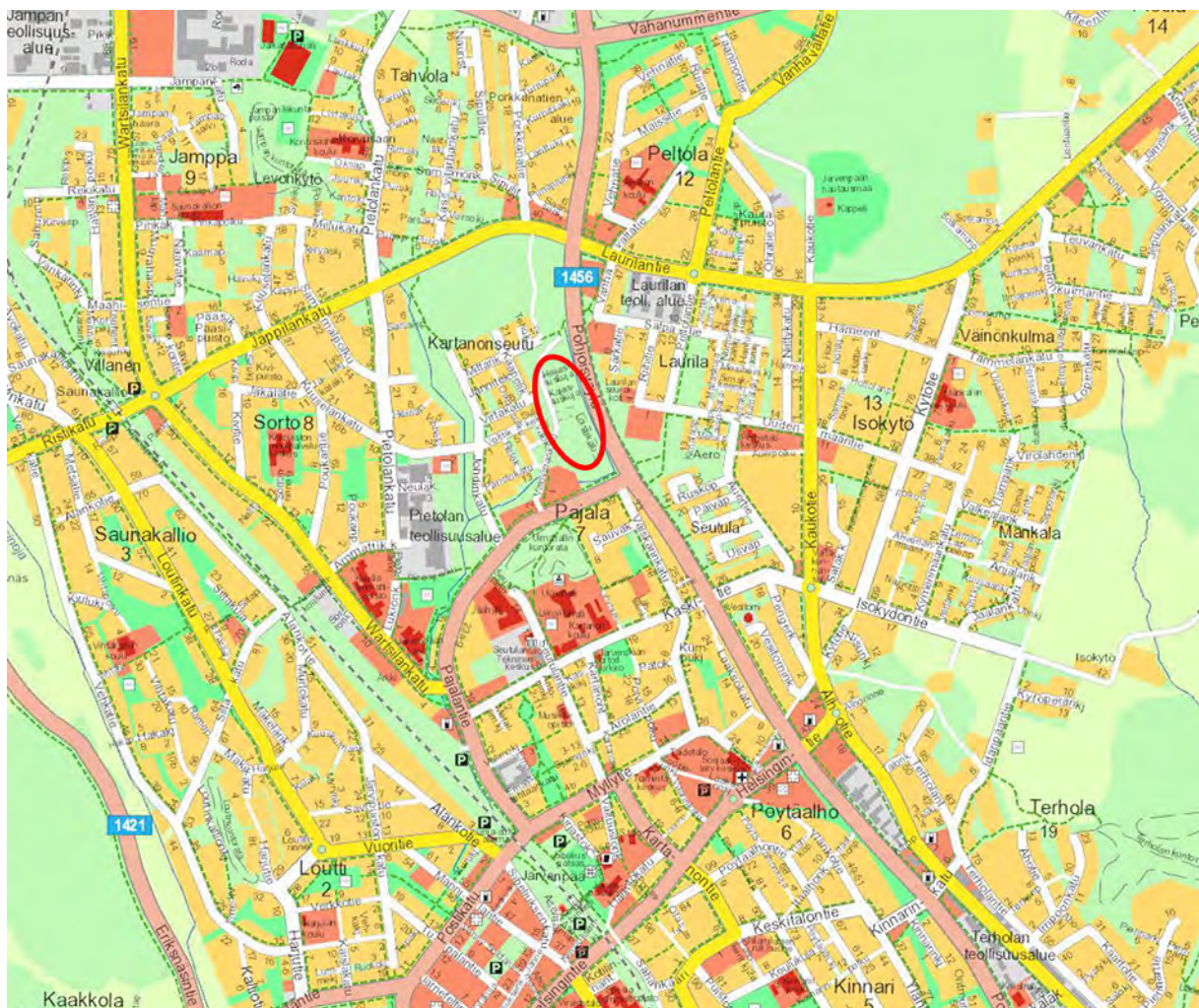
1. MITÄ TAPAHTUU JA MISSÄ?

Pajalan kaupunginosan alueella on alkamassa asemakaavahanke, jossa tutkitaan rakentamattomien omakotitonttien muuttamista yhtiömuotoiseen pientalorakentamiseen. Asemakaava laaditaan Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa virkamiestyönä.

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

1.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee asemakaavan mukaisia kortteleita 752, 753, 754 ja 755, osaa korttelista 797 sekä puistoaluetta. Alue rajoittuu idässä Pohjoisväylään, lännessä Valovirrankatuun, pohjoisessa omakotitontteihin ja Rampakanmetsän viheralueeseen, ja etelässä Pajalantiehen ja liikerakennustonttiin. Suunnittelualueen länsipuolella on pientaloaluetta. Alueelle suunnitellut omakotitontit ja kadut ovat rakentamatta, mutta alueella on suoritettu kunnallistekniikan esirakentamista. Asemakaavan mukaisille katualueille on tehty pilaristabilointia ja tonttialueille esikuormituspenkereitä ja pystysalaojitusta.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella ympyröitynä.

1.2 Aloite tai hakija

Asemakaavan muutos tehdään kaupungin aloitteesta kumppanuuskaavoituksena, jossa tontinkäyttö suunnitellaan yhdessä mahdollisten rakennuttajien ja kaupungin kesken. Neuvottelumenettelyn tuloksena kumppaneiksi on valittu YIT Suomi Oy (AO-korttelialueet kortteleissa 752-755) ja Sievi Asunnot Oy (AP-korttelialueet kortteleissa 755 ja 797). Kaupunginvaltuusto on päättänyt pientaloalueen kumppanin valinnasta ja myynnistä 13.12.2021 § 122. Asemakaavan muutos on aikataulutettu vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmaan.

2. MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Pajalanpihan alueelle Pohjoisväylän varteen suunnitellaan rivi- ja paritalorakentamista. Kaavasuunnittelun tavoitteena on tutkia mahdollisuudet monipuolisen pientaloasumisen ja erikokoisten perheasuntojen toteuttamiseen. Kokonaisratkaisussa etsitään tehokasta ja maankäytöltään monipuolista pientalorakennetta, joka täydentää nykyistä asuinalueita. Tontinkäyttösuunnitelmassa tavoitellaan kokonaistehokkuudeltaan tiivistä, taloudellisesti kannattavaa, teknisesti laadukasta ja toteuttamiskelpoista ratkaisua. Alueelle laaditaan erillinen tonttijako asemakaavan hyväksymisen jälkeen. Iltapuiston alueelle osoitettua ohjeellista kävelypolkumerkintää tarkistetaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖTIEDOT

3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Pientalotontit alueen länsipuolella ja liiketontti sen eteläpuolella ovat yksityisomistuksessa.

3.2 Maakuntakaava

Järvenpää on lähes kokonaisuudessaan Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 2006) taajamatoimintojen aluetta. 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 2014) kaava-alueeseen kohdistuu lisäksi alueen tiivistämiseen ohjaava kehittämisperiaattemerkintä. Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

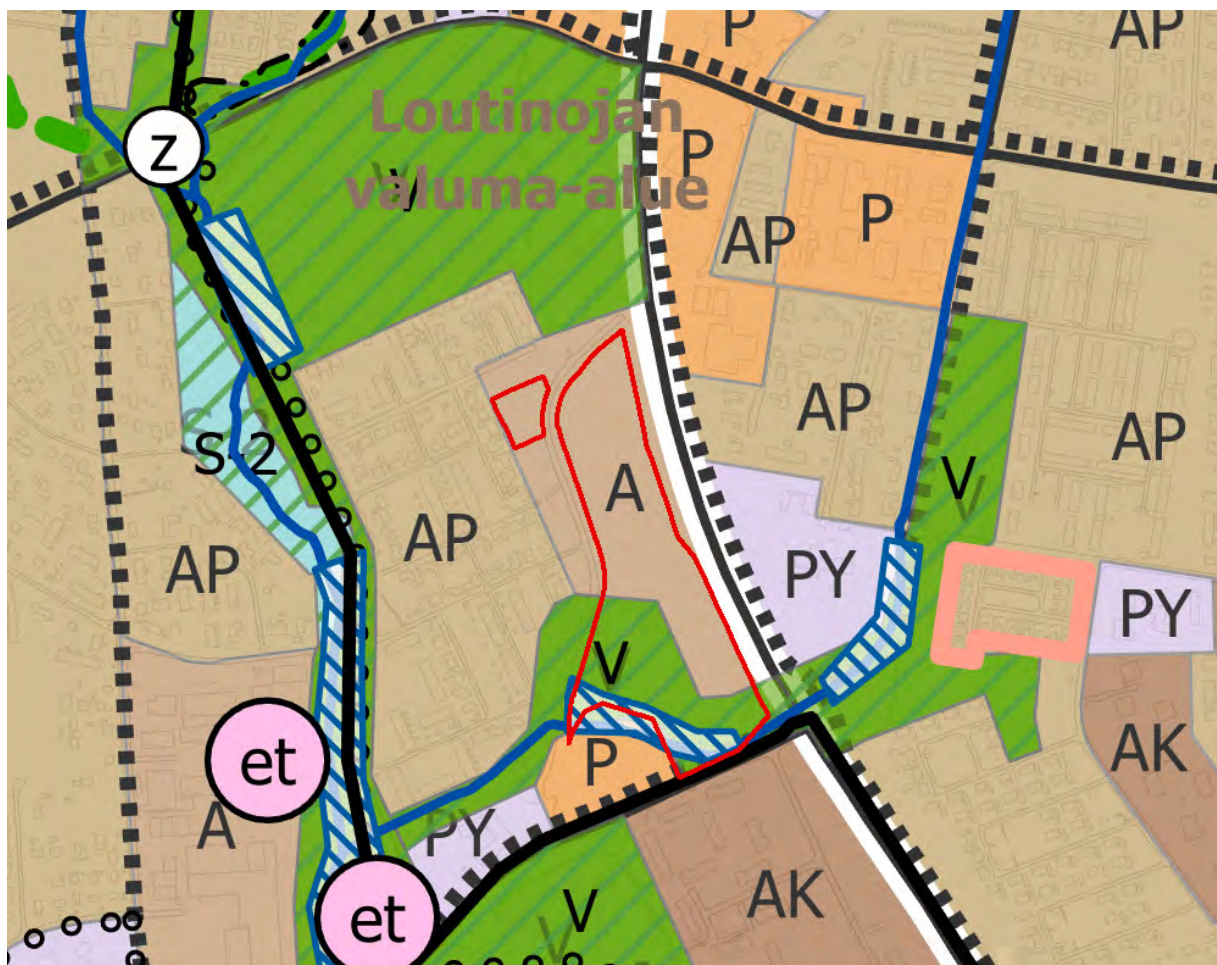


3.3 Yleiskaava

Yleiskaavassa 2040 (KV 14.12.2020 § 80) alue on osoitettu asuntoalueeksi (A), joka varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle ja sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.

Yleiskaavaan sisältyy yleismääräyksiä mm. meluntorjunnasta sekä tärinän ja runkomelun torjunnasta. Laadittaessa tarkempia suunnitelmia liikenneväylän, muun melulähteen tai luonnonsuojelualueen läheisyyteen on tarkistettava melutaso ja osoitettava tarpeelliset meluntorjuntatoimenpiteet. Rakennettaessa asuntoja tai muita melulle herkkiä toimintoja melualueelle on luvissa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että valtioneuvoston (VNp 993/1992) antamat ohjeavrot eivät ylitä. Laadittaessa tarkempia suunnitelmia alle 500 metrin päähän rautatiestä tai 100 metrin päähän muusta liikenneväylästä tulee arvioida tärinän ja runkomelun aiheuttamat haitat ja tarvittaessa osoittaa niitä ehkäiseviä toimenpiteitä.

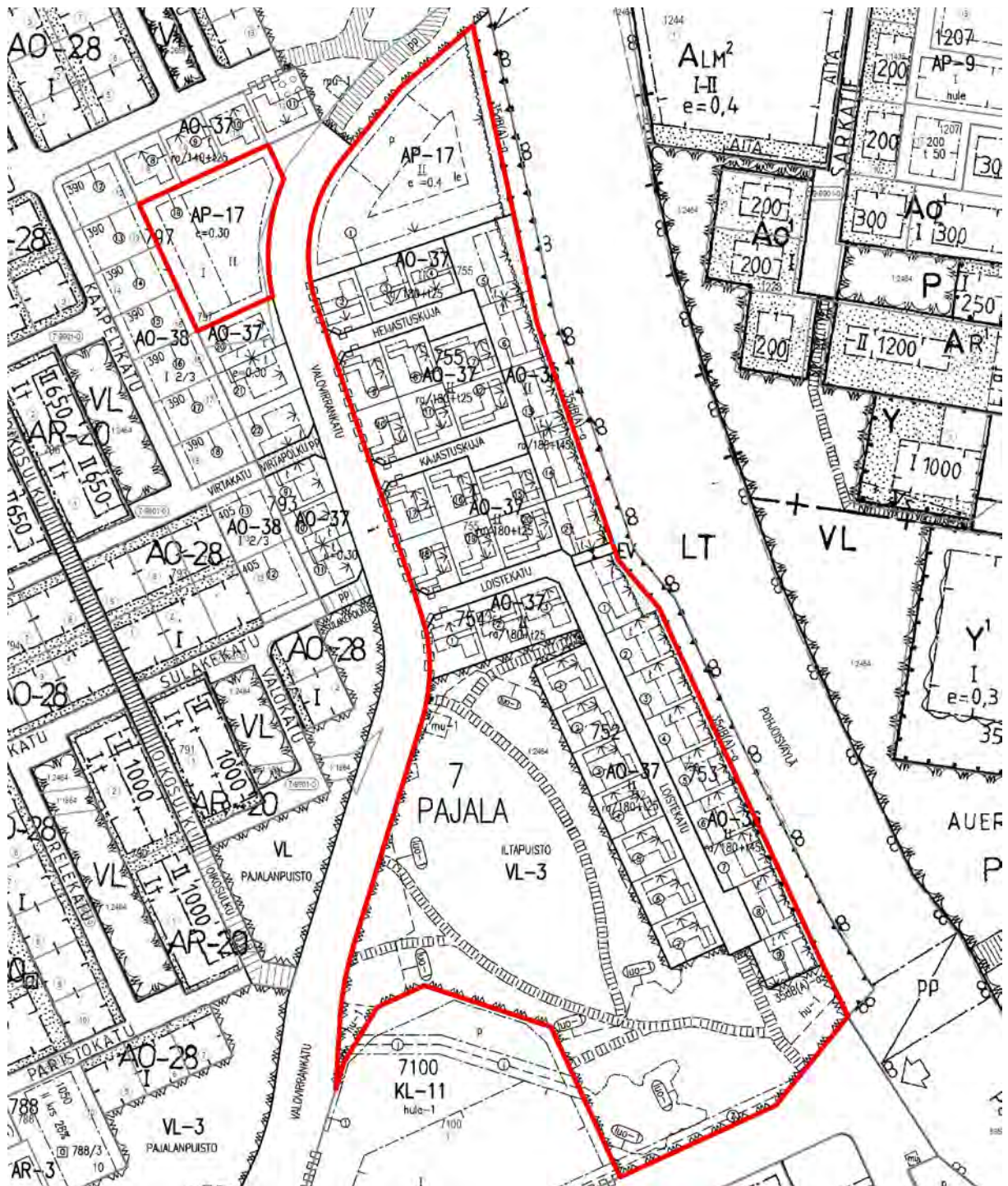
Iltapuiston alue on osoitettu virkistysalueeksi (V), joka varataan yleiseen virkistystoimintaan, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Iltapuiston eteläosaan Loutinojan varteen on osoitettu hulevesien hallinnan kannalta merkittävää aluetta.



Ote Järvenpään yleiskaavasta 2040. Suunnittelualue rajattu punaisella.

3.4 Asemakaava

Suunnittelualueen pientalotontteja koskeva asemakaava on tullut voimaan 15.2.2012. Alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-36, AO-37). Alueelle on suunniteltu pieniä omakotitontteja. Rakennusten sijainti osoitetaan sitovilla rakennusala-, harjansuunta- ja nuolimerkinnöillä, ja kerrosluvuksi sitovalla merkinnällä kaksi. Omakotitontteille on osoitettu rakennusoikeutta 180 k-m² + talousrakennusoikeutta 25 k-m². Suunnittelualueen pohjoisosassa Valovirrankadun kummallakin puolella on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-17), jolla on rakennusoikeutta tehokkuusluvun $e = 0,30$ ja $e = 0,40$ mukaan, ja suurin sallittu kerrosluku I tai II. Pohjoisväylän varressa kerrosluvuksi on osoitettu kaksi sitovalla määräyksellä. Asemakaavaan liittyy rakentamistapaohje.



Iltapuiston ja Pajalantien varren liiketontin asemakaava on tullut voimaan 29.7.2020. Liikerakennus ja alueen hulevesirakenteet on toteutettu. Puistoalueen läpi on osoitettu polkuja, joita ei ole rakennettu. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen muuntamon rakennusala ja alueen eteläreunaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Iltapuiston metsikkö ja vienansaran kasvupaikka puistoalueen eteläosassa on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi.

Suunnittelualue rajautuu Valovirrankatuun, jonka länsipuolella on pientaloaluetta, idässä Pohjoisväylän varren suojaviheralueeseen ja etelässä Pajalantiehen ja liiketonttiin.

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
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Teleoperaattoriyritykset
- Tekniset verkostojen toimittajayritykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA?

5.1 Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet

1. Määritellään kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat sekä aikatulu, laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

2. Laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville. Luonnoksesta voi esittää mielipiteensä.

3. Laaditaan kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Ehdotuksesta voi esittää muistutuksen.

4. Asemakaavat hyväksytään kaupunginvaltuustossa lukuun ottamatta vaikutuksiltaan vähäisiä tai teknisiä vähäisiä asemakaavamuutoksia, jotka hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa.

5.2 Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla, Keski-Uusimaa -lehden Viikko-liitteessä 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 (OAS) valmistumisesta tiedotetaan siten kuin edellä on kerrottu. OAS on nähtävillä suunnittelutyön ajan Seutulantalon palvelupisteessä (Seutulantie 12, 1. kerros) sekä Järvenpään kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan valmisteluvaiheen aikana tehdä tarkennuksia ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

5.4 Valmisteluvaihe

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

Kaavamuutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

- Järvenpään kaupungin Kaupunkitekniikka/Suunnittelupalvelut
- Järvenpään Vesi
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Oyj
- Cinia OY
- FNE-Finland Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

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

5.5 Ehdotusvaihe

Luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja ennakkolausuntojen pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ja asettaa julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65§, MRA 27§) sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus laitetaan nähtäväksi Seutulantalon palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin verkkosivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu. Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Mikäli asemakaavamuutosehdotusta

joudutaan muuttamaan olennaisesti lausuntojen ja muistutusten johdosta, asettaa kaupunkikehityslautakunta sen uudelleen nähtäville ja mahdollisesti myös pyytää uusia lausuntoja. Muussa tapauksessa kaupunkikehityslautakunta esittää ehdotuksen edelleen kaupunginhallituksen ja valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunkikehityslautakunnan päätös, josta ilmenee kaupungin perusteltu kannanotto (vastine), lähetetään niille osallisille, jotka ovat jättäneet muistutuksen tai ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

5.6 Hyväksymisvaihe

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

Asemakaavamuutos tulee voimaan kuulutuksella. Lainvoiman saaneesta päätöksestä kuulutetaan kaupungin ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä kirjeitse niille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet ja antaneet yhteystietonsa.

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.

Kaavatyötä varten laadittujen alustavien viitesuunnitelmien pohjalta on mallinnettu liikennemelutilannetta (A-Insinöörit 2021). Selvityksen mukaan liikennemelun ohjearvot alittuvat oleskelualueilla, jos toteutus vaiheistetaan alkamaan alueen eteläosasta. Meluselvitystä tarkennetaan viitesuunnitelmien täsmentyessä.

Alueelta on tehty rakennettavuusselvitys (Ramboll 2021), jossa tarkastellaan maaperän laatua, pohjaveden korkeutta sekä tehtyjä pohjanvahvistustoimenpiteitä ja painumia. Alueen maaperästä on tehty myös pilaantuneisuustutkimus (Ramboll 2021), jonka mukaan alueella ei ole tarvetta maaperän pilaantuneisuuden tai puhdistustarpeen arvioinnille.

7. AIKATAULUARVIO

- Asemakaavatyö käynnistyy tammikuussa 2022.
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta touko-kesäkuussa (MRL 62 §) 14 päivää
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta syys-lokakuussa (MRL 65 §, MRA 27§) 30 päivää
- Tavoitteena on, että kaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn marraskuussa 2022.

8. MIELIPITEET ALOITUSVAIHEESSA

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

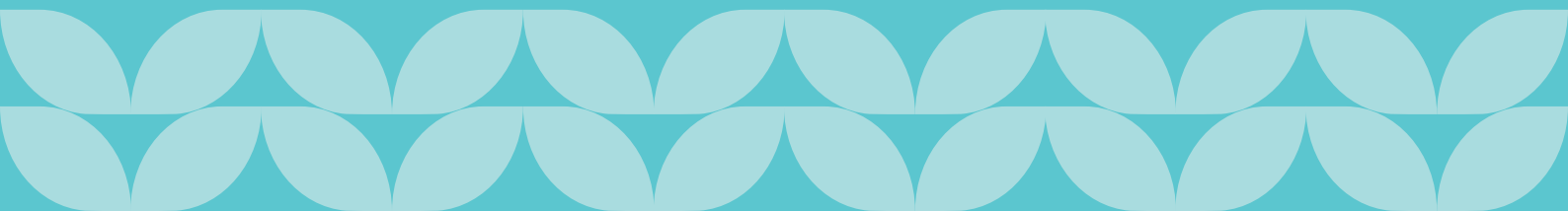
YHTEYSTIEDOT

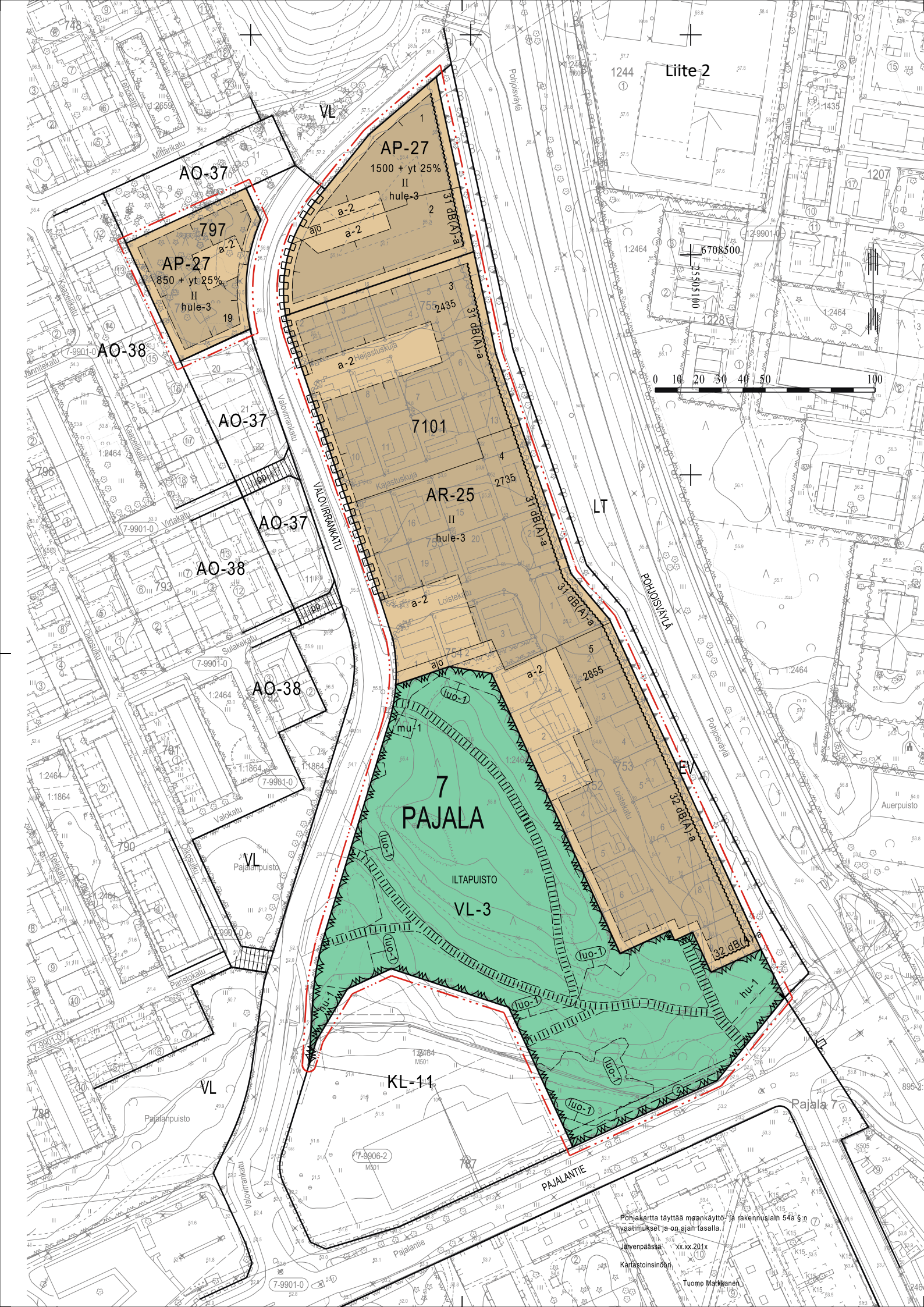
Sähköpostiosoitteet ovat muotoa: etunimi.sukunimi@jarvenpaa.fi

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





AP-27
1500 + yt 25%
II
hule-3

AP-27
850 + yt 25%
II
hule-3

AR-25
II
hule-3

7
PAJALA
ILTAPIISTO
VL-3

KL-11

Liite-2

0 10 20 30 40 50 100

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n
vaatimukset ja on ajan tasalla.
Järvenpäässä xx.xx.201x
Kartastoinsinööri
Tuomo Markkanen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AP-27

0102027

ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja asumistarkoituksiin.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata siten, että niiden melutaso alueen rakentamisen kaikissa vaiheissa ei ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB(A). Asuinhuoneistojen tulee avautua suuntaan, jossa melun ohjearvot eivät ylitä. Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Pohjoisväylän puoleisille julkisivuille.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla 1:3-1:5. Talousrakennuksissa sallitaan pulpettikatto.

Perustamistapa tulee suunnitella tarkemmin tonttikohaisesti laaditun pohjatutkimuksen tai -lausunnon mukaan. Perustuksissa tulee huomioida Järvenpään alueella vaadittava radonpoisto. Kellaria ei saa rakentaa.

Tontteja ei saa aidata muilta osin kuin kaavassa on määrätty. Jätteille ja lajittelulle tulee rakentaa aitaus tai katos tonttiliittymän läheisyyteen ja sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa.

Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Tontilla tulee olla vähintään yksi puu jokaista 100 m² kohti.

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1,5 ap/asunto.

AR-25

0103125

RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa rivitaloja asumistarkoituksiin yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Pihan oleskelu- ja leikkialueet tulee suojata siten, että niiden melutaso alueen rakentamisen kaikissa vaiheissa ei ylitä A-painotetun ekvivalenttitason (L_{aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB(A) tai yöohjearvoa (klo 22-7) 45 dB(A). Asuinhuoneistojen tulee avautua suuntaan, jossa melun ohjearvot eivät ylitä. Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Pohjoisväylän puoleisille julkisivuille.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Kattokulman tulee olla 1:3-1:5. Talousrakennuksessa sallitaan pulpettikatto.

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

Perustamistapa tulee suunnitella tarkemmin tonttikohaisesti laaditun pohjatutkimuksen tai -lausunnon mukaan. Perustuksissa tulee huomioida Järvenpään alueella vaadittava radonpoisto. Kellaria ei saa rakentaa.

Tontteja ei saa aidata muilta osin kuin kaavassa on määrätty. Jätteille ja lajittelulle tulee rakentaa aitaus tai katos tonttiliittymän läheisyyteen ja sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu tontin rakennusten kanssa.

Aluetta ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Rakentamatta jäävät tontinosat tulee pitää istutuksin huolitellussa kunnossa.

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

Tontille on varattava autopaikkoja vähintään 1,4 ap/ asunto.

V1-B3

0502003

LÄHIVIRKISTYSALUE

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

1201100

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

1203000

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

1204100

Osa-alueen raja.

1205100

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

1206000

Ohjeellinen tontin raja.

1208000

Kaupunginosan numero.

1209000

Kaupunginosan nimi.

1210000

Korttelin numero.

1211900

Ohjeellisen tontin numero.

1212100

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

200

1213000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

850+ yt 25%

1213105

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku ilmoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitetuksi tiloiksi sekä asuntokohtaisiksi asunnon ulkopuolisiksi varastoiksi kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

II

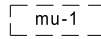
1217000

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



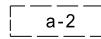
1227000

Rakennusala.



1231203

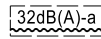
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.



1232002

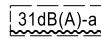
Auton säilytyspaikan rakennusala.

Rakennusalalle saadaan rakentaa autokatoksia ja -talleja sekä jätehuoltotiloja rakennusoikeusmääräyksen estämättä.



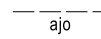
1240905

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB(A).



1240906

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten asuinrakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dB(A).



1251100

Ajoyhteys.



1254001

Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



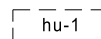
1263000

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

hule-3

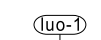
1271413

Korttelialueen hulevedet tulee käsitellä tonteilla hulevesiä viivyttämällä ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää tonttikohainen hulevesien hallintasuunnitelma.



1271500

Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.



1504101

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue tai kohde.

7

PAJ

797

5

ILTAPUIST

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

PAJALANPIHAN RIVITALOT

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1 : 1000

Asemakaavan muutos koskee:

7. kaupunginosan eli Pajala kortteleita 752, 753, 754 ja 755, osaa korttelista 797 sekä katu- ja puistoaluetta (osaa kiinteistöistä 186-401-1-2659 ja 186-401-1-2464).

Asemakaavan muutoksella poistuu:

7. kaupunginosan eli Pajala korttellit 752, 753, 754 ja 755 sekä katualuetta (Loistekatu, Kajastuskuja, Heijastuskuja)

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

7. kaupunginosan eli Pajala kortteliin 7101 rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta ja kortteliin 797 asuinpienalojen korttelialuetta.

Tämän asemakaavan korttelialueille on laadittava erillinen tonttijako.

Asemakaava-alueella on noudatettava rakentamistapaohjetta, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Käsittelyvaiheet:

Nähtävänä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti
8.-29.6.2022

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

Kaupunkikehityslautakunta pvm §
Kaupunginhallitus pvm §
Kaupunginvaltuusto pvm §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT



JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI

Kaupunkikehitys, Kaavoitus ja liikenne

Päiväys 8.6.2022

Tarkistettu 5.9.2022

JARDdno

2021-2549

Kaavatunnus

070061

Suunnittelija

tew

Piirtäjä

tew

Tallennusnimi

070061_Pajalanpiha_AK Luonnos.dwg

Mittakaava

1:1000

Sampo Perttula
Kaavoitusjohtaja

Terttu-Elina Wainio
Asemakaava-arkkitehti

Koordinaatisto

ETRS GK 25, N 2000



Yläkuvassa Valovirrankadun ja Pohjoisväylän välinen kortteli ja alakuvassa Valovirrankadun länsipuolinen kortteli, joihin on suunniteltu paritaloja. Alustava tontinkäyttösunnitelma, Arkkitehtitoimisto Kekkonen & Vuorento Oy 2022.



Pajalanpihan rivitalot, asemakaavan muutos
Havainnekuvat



Yläkuvassa Pohjoisväylän ja Valovirrankadun välinen rivitalokortteli idästä. Alakuvassa rivitalokorttelin eteläosa, etualalla Iltapuisto. Tontinkäyttöluonnos. Ajan Arkkitehdit Oy 2021.



Pajalanpihan rivitalot, asemakaavan muutos
Havainnekuvat



Yläkuvassa rivitalokorttelin pohjoisosa, etualalla Valovirrankatu ja taustalla Pohjoisväylä. Alakuvassa rivitalokorttelin pohjoisosa, taustalla Kartanonseudun pientaloalue. Tontinkäyttöluonnos. Ajan Arkkitehdit Oy 2021.



Pajalanpihan rivitalot, asemakaavan muutos
Havainnekuvat



Rivitalokorttelin eteläosa, vasemmalla Iltapuistoa. Tontinkäyttöluonnos. Ajan Arkkitehdit Oy 2021.

Pajalanpihan rivitalot

Palaute asemakaavan muutoksesta

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.2.2022

Mielipide 1 (9.2.2022)

Sulakekadulta on suora, esteetön yhteys Valovirrankadulle, josta on jo seurannut se, että kun uudelle Pajalanpihan alueelle on tehty maanparannustöitä niin raskas liikenne on kulkenut Sulakekatua pitkin Johdinkadulle, ei siis jo valmiina ollut Valovirrankatua pitkin Pajalantielle. Satunnainen läpiajo jatkuu yhä. Sulakekatua risteää alueen läpikulkeva kevyenliikenteen väylä, Oikosulku. Kyseisessä risteyksessä on huono näkyvyys. Naapuriasukkaat pelkäävät Pajalanpihan rakentamisen alkaessa raskaan liikenteen ajoa pitkin huonokuntoista ja kapeaa Sulakekatua ja haluavat, että läpiajo Sulakekatua pitkin Valovirrankadulta Johdinkadulle estetään selvin merkinnöin ja betoniporsain.

Vastine: Asemakaava ei salli autoliikennettä Sulakekadun ja Valovirrankadun välillä, ja kyseiseen kohtaan on asetettu ajoesteet. Palaute on annettu liikennesuunnittelun tietoon.

Mielipide 2 (23.3.2022)

Naapuriasukkaat vastustavat asemakaavan muutosta, koska se tuhoaisi viherkäytävän uimahallilta Rampakan metsään. Kaapelikatun 7, 9 ja 11 takana oleva kaava-alue tulisi ehdottomasti säästää viheralueeksi, koska rakentaminen katkaisisi viherkäytävän eikä uuden alueen ja Kartanonseudun alueen väliin jäisi melusuoja. Naapuriasukkaat kantavat huolta asukkaiden määrän lisääntymisestä ja sen tuomista haitoista. Alueen maaperä on todettu vaativaksi rakentaa. Paalutus muodostaa huomattavan riskin Kaapelikatun varren talojen perustuksille. Asutuksen lisääminen ja viheralueiden vähentäminen vaikuttavat heikentävästi asukkaiden viihtyvyyteen ja viereen rakennettava asutus alentaa Kaapelikatun omakotitalojen arvoa. Myös rakennusvaiheen meluhaitat tulevat olemaan merkittäviä ja vaikeuttavat asumista olennaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman luettelossa, jossa esitetään tahot joilta pyydetään ennakkolausunnot kaavaluonnoksesta, ei ole naapuritonttien omistajia.

Vastine: Rakentamaton kiinteistö Valovirrankadun ja nykyisen pientaloalueen välissä on voimassa olevassa asemakaavassa asuinpientaloaluetta. Asemakaavan muutos perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen 13.12.2021 § 122 rakentajakumppanin valinnasta ja tonttien myymisestä. Iltapuiston puistoalueeseen ei tulla tekemään muutoksia lukuunottamatta vähäistä puistoalueen rajan tarkistusta rakennettavan asuinkorttelin reunassa, joten viheralueiden ei voida katsoa vähenevän. Valovirrankadun itäreunalle toteutetaan kevyen liikenteen raitti, joka parantaa kevyen liikenteen turvallisuutta ja yhteyksiä Rampakanmetsään ja alikäytävän kautta Pohjoisväylän itäpuolelle. Rakentamattomien tonttien toteuttaminen parantaa nykyisten pientalotonttien suojaa Pohjoisväylän liikennemelulta, kun uudet rakennukset muodostavat meluesteen. Kaavamuutoksessa ei ole tarkoitus nostaa pohjoisosan pientalotonttien rakennusoikeutta merkittävästi, joten tuleva asukasmäärä vastaa likipitään voimassa olevan asemakaavan mukaista toteutusta. Rivitaloalueelle tulee enemmän asuntoja kuin voimassa olevan asemakaavan mukaisessa omakotirakentamisessa, jolloin asukasmäärä voi vastaavasti olla

jonkin verran suurempi. Rakentaja teettää tonteille tarkemmat maaperätutkimukset ja perustamistapaselvitykset, jotka otetaan huomioon hankkeen toteutuksen ja perustamistavan suunnittelussa. Perustamistapa voi olla pohjaolosuhteista riippuen joko maanvarainen tai paaluperustus. Kaavamuutosalueeseen rajoittuvien tonttien omistajat ovat kaavamuutoksessa osallisia, heille tiedotetaan kaupungin käytännön mukaisesti kaavan nähtävilläolosta kirjeellä ja varataan mahdollisuus esittää kaavamuutoksesta mielipide tai muistutus. Lausunto pyydetään organisaatioilta, joiden toimialaan kaavamuutos liittyy. Mielipide annetaan tiedoksi rakennushankkeesta vastaavalle.

Mielipide 3 (24.3.2022)

Asemakaava-alueen länsipuolella pientalot on perustettu yleisesti maavaraiselle betonilaatalle, savimaapohjan päälle. Noin 10 metrin paksu, paikoin liejuinen savialusta on hyvin herkkä häiriöille, joita alueen rakentamiseen tarvittavat maanrakennus- ja vahvistustoimenpiteet tulevat aiheuttamaan. Miten rakentamisen aikainen seuranta ja alueen maaperän mahdollisten muutosten ehkäiseminen tullaan tekemään ja miten ne huomioidaan kaavan suunnittelussa ja rakentamista ohjaavissa määrittelyissä? Millä tavoin estetään ja seurataan mahdolliset vanhan pientaloalueen rakennuksille alueen rakentamisesta aiheutuvat vahingot? Uusien rakennusten ja niiden perustusten teknisten ratkaisujen soveltuvuus ja laatu tulisi varmistaa. Myös tulevan alueen kaupunkikuvallinen ja esteettinen laatu huolettavat. Sitä ei ollut kirjattu tavoitteisiin eikä se kokemuksen mukaan ole koskaan ollut urakoitsijavetoisissa projekteissa tavoitteiden keskiössä. Pajalanpihan voimassaoleva asemakaava on laadittu taitavasti huomioiden rakennusten mittakaava ja monimuotoisuus, tavoitteena selkeästi toiminnallinen ja ympäristöä rikastuttava kokonaisuus.

Vastine: Rakentaja teettää tonteille tarkemmat maaperätutkimukset ja perustamistapaselvitykset, jotka otetaan huomioon hankkeen toteutuksen ja perustamistavan suunnittelussa. Perustamistapa voi olla joko maanvarainen tai paaluperustus pohjaolosuhteista riippuen. Rakentamisen aikana maapohjan tilannetta seurataan mittauksilla. Kaavamuutosalueen rakentamisen mittakaava tulee säilymään pientalomaisena, kun rakennukset tulevat olemaan korkeintaan kaksikerroksisia. Toteutuksesta laaditaan tarkemmat viitesuunnitelmat ja asemakaavaan liitetään rakentamistapaohje, jolla varmistetaan yhtenäinen kaupunkikuva. Mielipide annetaan tiedoksi rakennushankkeesta vastaavalle.

Mielipide 4 (25.3.2022)

Yleiskaavan mukaan riittävät lähivirkistysalueet ja viheryhteyksien jatkuminen tulisi varmistaa, ja alueen suunnittelussa tulisi kiinnittää erityistä huomiota mm. viihtyisyyteen. Iltapuisto on kutistettu pieneksi voimassa olevassa asemakaavassa. Se on lähipuisto alueen kerrostalojen asukkaille. Pajalantien ja Pohjoisväylän kulmaukseen ulottuvia talorivejä ja Loistekatua tulisi lyhentää. Maltillisempi rakentaminen täydentäisi paremmin nykyistä asuinalueita.

Vastine: Iltapuiston alue käsittää luontoarvoiltaan merkittävän metsikön, joka tulee säilymään. Asemakaavassa alueelle on osoitettu polkuverkosto, jota ei ole vielä toteutettu. Valovirrankatu tullaan rakentamaan hyväksytyin katusuunnitelman mukaan. Kadun itälaitaan on suunniteltu kevyen liikenteen väylä, joka jatkuu kohti Rampakanmetsää ja Pohjoisväylän alikulkua ja tarjoaa turvallisen kulkuyhteyden virkistysalueille. Uusien rakennusten liikenne on viitesuunnitelmissa esitetty tontin sisäisinä yhteyksinä, jolloin Loistekatua ei tarvitse toteuttaa. Pohjoisväylän varsi olisi liikennemelun takia virkistyskäytössä ongelmallinen. Alueelle tulevat rakennukset toimivat meluesteenä, jolloin melun ohjearvot tonttien leikki- ja oleskelualueilla alittuvat.

Mielipide 5 (12.4.2022)

Huomio koskee liikennemelua Pohjoisväylältä ja mahdollisesti meluvallin rakentamisesta aiheutuvaa haittaa Laurilan alueen asukkaille. Selvitetäänkö nopeusrajoituksen laskemista Pohjoisväylällä Pajalanpihan ja Kartanon alueiden kohdalla? Se olisi kustannustehokas ratkaisu asumisviihtyvyyden turvaamiseksi uudella asuinalueella ja sen lähialueilla.

Vastine: Pohjoisväylän varteen ei ole tässä vaiheessa suunniteltu meluestettä. Liikennemelusta on tehty mallinnus, jossa on otettu huomioon maan ja rakennusten pintojen akustiset ominaisuudet. Melun leviäminen maastossa tai rakennetussa ympäristössä on laskettu liikennemäärien, ajonopeuksien ja raskaan liikenteen suhteellisten osuuksien perusteella. Eri rakentamisvaiheiden melutilanteesta on laadittu kartat vuoden 2040 ennustetilanteissa. Selvityksen perustella voidaan päätellä, ettei rakentamisella ole merkittävää vaikutusta Pohjoisväylän liikennemeluun Pohjoisväylän itäpuolella. Huomio nopeusrajoituksen alentamisen selvittämisestä annetaan kaupungin liikennesuunnittelun tietoon.

Asemakaavan muutosluonnos, nähtävillä 8.-29.6.2022

Uudenmaan ELY-keskus (29.6.2022)

Pohjoisväylän liikenteestä aiheutuu voimakasta meluhaittaa kaava-alueelle. Pysäköintialueet on sijoitettu kaava-alueen hiljaisimpiin osiin sen sijaan että pysäköinti olisi sijoitettu Pohjoisväylän varteen ja tutkittu pysäköintikatosten hyödyntämistä meluntorjunnassa. Kaavakartalla esitetyt desibelitasot vastaavat meluselvityksessä esitettyjä desibelitasoja, mutta kaavamerkintöjen ja -määräysten tulee vastata toisiaan. Kaavassa on tarpeen antaa määräys siitä, että leikki- ja oleskelualueiden riittävästä melusuojuuksesta huolehditaan rakentamisen eri vaiheissa. Kaavassa on syytä antaa myös yleismääräys asuinhuoneistojen avautumisesta suuntaan, jossa melutason ohjearvot täyttyvät, sekä kieltä oleskeluparvekkeiden sijoittamisesta Pohjoisväylän puoleiselle sivulle. Rakentamistapaohjeisiin tulisi lisätä myös suositus makuuhuoneiden sijoittamisesta hiljaisemmalle sivulle.

Vastine: Kaavakarttaa ja rakentamistapaohjetta tarkistetaan lausunnossa esitetyllä tavalla.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (29.6.2022)

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää tärkeänä, että asuinalueesta muodostuu viihtyisiä ja kortteleiden rakentamisvaiheet suunnitellaan niin, että leikki- ja oleskelupihojen melusuojaus toteutuu rakentamisen ensimmäisestä vaiheesta lähtien. Tärkein meluhaitan aiheuttaja alueella on Pohjoisväylän autoliikenne. Luonnoksen pohjalta tehdyssä meluselvityksessä näyttäisi siltä, että varsinkin osalla Sievitalojen (yhteiskäytössä olevista??) oleskelupiha- ja leikkialueista melun ohjearvot ylittyvät vaiheissa 1 ja 2, tosin rakentamisen loppuvaiheessa tilanne näyttäisi paremmalta. Kartoista ei selkeästi käy ilmi, miten asuntojen edustojen omat(?) pihat toteutuvat, loppuvaiheessa myös niiden meluntorjunnassa näyttäisi olevan paikoin ongelmia. Ympäristökeskus pitää tärkeänä, että kyseisten pihojen sijoitteluun ja suojuukseen kiinnitetään jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Meluselvityksessä on esitetty, että tarvittava pihoja suojaava meluntorjunta voitaisiin toteuttaa väliaikaisena ratkaisuna. On kuitenkin huomattava, että kyseiset meluntorjuntaa koskevat ohjearvot määrittävät ainoastaan meluntorjunnalta vaadittavaa vähimmäistasoa. Ympäristökeskus pitääkin parempana ratkaisuna rakentamisvaiheiden jälkeenkin pysyvää ratkaisua, joka lisäisi alueen viihtyisyyttä.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon hankkeen jatkosuunnittelussa.

Eläkeläisneuvosto (23.6.2022)

Pajalan alueen suunnittelussa tulee huomioida kävelijöiden kuten lapsiperheiden, liikuntarajoitteisten ja iäkkäiden liikkumismahdollisuudet. Kävelyreittien varten tulee järjestää penkkejä vähintään 500 metrin välein levähtämistä varten. Nämä voivat palvella myös virikkeellisinä kohtaamis- tai liikuntapaikkoina. Hyvät kävelyreitit edistävät palveluiden saavutettavuutta lähialueella.

Vastine: Palvelujen saavutettavuus kävellessä, pyörällä ja joukkoliikenteellä on alueiden suunnittelun keskeinen tavoite. Kevyen liikenteen raitit ja puistot sekä niiden istutukset ja varusteet suunnitellaan alueiden kunnallistekniikan yhteydessä ja toteutetaan kaupungin investointiohjelman mukaan. Valovirrankatu kevytväylyneen on tarkoitus toteuttaa vuosina 2023-24. Mielenpää annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun. Mielenpää ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Järvenpään Vesi (27.6.2022)

Suunnittelualueen ympäristössä on rakennettu kunnallistekniikka ja vesihuolto. Hulevesien viivyttäminen tonteilla on erityisen tärkeää, koska suunnittelualue sijaitsee Loutinojan valuma-alueella. Alueelle tulee suunnitella ja rakentaa kokonaan uusi vesihuoltoverkosto. Vesihuollon saavutettavuus (tonttien liittymismahdollisuus vesihuoltoon) tulee huomioida kaavoituksessa, siten että kaikilla tonteilla on mahdollisuus liittyä vesihuoltoon tontin rajalla. Vesihuollon yleissuunnittelu on valmistunut vuonna 2011.

Vastine: Lausunto otetaan huomioon asemakaavan suunnittelussa.

Telia Finland Oyj (8.6.2022)

Teliällä on putkireitti Pajalantien pohjoispuolella. Pyydetään ilmoittamaan aiheutuuko siihen muutospainetta.

Vastine: Pajalantien reunan johtoaluevarauksiin ei ole tulossa muutoksia. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Caruna Oy (28.6.2022)

Suunnittelualueella on Caruna Oy:n 110 kV, 20 kV ja 0,4 kV sähköjakeluverkko, joka on esitetty liitteessä. Voimajohtojen kaapelialueelle on lunastettu käyttöoikeuden rajoitus, jonka perusteella niille ei saa ilman voimajohtojen omistajan lupaa sijoittaa rakennuksia tai rakenteita eikä tehdä maankaivua. Kaapelialue on kolme metriä kaapelin molemmin puolin. Voimajohtot tulisi huomioida kaavassa maanalaisen johdon merkinnällä. Johtoalueella tai sen lähellä rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämäläusunto. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen kasvattaa sähkökäyttöä ja alueella tarvitaan uusia kaapelointeja. Alueelle on varattu alue muuntamoa varten. Mahdolliset johto- ja muuntamosiirrot suoritetaan Carunan toimesta ja tilaajan kustannuksella. Siirto edellyttää pysyvää sijaintia. Caruna Oy haluaa antaa lausunnon kaavan ehdotusvaiheessa.

Vastine: Pajalantien varressa kulkeva voimajohto on esitetty asemakaavassa maanalaisen johdon merkinnällä, lisäselite z (sähköjohto). Johtoalueen leveys on kuusi metriä. Alueen eteläosan aluerajauksiin ei tehdä muutoksia. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa. Lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun.

Mielipide 1 (27.6.2022)

Suunniteltu ajoneuvoliittymä Valovirrankadulle on lähes Sulakekadun jatkeen kohdalla. Valovirrankadulta on suora yhteys Sulakekatua pitkin Johdinkadulle, vaikka asemakaava ei autoliikennettä salli. Sulakekadun päähän tulee asettaa ajoeste.

Vastine: Mielipide annetaan kaupunkitekniikan suunnitteluun tiedoksi. Mielipide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Mielipide 2 (28.6.2022)

Kaupunki on antanut mahdollisuuden esittää mielipiteitä vireillä olevasta Pajalanpihan rivitalot - suunnittelukokonaisuudesta. Julkistetussa aineistossa on kommentoitu lähiasukkaiden aiemmin esittämiä näkemyksiä ja todettu ne kaikki perusteettomiksi. Tämä asenne ei kannusta mielipiteiden vaihtoon, vaan jättää vaikutelman asukkaiden näennäiskuulemisesta.

Suunnitteluaineistossa oleva 3d mallinnuskuva antaa virheellisen käsityksen aluekokonaisuudesta, koska siihen ei ole sisällytetty lainkaan jo rakenteilla olevia Mittarikadun taloja. Vielä enemmän harhauttaa se, että siitä puuttuvat kokonaan Valovirrankatuun rajautuvan alueen AO-37 rakennukset, jotka siihen ovat voimassaolevan kaavan mukaan tulossa. Näin koko alueen ”uusi” kuva on saatu näyttämään paljon avarammalta ja väljemmältä kuin mitä suunniteltu lopputulos tulisi olemaan.

Toisin kuin kommentoissa sanotaan, Volttikadulta ei ole estetty liikennettä Valovirrankadulle.

Koko Valovirrankadun ja Kaapelikadun välinen alue tulisi rauhoittaa uudisrakentamiselta. Se on ainoa mahdollisuus toteuttaa Pajalantieltä viherkäytävä Rampakan metsään. On asukkaiden näkemysten pilkkaamista kutsua Valovirrankadun viereen suunniteltua kevyen liikenteen väylää viherkäytävän osaksi. Suunnittelukuvissa on jätetty epäselväksi miten yhteys Rampakan metsään aiotaan toteuttaa.

Yleiskaavassa alue on todettu asuntoalueeksi ja todetaan että sen ”Suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistykseen alueet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Alueen suunnittelussa tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävelen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin.” Onko todella kevytliikenneväylä yhtä kuin yleiskaavan tarkoittama viheryhteys?

Aikanaan Sähkön aluetta rakennettaessa sen asukkaille on luvattu pitää alueen luonne ennallaan. Nyt esillä oleva suunnitelma ja nykyinen kaava muuttavat kuitenkin radikaalisti alueen luonnetta. Uuden alueen liikenne tulee sumpumaiseksi yhden syöttökadun kautta ja nykyinen rauhallinen pientaloalue tulee levottomammaksi tästä johtuen sekä siksi että uusi merkittävä asuinalue lisää myös kevyttä liikennettä nykyisellä Sähkön alueella.

Mikäli kyseisen alueen rakentaminen kuitenkin toteutetaan asukkaiden vastustuksesta huolimatta, suunnitelluista kaksikerroksisista rivitaloista Valovirrankadun länsipuolella tulisi luopua, koska ne muodostavat kohtuuttoman asuin ympäristön muutoksen alueen nykyisille asukkaille. Mikäli kaupunki haluaa pitää kiinni suunnitelluista asuineliöistä, se on toteutettavissa rakentamalla näihin taloihin kellarikerros.

Kaapelikadun tontteja aikanaan laajennettaessa itäänpäin oli esillä että tulevassa rakentamisessa tontteja vasten voisi tulla (hiekkapintainen) jalankulkukäytävä Valovirrankadulta Mittarikadulle tai jopa Lidlin viereiseltä sillalta alkaen. Tämä muodostaisi viihtyvyyttä lisäävän jakolinjan vanhan ja uuden alueen välille, mikäli ko. alue todella rakennetaan.

Ei ole alueen suunnittelijoiden vika, että Järvenpää on pinta-alaltaan yksi maamme pienimmistä kaupungeista. Tämä on kuitenkin rakenteellinen perussy siihen miksi tällaisia vanhoja asuinalueita heikentäviä ratkaisuja kaavoillaan. Järvenpään vanhat asukkaat ovat kaupungille tärkeämpiä kuin uudet asukkaat. Järvenpäästä palvelee huonosti nykyasukkaita kauhistuttava kaupungin asumisrakenteen tiivistäminen.

Vastine: Vuorovaikutus asemakaavaa laadittaessa toteutetaan sitä koskevien säädösten ja kaupungin vakiintuneen käytännön mukaisesti. Kaupungin 3d-kaupunkimalliaineiston pohjana on nykyinen rakennuskanta, johon lisätään uutta suunnitelma-aineistoa sitä mukaa kuin eri hankkeet etenevät. Malli havainnollistaa erityisesti muutoksia nykytilanteeseen nähden, mitä voidaan pitää vuorovaikutuksen kannalta oleellisena.

Voimassa olevassa yleiskaavassa on esitetty virkistysaluetta ja ulkoilureitti Kartanonseudun pientaloalueen länsipuolelle, mutta tämän asemakaavamuutoksen alueelle ei mitään viheryhteyttä ole esitetty. Myös voimassa olevassa asemakaavassa Valovirrankadun länsipuoli on osoitettu kokonaan asuintonteiksi ilman läpikulkumahdollisuutta, joten vaatimukselle viheryhteyden järjestämisestä ei voida nähdä perusteita etenkin, kun Rampakan metsään on sujuva yhteys Mittarikadun ja Tehokadun päästä sekä Valovirrankadulle rakennettavaa kevytvyälyä pitkin. Samasta syystä myöskään Valovirrankadun ja Mittarikadun väliselle jalankulkukäytävälle, joka toimisi viihtyvyyttä lisäävänä jakolinjana, ei voida nähdä perusteita.

Kaavamuutos ei lisää asuinalueen liikennettä merkittävästi voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattuna. Valovirrankatu toimii alueen tonttikatuna, joka rakennetaan hyväksytyin katusuunnitelman mukaisesti. Asemakaavassa on sallittu vain kevyt liikenne Volttikadulta Sulakekadun kautta Valovirrankadulle, ei autoliikennettä.

Kaksikerroksiset rakennukset suojaavat asuntopihoja ja niiden länsipuolisia alueita liikennemelulta, joten kaksikerroksinen rakennusrivi Pohjoisväylän varressa on katsottava välttämättömäksi alueen viihtyisyyden kannalta. Kellarin rakentaminen ei ole mahdollista pohjavesiolosuhteiden vuoksi.

Kaavamuutos perustuu kaupunginvaltuuston päätökseen pientaloalueen kumppanin valinnasta ja myynnistä 13.12.2021 § 122. Rakentamattoman, jo kaavoitetun alueen toteuttamista voidaan pitää tarkoituksenmukaisena, koska se eheyttää kaupunkirakennetta, täydentää vajaasti rakennettua kaupunkikuvaa ja tuo uusia asukkaita nykyisen kunnallistekniikan ja lähipalvelujen tuntumaan. Mieliusteesta ei käy ilmi, miksi Järvenpään vanhat asukkaat olisivat tärkeämpiä kuin uudet, kun näistäkin tulee järvenpääläisiä viimeistään alueelle muuttaessaan. Mieliuste ei anna aiheutta muuttaa asemakaavakarttaa.

Mieliuste 3 (29.6.2022)

Muutosalueelle laaditun 3D-mallin perusteella rakennusten sijoittelu vaikuttaa hyvin tiiviiltä ja monotoniselta varsinkin kun vertaa luonnosta sähköisen alueen vastaavaan toteutukseen aikoinaan. Ilmatilaa näkymille ja sitä kautta uusille yksityiskohdille ei juurikaan jää – tämä vaikuttaa alueen viihtyvyyteen ja kokonaisuuden esteettiseen kaupunkikuvalliseen laatuun. Pohjoisväylän suuntainen pitkä rakennusten jono on massiivinen ja vaikka meluhaittojen ehkäisy on keskiössä, kokonaisuus hyötyisi jäsenelystä rytmityksestä ja muutamasta aksentista. Yksipuolisesti tummien värien käyttö tekee alueesta synkän. Autopaikat on keskitetty esitetty suuriksi kokonaisuuksiksi – tätä tulisi hajauttaa enemmän pienempiin ryhmiin, kyseessä on kuitenkin pientaloalue eikä kerrostalojen keskittymä. Iltaapuiston osuus on jätetty ennalleen, joka on erittäin hieno asia.

Vastine: Yleispiirteiset havainnekuvat eivät välttämättä esitä lopullista toteutusta, joka suunnitellaan jatkossa tarkemmin ja ratkaistaan rakennusluvassa. Asemakaavassa ei oteta kantaa arkkitehtuurin yksityiskohtiin. Rakentamistapaohjeessa esitetään vaihtoehdot julkisivumateriaaleista (peittomaalattu puu, rappaus, poltettu tiili) ja väreistä (päävärit luonnonvalkoinen, vaalea harmaa, tiilenpunainen tai tumma harmaa), jotka on valittu viereisen pientaloalueen ilmeeseen sopiviksi mutta kuitenkin vaihteleviksi. Autopaikat on suunniteltu tonttiliittymien ja piha-alueiden kannalta toimiviksi ja turvallisiksi. Mieliopide ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa eikä rakentamistapaohjetta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	10.05.2022
Kaavan nimi	Pajalanpihan rivitalot		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.03.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	070061
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,3002	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,3002

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	5,3002	100,0	10902	0,21	0,0000	-251
A yhteensä	2,8378	53,5	10902	0,38	-0,0020	-251
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0439	38,6	0		-0,0271	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4185	7,9	0		0,0372	
E yhteensä	0,0000		0		-0,0081	
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	5,3002	100,0	10902	0,21	0,0000	-251
A yhteensä	2,8378	53,5	10902	0,38	-0,0020	-251
AP	0,7126	25,1	2877	0,40	-0,0787	-1
AR	2,1252	74,9	8025	0,38	2,1252	-250
AO	0,0000				-2,0485	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0439	38,6	0		-0,0271	
VL	2,0439	100,0	0		-0,0271	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4185	7,9	0		0,0372	
Kadut	0,0000				-0,3813	
LPA	0,4185	100,0	0		0,4185	
E yhteensä	0,0000		0		-0,0081	
EV	0,0000		0		-0,0081	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Pajalanpihan rivitalot, rakentamistapaohje

Liittyy asemakaavaan JARDno 2021-2549, kaavatunnus 070061
Koskee osaa korttelista 797 ja korttelia 7101

Melusuojaus

Rakennusten tulee suojata tontin ulkotiloja Pohjoisväylän liikennemelulta. Oleskelualueet ja asuntopihat rakennetaan melulta suojattuna siten, että asetusten raja-arvot päivä- ja yöaikaiselle melulle täyttyvät. Korttelin 7101 rakentamisvaiheet suunnitellaan niin, että leikki- ja oleskelupihojen melusuojaus toteutuu ensimmäisestä vaiheesta lähtien. Asuinhuoneistojen makuuhuoneet tulisi sijoittaa rakennuksen hiljaisemmalle puolelle.

Pihat ja aitaaminen

Tontinrajoja ei saa aidata muilta osin kuin kaavassa on määrätty. Autopaikat on erotettava muusta piha-alueesta istutuksilla. Jätteille ja lajittelulle rakennetaan aitaus tai katos tonttiliittymän läheisyyteen. Rakennelman tulee muodostaa arkkitehtonisesti yhtenäinen katujulkisivu rakennusten kanssa.

Hulevesiä on viivytettävä tonteilla ennen niiden johtamista hulevesiverkkoon. Hulevesien käsittelystä tehdään tonttikohtainen suunnitelma, joka liitetään rakennuslupahakemukseen.

Julkisivut

Rakennusten arkkitehtuuri on selkeää ja rauhallista. Julkisivuissa vältetään erisuuntaista laudoitusta ja esimerkiksi räystäiden ja ikkunalistojen koristeaiheita.

Rakennukset ovat harjakattoisia. Piharakennuksissa ja katoksissa voi olla pulpettikatto. Julkisivumateriaali on peittomaalattua puuta, poltettua tiiltä tai rappausta. Puujulkisivussa voi olla korosteosina myös rimoitusta tai levyä. Rappaus on tasainen ja peittävä. Rakennusten päävärit ovat luonnonvalkoinen, vaalean harmaa, tiilenpunainen tai tumma harmaa. Näiden lisäksi voi yksityiskohdissa käyttää tehostevärejä, puunsävyistä kuultavaa puunsuojaa sekä harmaata tai sinkittyä terästä. Julkisivutiili on sileä, väriltään poltettu tummanpunainen tai ruskea, sauma tumma tai laastinharmaa. Sokkeli tai pilariperustukset ovat neutraalinsävyisen harmaat. Kattomateriaalina käytetään rivipeltikatetta tai kattotiiltä. Katon väri on tumma harmaa RR23 tai punaruskea/antiikin punainen. Ikkunapellit ovat harmaita tai punaruskeita. Ikkunoiden ja ovien tulee olla valkoisia, ruskeita tai harmaita. Myös kuultokäsitelty puu tai korostevärit sopivat ulko-oviin ja niihin liittyviin ikkunoihin.

Perustaminen

Perustamistapa suunnitellaan tarkemmin tontilta tehtävän pohjatutkimuksen mukaan. Perustusten suunnittelussa tulee huomioida radonin haittojen torjunta. Rakennukset perustetaan joko maanvaraisesti tai paaluperustukselle tuulettuvalla alapohjalla. Kellarin rakentamista ei sallita pohjavesiolosuhteiden takia.



Valovirrankadun päähän suunnitellaan paritaloja. Rakentamattomat omakotitontit Pohjoisväylän länsipuolella muutetaan rivi- ja paritalorakentamiseen.
Alustavat tontinkäyttösuunnitelmat: Sievi Asunnot Oy/ Arkkitehtitoimisto Kekkonen & Vuorento Oy ja YIT Suomi Oy/ Ajan Arkkitehdit Oy.



 Järvenpää

