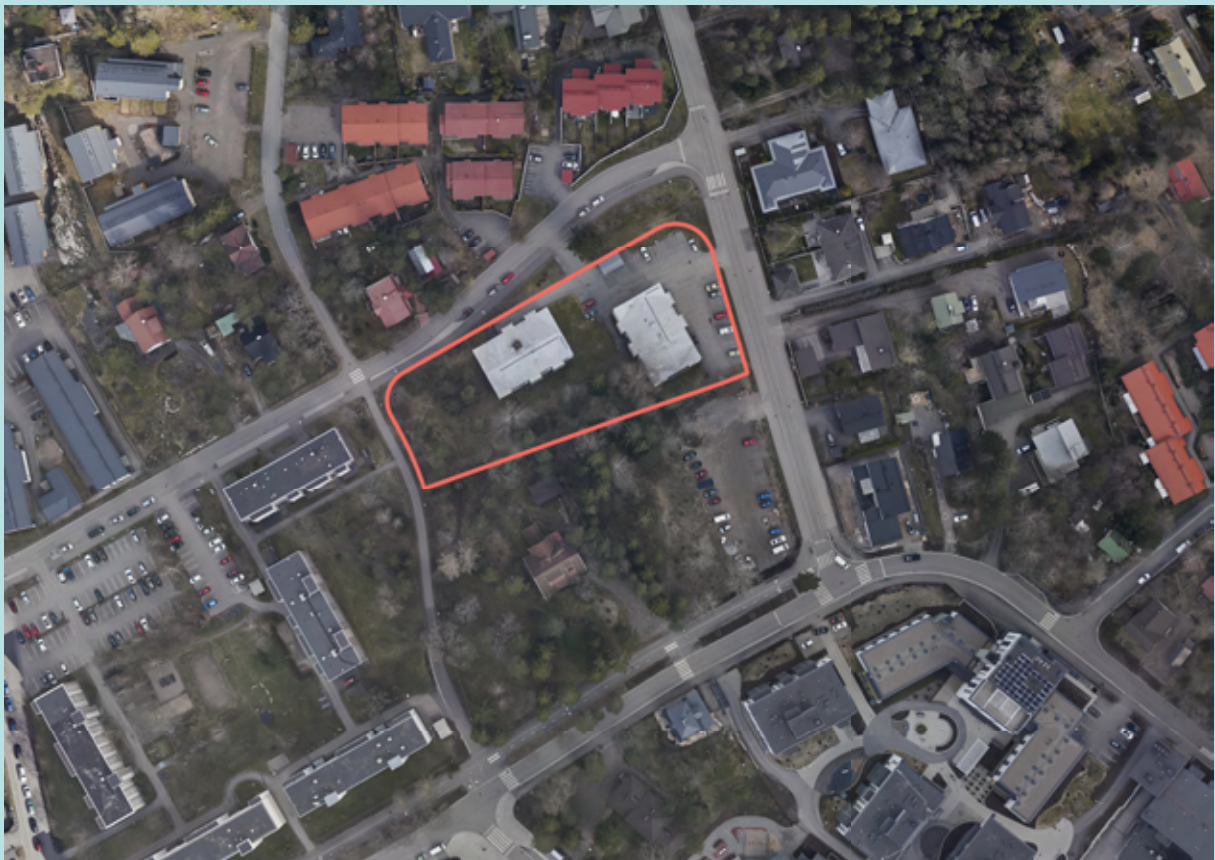


Välskärinkatu 4

Asemakaavan selostus

JARDno-2022-948

Kaavatunnus 060064



Vireilletulosta ilmoittaminen	kuulutus 17.8.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	24.8.2022 alkaen
Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL 62 §, MRA 30 §	12.10.–10.11.2022
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65 § ja MRA 27 §	pvm
Kaupunkikehityslautakunta	pvm §
Kaupunginhallitus	pvm §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	pvm §

Sisällys

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	5
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. Tiivistelmä	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2. Asemakaava	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3. Lähtökohdat	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	12
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	16
4.1. Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä	16
koskevat päätökset	16
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
5. Asemakaavan kuvaus	19
5.1. Asemakaavan tavoitteet.....	19
5.2. Kaavan rakenne	19
5.3. Mitoitus	19
5.4. Aluevaraukset.....	20
5.5. Kaavamerkinnät ja -määräykset	21
5.6. Nimistö	21
6. Kaavan vaikutukset	21
6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	21
6.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
6.3. Vaikutukset liikenteeseen	23
6.4. Vaikutukset talouteen	23
6.5. Vaikutukset ihmisiin ja elinympäristöön	24
6.6. Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen varautumiseen	25
7. Asemakaavan toteutus	26
7.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	26
7.2. Toteuttamisen ajoitus	26
7.3. Toteutuksen seuranta	26
Liitteet	27

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

VÄLSKÄRINKATU 4
Asemakaavan muutos
JARDno-2022-948
Kaavatunnus 060064

Asemakaavan muutos koskee 6. eli Pöytäalhon kaupunginosan korttelissa 644 asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK-1).

Asemakaavan muutoksella muodostuu 6. eli Pöytäalhon kaupunginosaan kortteliin 644 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-68).

Laatija: Järvenpään kaupunki, kaupunkikehitys, kaavoitus ja liikenne

Yhteyshenkilö: kaavoituksen erikoissuunnittelija Martta Pirttioja
Bulevardikortteli, Sibeliuksenkatu 8, 04400 JÄRVENPÄÄ, puh. 040 315 3939, martta.pirttioja@jarvenpaa.fi

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustan tuntumassa, Pöytäalhon kaupunginosassa noin 700 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Suunnittelualue kattaa kiinteistön 644-6. Aluetta rajaa pohjoisessa Arolantie, idässä Välskärinkatu, lännessä Polvipolku sekä etelässä tontit 644-7 ja 644-8. Suunnittelualue sijoittuu kerrostalovaltaisen, keskustamaisen rakenteen ja pientaloalueen vaihtumisvyöhykkeelle.



Suunnittelualueen sijoittuminen opaskartalle on merkitty mustalla rajauksella.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Välskärinkatu 4.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia tontin 644-6 osalta mahdollisuuksia aiempaa tehokkaampaan asuntorakentamiseen. Hanke toteuttaa yleiskaava 2040:n (Kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 80) tavoitteita asemanseutujen tiivistämisestä.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet (täydentyy)

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

Liite 4. Rakentamistapaohjeet (päivittyä tarvittaessa)

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Voimassa oleva asemakaava (6/28)
- Järvenpään yleiskaava 2040 (Kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 80)
- Järvenpään hulevesisuunnitelma (FCG 2013)
- Resurssiviisas Järvenpää –tiekartta (Kaupunginvaltuusto 11.11.2019 § 83)
- Järvenpään liikennejärjestelmäsuunnitelma (Sitowise 2020)

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulosta ilmoittaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaluonnos nähtävänä MRL § 62, MRA § 30

Kaupunkikehityslautakunta

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL § 65 ja MRA § 27

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt

kuulutus 17.8.2022

24.8.2022 alkaen

12.10. – 10.11.2022

pvm §

pvm-pvm

pvm §

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteliin 644 asuinkerrostalojen korttelialuetta tontille 6. Korttelialueelle osoitetaan 4500 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Tontille 6 mahdollistuu siten nykyistä tehokkaampi asuinrakentaminen.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu tontista 633-6, joka sijaitsee Järvenpään keskustan tuntumassa, noin 700 metriä järvenpään juna-asemasta. Tontilla on nykyisellään kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa ja sen pinta-ala on 5091 m².

Luonnonympäristö

Suunnitteluala sijaitsee osin mäen laella. Maasto kohoaa kohti tontin 644-6 luoteiskulmaa korkeimpien kohtien ollessa noin 61 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen maaperä on kalliomaata. Suunnitteluala kuuluu Loutinojan valuma-alueeseen, jolta vedet johtuvat Tuusulanjärveen.

Alueelta ei ole luontoselvityksissä tunnistettu suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja eikä arvokkaita luontotyyppisiä, mutta kaikilla tonteilla on runsaasti kookastakin puustoa ja muuta vehreyttä. Syksyllä 2021 suoritettiin kaupungin suunnitteluhortonomin toimesta alueella katselmus, jossa todettiin puuston olevan pääasiassa kunnoltaan kohtalaista. Monin paikoin harvennuksia ei ole tehty ajoissa, jonka takia tontti on pahoin pusikoitunut ja suuremmat puut kasvavat hyvin lähekkäin toisiaan.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaella on tällä hetkellä kaksi vuonna 1968 valmistunutta asuinkerrostaloa (tontilla 644-6), joissa on kummassakin neljä kerrosta. Läntisessä rakennuksessa alin kerros on osin maanalainen rakennuksen sijoituessa rinteeseen. Kerrosneliömetrejä on molemmissa noin 1500. Pii- rustuksissa rakennuksien suunnittelijaksi on merkitty Eero Lauri. Vaikka maaperä on kalliomaata, on itäisen rakennuksen kohdalla pehmeämpi kohta, jonka johdosta rakennus on vajonnut aiheuttaen rakenteisiin vaurioita. Nykyiset rakennukset eivät myöskään vastaa enää nykyisiin asumistarpeisiin ja asuntojen vuokrauksessa on ollut haasteita. Tontin omistaja on päättänyt edistämään vaihtoehtoa, jossa nykyiset rakennukset puretaan ja korvataan uusilla asuinkerrostaloilla samalla tontin käyttöä tehostaen.

Viereisellä tontilla (644-7) sijaitsee Lars Sonckin suunnittelema Villa Cooper (vuodelta 1904, siirretty nykyiselle paikalleen 1910-luvulla), joka on asemakaavalla suojeltu.

Suunnittelualue sijoittuu keskustamaisemman kerrostalorakenteen ja tiiviin pientaloasutuksen vaihtumisvyöhykkeelle. Suunnittelualueen ulkopuolella, Polvipolun toisella puolella on 4-6-kerroksisia ja Myllytien varressa 6-7-kerroksisia 70- ja 80-luvuilla rakennettuja asuinkerrostaloja. Myllytien eteläpuolella osana Hyvinvointikampusta on 5-7-kerroksisia uusia kerrostaloja sekä Myllytien toimintakeskus ja sen yhteydessä toimiva lounaskahvila Cooperin kulma. Välskärinkadun ja Arolantien varressa on pien- ja rivitaloja. Tonttia 644-8 koskien on käynnissä kaavamuutoshanke, jossa nykyisellään tyhjillään olevalle tontille mahdollistettaisiin asuinkerrostalorakentaminen.

Liikenne ja katutilat

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti hyvällä sijainnilla noin 700 metrin etäisyydellä Järvenpään rautatieasemasta. Alue tukeutuu moottoriajoneuvoliikenteen osalta Myllytiehen ja Kaskitiehen, sekä alueen niihin yhdistyviin asutokatuhiin. Myllytiellä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä on parannettu Järvenpään pyöräilyn kehittämissuunnitelman mukaisin ratkaisuin. Lähipalvelut ovat saavutettavissa helposti jalan ja pyörällä.

Yleiskaava 2040:n yhteydessä laaditun liikenne-ennustemallin perusteella lähialueen katujen liikennemäärät ovat pääasiassa alle tuhat ajoneuvoa vuorokaudessa eikä liikenneverkko ole erityisen kuormittunut. Lokakuussa 2021 suoritettiin liikennemittauksia Myllytiellä ja Arolantiellä. Aiemmin mittauksia on tehty Välskärinkadulla. Myllytien ja Arolantien osalta tulokset olivat selkeästi alle liikenne-ennustemallin vastaavien. Tuloksiin voi vaikuttaa vielä osaltaan koronaviruspandemian etätöitä lisäävä vaikutus, vaikka mittaukset suoritettiin kansallisen etätösuosituksen päättymisen jälkeen. Välskärinkadun aiempi mittaustulos on ollut noin 1500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu nykyisen kaupunkirakenteen sisälle, joten alueella on valmiina tekniseen huoltoon liittyvät verkostot. Viemäri- ja hulevesiverkostoon liittymiseen on alueella useita vaihtoehtoja. Alueen täydennysrakentamisella voi olla vaikutusta ainakin ajoittain tulvivalle Välskärinpolun alikululle. Hulevesien hallintaan onkin suunnittelualueella kiinnitettävä erityistä huomiota.

Carunalla on sähköverkkoa suunnittelualueella sekä muuntamo sijoitettuna toisen purettavaksi suunnitellun asuinkerrostalon kellariin. Muuntamon siirtoon liittyvistä yksityiskohdista on keskusteltu kaavasunnittelun yhteydessä Carunan kanssa. Lisäksi suunnittelualueella on Elisan ja Vantaan Energia Keski-Uudenmaan maakaapeleita.



Näkymä tontille 644-6 Arolantien ja Polvipolun risteyksestä



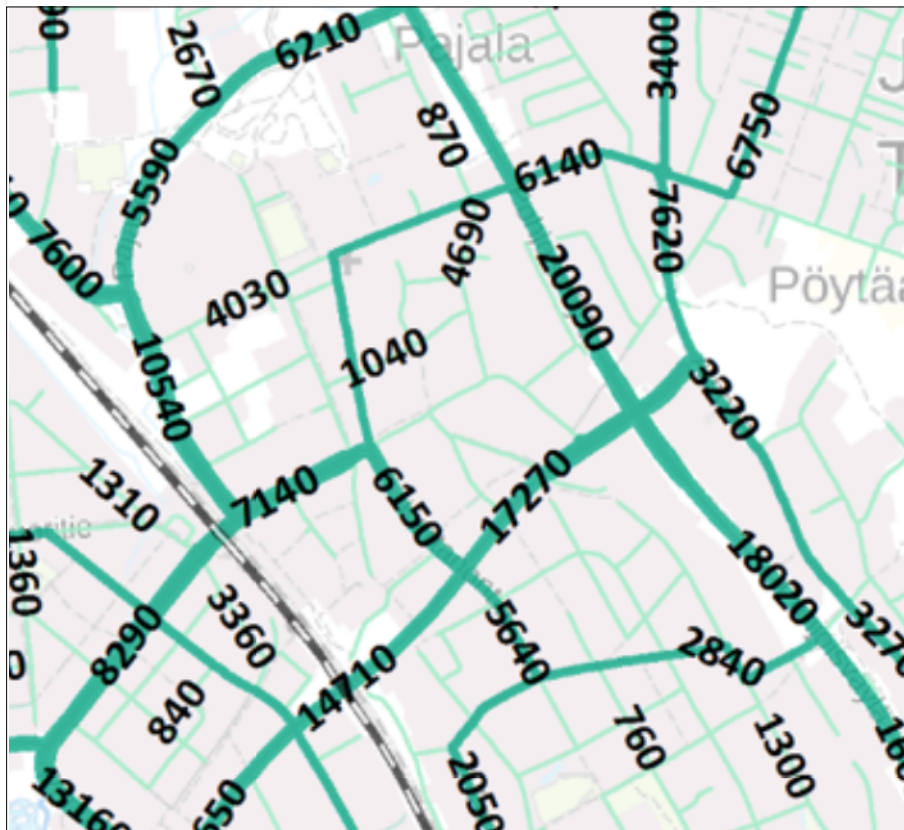
Näkymä tontille 644-6 Villa Cooperin tontilta



Näkymä Myllytien suunnasta. Etualalla tontin 644-8 väliaikaista pysäköintikäyttöä.



Näkymä Arolantien suuntaisesti, oikealla tontin 644-6 nykyisiä rakennuksia.



Vuoden 2040 ennustetut liikennemäärät suunnittelualueen läheisellä liikenneverkolla (Sitowise 2020)

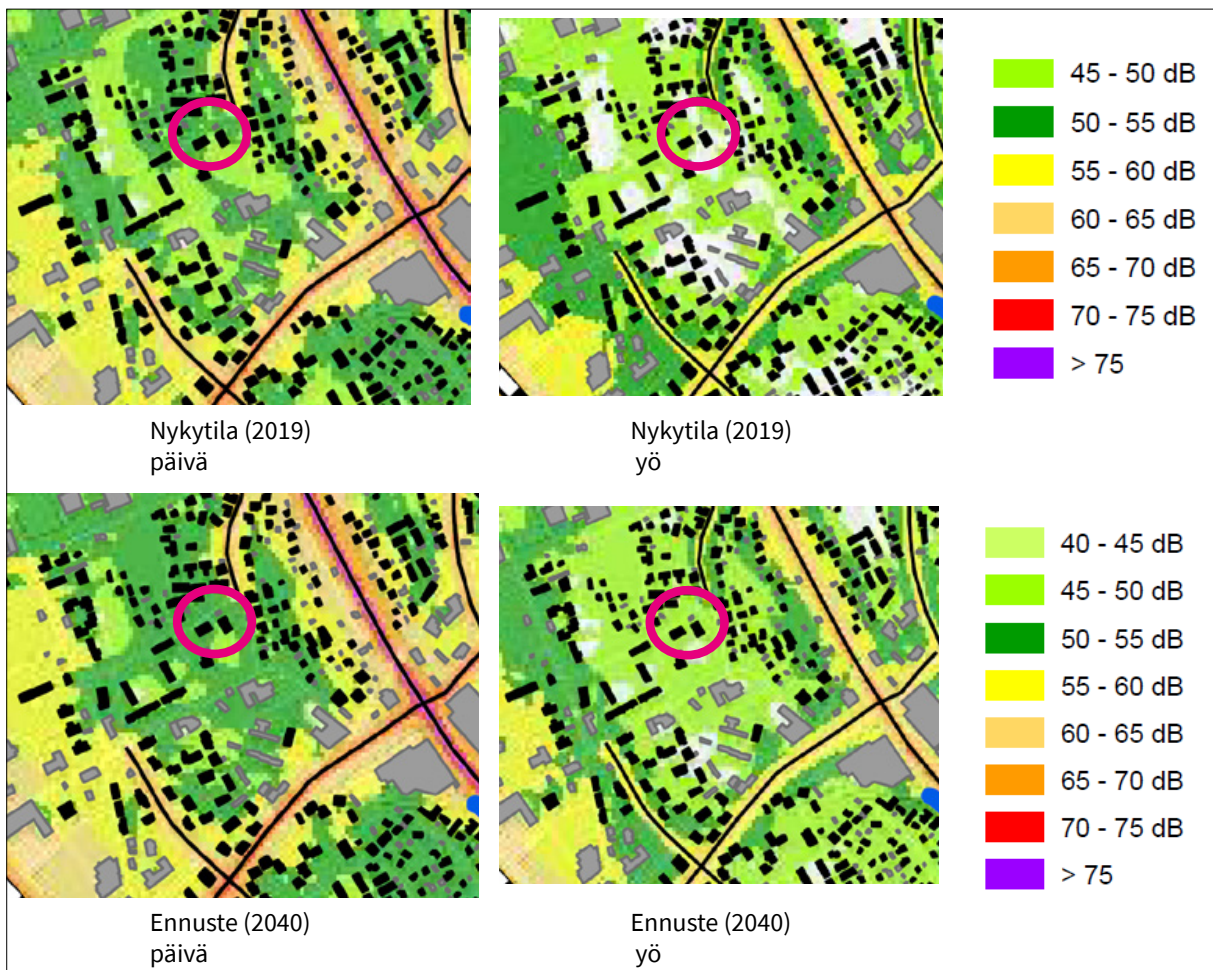


Liikennemäärien ennustettu kasvu nykytilasta vuoteen 2040 (Sitowise 2020)

Ympäristöhäiriöt

Yleiskaava 2040:n yhteydessä laadittuun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan liittyvässä meluselvityksessä suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan sekä nykytilassa että vuoden 2040 ennusteen mukaan alueelle, jolla keskiäänitasot jäävät alle Valtioneuvoston päätöksen mukaisten ohjearvojen (VNp 993/92) eli päivisin enintään 55 desibeliä ja öisin enintään 50.

Yleiskaavassa on yleismääräyksellä määrätty, että tehtäessä suunnitelmia alle 500 metriä rautatiestä ja alle 100 muusta liikenneväylästä, on arvioitava tarve tarkempiin selvityksiin ja haittojen ehkäisyyn koskien tärinää ja runkomelua. Suunnittelualue sijaitsee yli 500 metriä junaradasta ja lisäksi suurempiin teihin on yli 200 metrin etäisyys, jolloin tärinästä ja runkomelusta aiheutuvat haitat jäävät pieniksi. Suunnittelualue sijaitsee lisäksi kovalla kalliomaalla, joka vähentää tärinää johtuvia mahdollisia haittoja.



Suunnittelualueen melutilanne vuoden 2019 osalta ja ennusteen mukaan (2040).
Suunnittelualue sijoittuu punaisen ympyrän sisälle.

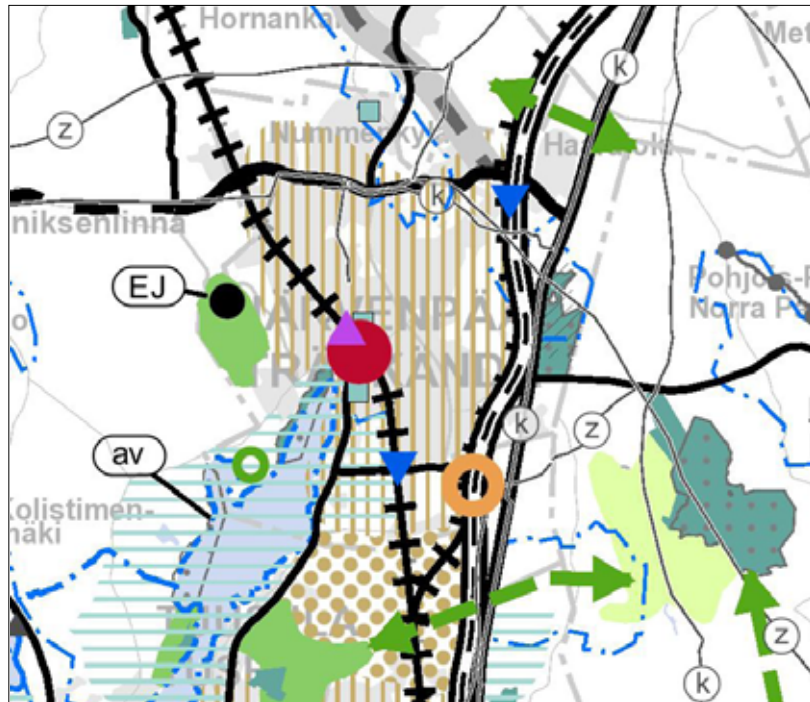
Maanomistus

Suunnittelualue muodostuu yhdestä tontista, joka on yksityisen kiinteistöosakeyhtiön omistama.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 § 20) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen.



Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Järvenpään yleiskaava 2040:n alueeseen (Kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 80). Tontti 644-6 on merkitty kerrostalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AK). AK-alue on varattu ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle, asumista palveleville lähipalveluille ja alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin. Alue sijaitsee lisäksi tiivistyvä asemanseutu -vyöhykemerkin sisällä, jolloin kerrostalovaltaisen (AK) alueen suositeltu tonttitehokkuus on yli 1.

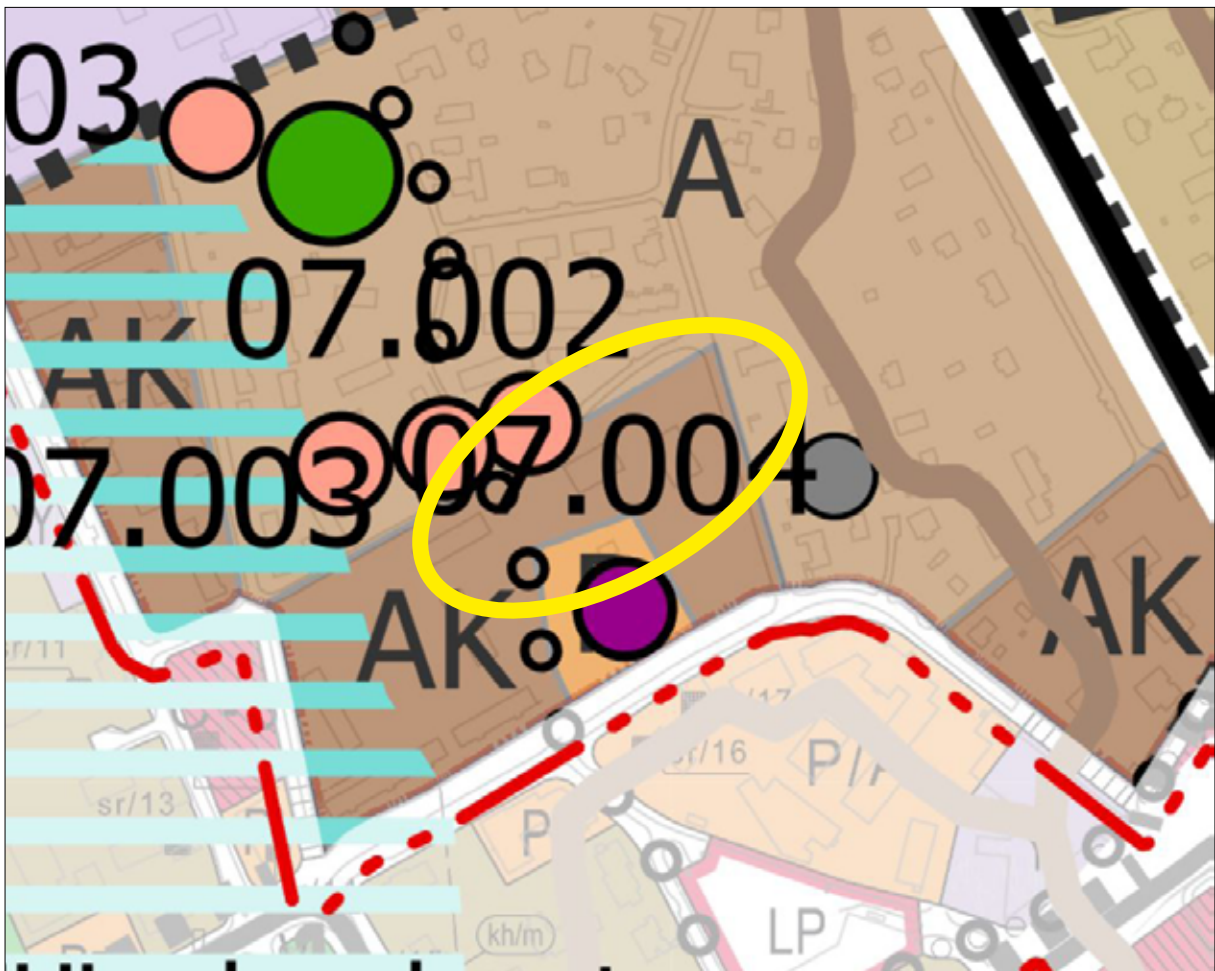
Yleiskaavassa on yleismääräyksiin määrätty muun muassa meluntorjunnasta, tärinän ja runkomelun torjunnasta, pilaantuneesta maaperästä ja hulevesien hallinnasta.

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.

Hulevesiratkaisut tulee toteuttaa seuraavaa prioriteettijärjestystä noudattaen:

1. Ehkäistään hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa,
2. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan,
3. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja viivyttävällä järjestelmällä,
4. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan yleisille alueille viivyttäväksi ja puhdistettavaksi ennen vesistöön johtamista,
5. Haitalliset hulevesivaikutukset kompensoidaan toisaalla tehtävillä toimenpiteillä ensisijaisesti samalla valuma-alueella ja toissijaisesti toisella valuma-alueella,
6. Hulevedet johdetaan viemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön.

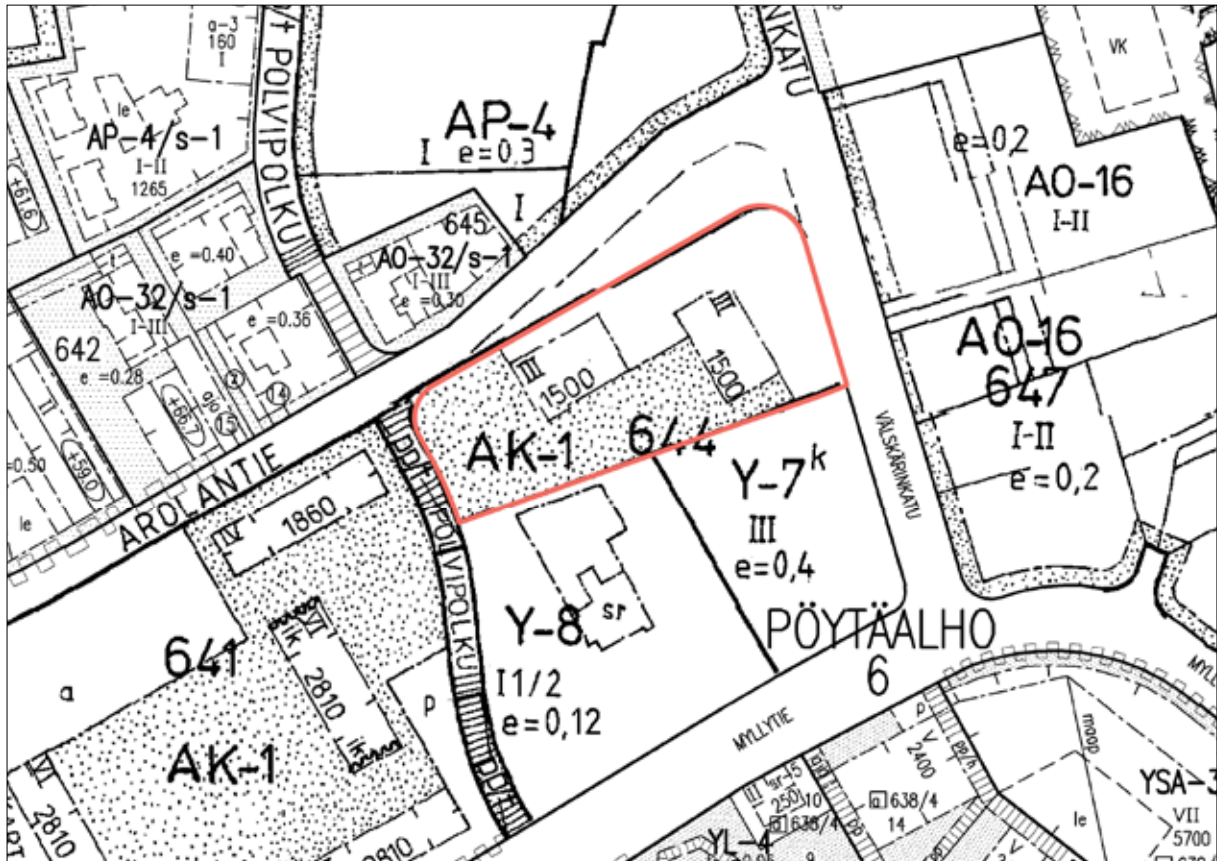
Asemakaavoituksen ja muiden hankkeiden yhteydessä on selvitettävä hulevesien kannalta merkittävät alueelliset ominaispiirteet ja vaikutukset valuma-alueella ja sen alapuolisella valuma-alueella sekä varattava tarvittavat tilat hulevesien laadulliselle ja määrälliselle käsittelylle.



Ote yleiskaava 2040:stä. Suunnittelualue sijoittuu keltaisen rajauksen sisälle.

Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 1984 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 6/28). Tontti 644-6 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Rakennusoikeutta on kahdella rakennusalalla, 1500 kerrosneliometriä kummallakin. Kerrosluvuksi on merkitty kolme, mutta nykyiset rakennukset ovat toteutuneet nelikerroksisina. Tontista noin puolet on merkitty pisterasterilla istutettavaksi alueen osaksi.



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

AK-1	<p>ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.</p> <p>ASEMAKAAVAAN MERKITYSTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 10% LIIKE-, TYÖ-, YMS-PALVELUTILOIKSI, JOISSA HARJOITETTU TOIMINTA EI AIHEUTA YMPÄRISTÖLLE KOHTUUTONTA HÄIRIÖTÄ, EI KUITENKAAN ELINTARVIKEMYMLÖIKSI.</p> <p>AUINRAKENNUSTEN PORRASHUONEESTA TULEE OLLA VÄLITÖN YHTEYS ASUNTOPIHALLE AJORATAA YLITTÄMÄTTÄ.</p> <p>AUTOPAIKKOJA EI SAA SIJOITTAA 10 M LÄHEMÄKSI PIHATASOSSA SIJAITSEVIEN ASUNTOJEN IKKUNASEINIÄ.</p> <p>TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ ASUNTOA KOHTI VÄHINTÄÄN 10 m² YHTENÄISTÄ JÄRJESTETTYÄ VAPAA-ALUETTA.</p> <p>TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ PAIKOITUSALUEIKSI, EIKÄ KULKUVÄYLIKSI ON ISTUTETTAVA.</p> <p>PIHALLA ON SÄILYTETTÄVÄ TAI SINNE ON ISTUTETTAVA VÄHINTÄÄN YKSI PUU KUTAKIN 100 PIHANELIOMETRIÄ KOHTI.</p> <p>AUTOPAIKAT ON ISTUTUKSIN EROTETTAVA MUUSTA PIHA-ALUEESTA.</p> <p>TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAikka KUTAKIN 85 KERROSNELIOMETRIÄ KOHTI.</p>
-------------	--

Ote voimassa olevan asemakaavan määräyksistä.

Asemakaavojen pysäköintinormituksen suunnitteluohje

Koko kaupunkia koskevat uudet ohjeistukset liittyen pysäköintinormitukseen asemakaavojen laadinnan yhteydessä tulivat voimaan 2020 (kaupunkikehityslautakunta 19.9.2020 § 39). Ohjeistus korvaa sekä Kaavoitus- ja kiinteistötoimikunnan autopaikkojen rakentamista koskevan suosituksen (1995) että keskustan osayleiskaava 2030:n yleismääräyksen uusia asemakaavoja laadittaessa.

Suunnittelualue sijoittuu ohjeistuksessa keskustan alueelle, jonka osalta määrätään seuraavaa:

- 1 autopaikka / 110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/as
- 1 autopaikka / 50 k-m² toimisto- ja työtilaa
- 1 autopaikka / 50 k-m² myymälä- ja liiketilaa

Rakennusjärjestys

Järvenpään uusi rakennusjärjestys on voimassa 20.1.2019 alkaen (kaupunginvaltuusto 22.10.2018 § 86).

Tonttijako ja -rekisteri

Alueen tontit on merkitty tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Kiinteistö Oy Järvenpään Kaksoiset on tehnyt 15.12.2020 kaupunginhallitukselle omaa tonttiaan (644-6) koskevan hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi siten, että aiempaa tehokkaampi rakentaminen yleiskaava 2040:n tavoitteiden mukaisesti mahdollistuisi. Kaupunki on tehnyt puitesopimuksen Järvenpään Kaksosten kanssa (24.3.2021 § 3). Tontti 644-6 oli aiemmin osa Myllytien taidekortteli -nimistä kaavamuutosta, mutta irrotettiin siitä johtuen kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä (24.3.2022 § 29) asettaa kaavaehdotus nähtäville pois lukien tontti 644-6.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät sekä asukasyhdistykset
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - kaupunkitekniikka / suunnittelupalvelut
 - rakennusvalvonta
 - Järvenpään Vesi
- Muut viranomaistahot
 - Uudenmaan liitto
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Alueen toimijat, seurat ja yhdistykset ym.
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin kuulutuksella 17.8.2022 kaupungin internet-sivuilla, Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä ja lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Liite 1) asetettiin nähtäville ja katsotaan tulleen tiedoksi osallisille 24.8.2022 alkaen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavasunnittelun ajan teknisessä palvelupisteessä sekä Järvenpään kaupungin internet-sivuilla ja 22.9.2022 mennessä sitä koskien saatiin 2 mielipidettä ja 23.9.2022 vielä yksi mielipide.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 2.

Luonnosvaihe

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 12.10.–10.11.2022 Seutulantalon palvelupisteessä ja Järvenpään kaupungin internet-sivuilla. Nähtäville tulosta ilmoitettiin kuulutuksella 5.10.2022 kaupungin internet-sivuilla, Keski-Uusimaa Viikko -lehdessä ja lähettämällä kirje naapurikiinteistöjen omistajille. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää mielipide kaavaluonnoksesta. Luonnosvaiheessa lähetettiin lausuntopyyntö seuraaville tahoille:

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Elisa Oyj
- Caruna Oy
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa
- Järvenpää-Seura ry

Luonnosta esiteltiin asukastilaisuudessa Seutulantalolla (Seutulantie 12) 27.10. Tilaisuudessa oli paikalla kaksi henkilöä. Kaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa (Uudenmaan liitto, Uudenmaan ELY-keskus ja Caruna Oy) ja kaksi mielipidettä taloyhtiöltä ja yksityishenkilöiltä. Palaute koski erityisesti liikenteen lisääntymistä alueella sekä tiiviimmän kerrostalorakentamisen koettua sopimattomuutta alueelle.

Kaavaratkaisun katsottiin jo varsin hyvin vastaavan saatuun palautteeseen, eikä siten nähty tarpeelliseksi muuttaa sitä siirryttäessä ehdotusvaiheeseen. AK-68-määräykseen tehtiin muutama teknisiä muutoksia sekä lisättiin maininta ullakkokerrokseen sijoittuvista irtaimistovarastoista. Rakentamistapaohjeen havainnekuvamateriaaliin tehtiin tarkistuksia asukaspalautteen perusteella.

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet ovat liitteessä 2.

Ehdotusvaihe

(täydentyy)

Hyväksymisvaihe

(täydentyy)

Viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää MRL:n mukaista viranomaisneuvottelua. Kaavoituksesta on neuvoteltu kaupungin sisäisesti ja tehty valmistelutyötä kaupungin asiantuntijaviranomaisten kesken. Kaavahankkeen viranomaisyhteistyö käydään pääasiassa vuorovaikutusvaiheiden lausuntomenettelyn, tarpeellisten täydentävien lisäneuvotteluiden ja sähköpostiviestinnän kautta. Kaavoituksen luonnos- ja ehdotusvaiheissa pyydetään lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyn mukaisesti ja kuten edellä esitetty.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun aloitusvaiheen tavoitteet

Suunnittelu vastaa yleiskaava 2040:n ja kaupungin resurssiviisauteen liittyviin tavoitteisiin asemansuunnittelun tiivistämisestä. Tämä toteutuu päivittämällä tontin 644-6 osalta asemakaavaa siten, että nykyistä tehokkaampi rakentaminen mahdollistuu.

5.2. Kaavan rakenne

Asemakaava koostuu yhdestä korttelialueesta: Asuinkerrostalojen korttelialue AK-68.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkerrostalojen korttelialueella tontille 644-6 aiempaa tehokkaamman asuinkerrostalorakentamisen ja tontille on osoitettu aiemman kahden sijaan kolme rakennusala. Ajoneuvojen tonttiliittymät ovat Arolantieltä ja Välskärinkadulta. Pysäköinti järjestetään pintapysäköintinä tontilla.

5.3. Mitoitus

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on 5091m², joka on kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Rakennusoikeutta on 4500 k-m², joka vastaa tonttitehokkutta 0,88.

Autopaikkoja on varattava autopaikkanormin mukaisesti 1 paikka/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,6 paikkaa asuntoa kohti. Lopullinen autopaikkamäärä tarkentuu asuntojakauman mukaan. Ehdotusvaiheen viitesuunnitelmien perusteella rakennuksiin arvioidaan valmistuvan yhteensä 102 asuntoa, joista noin kolmannes on suunniteltu toteutuvan perheasuntoina (3 huonetta tai enemmän).

5.4. Aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-68)

Merkinnällä on osoitettu tontti 644-6

Korttelialueelle saa rakentaa asuinkerrostaloja. Kaikki rakenteet on tehtävä korkeatasoisesti kiinnittämällä erityisesti huomiota kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin. Maantasokerroksen julkisivu kadun varrella ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Ylimpiin kerrokseen saa toteuttaa parvia rakennusoikeuden estämättä. Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisen kerroksen kohdalta.

Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa:

- ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa,
- asukkaiden varastoja kerrokseen, kuitenkin enintään 10 % varsinaisesta kerrosalasta,
- asuntojen ulkopuolisia, asukkaita palvelevia apu- ja yhteistiloja kerrokseen,
- hissikuilut ja hormit sekä teknisiä tiloja kerrokseen,
- kiinteistömuuntamon,
- väestönsuojatiloja.

Rakennusten katoille ja julkisivuihin saadaan sijoittaa energiatalouden edellyttämiä teknisiä laitteita. Ullakkotiloihin saa rakennusoikeuden estämättä sijoittaa irtaimistovarastoja, ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja.

Parvekkeet saavat ylittää rakennusalanrajan enintään 2 metrillä ja katualueen rajan ulokkeellisena enintään 0,5 metrillä. Alikulkukorkeuden on oltava vähintään 3,2 metriä. Parvekkeiden rakenteita ei saa sijoittaa katualueelle.

Tontille on rakennettava asumisen luonne huomioon ottaen riittävästi yhtenäisesti suunniteltuja leikki- ja oleskelualueita. Tontin osat, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, kulkuväyläksi tai huoltoalueeksi, on istutettava tai muutoin rakennettava yhtenäisen suunnitelman mukaan. Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Piha-, leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa siten, että päiväajan keskiäänitaso (LAeq) 55 dB eikä yöajan keskiäänitaso (LAeq) 50 dB ylity.

Tontille on varattava polkupyörien säilytyspaikkoja vähintään 1 paikka/30 k-m². Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa sisätiloissa tai katetuissa tiloissa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Tontille on varattava autopaikkoja 1 ap/110 k-m² asuintilaa, kuitenkin vähintään 0,6 ap/asunto.

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

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

5.6. Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uutta nimistöä.

6. Kaavan vaikutukset

6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos täydentää nykyistä kaupunkirakennetta hyvällä sijainnilla Järvenpään keskustan tuntumassa ja tuo lisää asukkaita keskustan palveluiden piiriin. Suunnittelualue sijaitsee keskustamaisen kerrostalovaltaisen rakenteen ja tiiviin pientaloalueen vaihtumisvyöhykkeellä, jolloin kerrostalorakentaminen muodostaa maisemassa kontrastin suhteessa pientaloasutukseen. Muutos edelliseen kaavalliseen tilanteeseen ei kuitenkaan ole niin suuri, sillä tontti 644-6 on osoitettu kerrostalorakentamiseen jo aiemmassa asemakaavassa. Maankäyttö ei siis muutu vaan ainoastaan tehostuu aiemmasta. Suunnittelualueen lähiympäristössä on jo nykyisellään samankorkuisia tai korkeampia kerrostaloja, mutta maaston korkeuseroista johtuen suunnitellut uudet rakennukset näyttävät hieman ympäristöään korkeampina, erityisesti toteutuessaan harjakattoisina ja siten, että ylimmissä kerroksissa on parviasuntoja. Harjakattoisuus kuitenkin tukeutuu olemassa olevaan pientaloasutukseen.

Vaikutuksia maisemaan on vähennetty sijoittamalla rakennusalat tontille siten, että muurimaisia rakennusmassoja ei muodostu, vaan rakennusten väliin jää näkymälinjoja alueen läpi. Rakennusmassojen sijoittelussa on pyritty saavuttamaan paras ratkaisu tarkoituksenmukaisen tontinkäytön ja naapureille syntyvien varjostusvaikutusten suhteen. Viitesuunnitelmien mukaisen toteutuksen perusteella tarkasteltuna rakennusten varjot yltyvät syksyisin ja keväisin aamulla jonkin verran Arolantien toisella puolella oleville tonteille sekä iltapäivällä Välskärinkadun varren tonteille. Kesällä rakennukset varjostavat Välskärinkadun tontteja hieman alkuillasta Pääasiassa uusien rakennusten varjostusvaikutukset koskettavat lähes yksinomaan niiden omaa tonttia.

Arvikkaiden kulttuurikohteiden läheisyys ja näkyvä paikka osin mäen päällä asettavat vaatimuksia rakentamisen laadulle. Suunnittelualueelle laaditaan osana kaavaprosessia rakentamistapaohjeet, joilla laatutekijöitä voidaan ohjata itse asemakaavaa tarkemmin. Rakentamistapaohje (liite 4) liitetään asemakaavaselostukseen ja hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

klo 9.00



klo 12.00



klo 15.00



klo 18.00



Kesäpäivänseisaus 21.6.

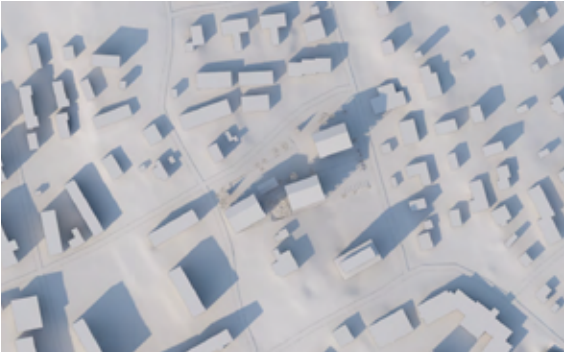
klo 9.00



klo 12.00



klo 15.00



klo 18.00



Kevätpäiväntasaus 20.3. ja syyspäiväntasaus 22.9.

Tontin 644-6 varjotutkiemat (Arkkitehdit Soini & Horto Oy)

6.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole erityisiä suojeltavia kasvi- ja eläinlajeja tai elinympäristöjä, joihin kaavalla olisi suoria vaikutuksia.

Alueella olevaa puustoa on kerrostalorakentamisen yhteydessä haastavaa säilyttää, koska tonttien käyttöä ohjaavat monet reunaehdot, kuten riittävien pysäköintialueiden sijoittelu. Syyskuussa 2021 suoritetussa puustokatselmuksessa ei alueelta ilmennyt erityisen arvokasta puustoa. Moin paikoin nykyiset puut eivät tule kestäämään mitään rakentamista, joten puuston uusiminen on osin myös tarkoituksenmukaista. Viitesuunnitelmassa on osoitettu istutettavaksi varsin runsaasti puita, joten kokonaisuudessaan alueen puustoisuuteen ei tule suurta muutosta. Kaava myös velvoittaa joko säilyttämään tai istuttamaan vähintään yhden puun kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Olemassa olevaa kasvillisuutta ja maastonmuotoja pyritