

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. Kaapelikatku 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 kieltö 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 varteen 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)

Suunnittelun ympäristössä on rakennettu kunnallistekniikka ja vesihuolto. Hulevesien viivyttäminen tonteilla on erityisen tärkeää, koska suunnittelun alue 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)

Suunnittelun alueella 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. Suunnittelukuviissa 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 kevytvyölyä 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 Pohjoisvöylän 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. Pohjoisvöylän suuntainen pitkä rakennusten jono on massiivinen ja vaikka meluhaittojen ehkäisy on keskiössä, kokonaisuus hyötyisi jäsenelystä rytmityksestä ja muutamasta aksentista. Yksipuolisesti tummien värin käyttö tekee alueesta synkän. Autopaikat on keskitetty esitetty suuriksi kokonaisuuksiksi – tätä tulisi hajauttaa enemmän pienempiin ryhmiin, kyseessä on kuitenkin pientaloalue eikä kerrostalojen keskittymä. Iltapuiston 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 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.

Asemakaavan muutosehdotus, nähtävillä 28.9. – 27.10.2022

Uudenmaan ELY-keskus (27.10.2022)

ELY-keskuksen luonnonosvaiheessa antama lausunto on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa. Kaavamuuotosalue rajautuu mt 1456 Pohjoisväylään ja sen ympäristö on asemakaavoitettua. Pohjoisväylä osoitetaan asemakaavassa LT-alueena eli valtion maantienä. MRL 83 §:n mukaan maanteiden liikennealueiksi voidaan osoittaa valta-, kanta- ja seututeitä, jotka palvelevat pääasiassa muuta kuin paikallista liikennettä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan Pohjoisväylä palvelee pääasiassa paikallista liikennettä ja ELY-keskus kehottaa, että Pohjoisväylän kaavallinen valmistelu aloitettaisiin. Kaavamuutos on mahdollista tehdä myös koko nykyistä tiealuetta koskevana. Kaavallinen muutos maantien hallinnolliseksi muuttamiseksi on prosessin ensimmäinen vaihe.

Vastine: Pohjoisväylän tiealue on osoitettu Vähänummentien ja Ainolanväylän välillä voimassa olevissa asemakaavoissa maantien alueeksi (LT). Tilanteen muuttamista ei ole linjattu toisin, ts. kadunpitu päätöstä (MRL 86 §) ei ole tehty. Pohjoisväylän muutos katualueeksi tutkitaan tulevien vuosien kaavoitus suunnitelma laadittaessa. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.

Suomen Luonnonsuojeluliitto Järvenpää ry (27.10.2022)

Kaavaselostuksen mukaan Iltapuiston alue säilyy lukuunottamatta sen koillisosaa, joka tarvitaan tonttiliikenteelle. Eteläosan paritalojen alle jää tosiasiasa enemmän puustoa kuin koillisosan tonttien alle. Kaavaehdotuksessa viher- ja korttelialueen raja noudattaa yleiskaavaa, jota ei kuitenkaan voi pitää tarkkarajaisena, eikä puistometsän leikkaaminen tällä tavalla ole yleiskaavan hengen mukaista. Kaavan ympäristö- ja ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. Iltapuisto on merkitty pääosin luo-alueeksi, jonka itäraja kulkee aivan viher- ja korttelialueiden rajalla. Rajauksen perusteita ei ole esitetty asemakaavaselostuksessa. Luontovaikutusten arviointi on ylimalkainen eikä johtopäätöksiä perustella. Luonto- ja ilmastovaikutusten arviointi on riittämätön. Kaavasta tulisi tehdä asianmukaiset vaikutusarviot, joista käy ilmi perusteet luo-1-rajaukselle ja kaavan ilmastovaikutukset. Iltapuisto tulee säilyttää yhtenäisenä.

Vastine: Asemakaavaehdotuksessa asuinkorttelin ja Iltapuiston välinen raja on vuonna 2011 voimaantulleen asemakaavan mukainen puiston koillisosaa lukuunottamatta. Luontotyyppiselvitystä ei ole ollut käytettävissä ensimmäistä asemakaavaa tuolloin laadittaessa. Vuonna 2020 voimaantulleessa asemakaavan muutoksessa luo 1 -alueen rajaus on osoitettu (luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue). Kaavarajaus perustuu vuonna 2015 tehtyyn luontotyyppiselvitykseen (Faunatica). Yleiskaavassa A- ja V-alueiden raja noudattelee asemakaavassa tehtyä rajausta. Nähtävilläollessa asemakaavaehdotuksessa tämä raja sekä luo 1-alueen rajaus ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset. Luontotyyppiselvityksen mukainen aluerajauksen reuna ulottuu

asemakaavan mukaisille KL- ja AO-korttelialueille, joissa osa aluerajauksen kasvillisuudesta tulee häviämään.

Kaavan vaikutuksia voidaan pitää voimassa olevan asemakaavan mukaiseen toteutukseen verrattavina. Asemakaavaselostukseen täydennetään vaikutusten arviointia koskevaa tekstiä, mutta lisäselvityksiä ei voida katsoa aiheellisiksi. Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.

Caruna Oy (7.10.2022)

Suunnittelualueella on Caruna Oy:n 110 kV, 20 kV ja 0,4 kV sähkönjakeluverkkoa, 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 risteämälausunto.

Valovirrankadun varteen ehdotetaan uutta muuntamoita, jolle tulisi varata kaavassa noin 20 m² alue. Puistomuuntamoina käytetään Carunan vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita.

Vastine: Ks. luonnosvaiheessa annettu vastine. Ehdotettua muuntamon paikkaa Valovirrankadun varressa ei voida pitää mahdollisena vesihuollon ja hulevesien hallintasuunnitelmien takia. Carunan jatkoissa Pajalantien pohjoispuolelle ehdottamaa sijaintia ei voida pitää samoista syistä eikä tarvittavan huoltoajoyhteydenkään takia mahdollisena. Uudelle muuntamolle pyritään löytämään sijainti tämän asemakaava-alueen läheltä. Lausunto annetaan tiedoksi kaupunkitekniikan suunnitteluun. Lausunto ei anna aihetta tarkistaa asemakaavakarttaa.

Muistutus 1 (10.10.2022)

Mittarikadun omakotitonttien viereen suunniteltujen rakennusten sijainti poikkeaa aikaisemmin omakotitonttien markkinoinnissa esitellyistä kuvista. Kaavaehdotus ei ole hyväksyttävissä.

Vastine: Asemakaavan havainneaineisto esittää yhtä mahdollista toteutustapaa. Kun rakennusala on väljä, rakennukset voidaan sijoittaa rakennusalueella eri tavoin. Asuinpienaloikortteliin kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusalan raja on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti neljän metrin päässä tontinrajasta. Myös viereinen omakotitontti on toteutettu asemakaavan mukaisesti, jolloin rakennusten sijainti ei rajoita esimerkiksi asuinhuoneiden pääikkunoiden sijaintia. Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.

Muistutus 2 (26.10.2022)

Lähiasukkaiden aiemmin esittämät näkemykset on todettu perusteettomiksi. Yleiskaavan mukaan suunnittelussa tulee varmistaa riittävät lähivirkistysalueet ja viheryhteyksien jatkuminen, tulee edistää palveluiden saavutettavuutta joukkoliikenteellä, kävellessä ja pyörällä sekä kiinnittää erityistä huomiota elinympäristön viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin. Kevyttiikenneväylä ei voi olla yleiskaavan tarkoittama viheryhteys.

3d-mallinnuskuva antaa virheellisen käsityksen syntyvästä aluekokonaisuudesta, koska siinä ei ole jo rakenteilla olevia Mittarikadun taloja eikä Valovirrankatuun rajautuvia tulevia taloja. Alue näyttää näin avarammalta ja väljemmältä kuin lopputulos.

Sulakekadulta ei ole esitetty liikennettä Valovirrankadulle. Aineistosta ei selviä toteutetaanko Valovirrankadulta kevyttiikenneyhteydet Sulakekadulle ja Virtakadulle.

Valovirrankadun ja Kaapelikadun välinen alue tulisi rauhoittaa uudisrakentamiselta. Se olisi ainoa mahdollisuus toteuttaa yleiskaavan tarkoittama viheryhteyksien jatkuminen Pajalantieltä Rampakanmetsään.

Nykyisille asukkaille ei ole meluongelmaa Pohjoisväylältä, mutta melutaso pahenee varmasti vanhoilla alueilla uuden alueen rakentamisen myötä. Uuden alueen liikenne tulee sumpumaiseksi yhden syöttökadun kautta ja nykyinen rauhallinen pientaloalue tulee levottomammaksi, ja kevyt liikenne lisääntyy Sähkön alueella. Jos alue toteutetaan, suunnitelluista kaksikerroksisista rivitaloista Valovirrankadun länsipuolella tulee luopua, koska ne muodostavat kohtuuttoman asuinympäristön muutoksen alueen nykyisille asukkaille.

Vastine: Valovirrankadun varsi Sulakepolusta pohjoiseen on voimassa olevan asemakaavan mukaisia asuinpienalojen ja erillispientalojen korttelialueita, joita yleiskaavan viheryhteyksimerkintä ei koske. Asemakaavan mukainen viheralue Johdinkadun vieressä Sähkön alueen länsipuolella muodostaa viheryhteyden, joka on osoitettu myös yleiskaavassa. Uuden viheryhteyden muodostamiselle tai Valovirrankadun ja Kaapelikadun välisten tonttien rakentamatta jättämiselle ei siten ole kaavallisia perusteita. Valovirrankadulle toteutettava jalankulku- ja pyörätie tarjoaa turvallisen yhteyden Pajalantieltä Rampakanmetsään ja Pohjoisväylän alikulkuun.

Asemakaavan muutos ei koske Sulakepolkua eikä Virtapolkua. Valovirrankadun liittymäjärjestelyt on esitetty katusuunnitelmassa, jonka luonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2022. Valovirrankatu toteutetaan toimivaksi ja eri liikennemuotoja palvelevaksi katusuunnitelman mukaan.

Kaupungin 3d-malliin lisätään uusia rakennuksia sitä mukaa kuin ne toteutuvat, joten rakentamattomat alueet näkyvät nykytilanteen mukaisina. Malli päivitetään aikanaan Mittarikadun ja Valovirrankadun länsireunan osalta. Mallipohjaa voidaan silti käyttää havainnollistamaan erilaisia suunnitelmia.

Kaksikerroksiset rakennukset Pohjoisväylän varressa ovat välttämättömiä asuinpihojen melusuojauksen kannalta. Myös voimassa oleva asemakaava velvoittaa ehjään kaksikerroksisten rakennusten riviin (suurin sallittu kerrosluku II, alleviivattu merkintä). Suunniteltuja rakennuksia ei näin ollen voida pitää kohtuuttomana muutoksena voimassa olevan asemakaavan toteutukseen verrattuna. Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaehdotusta.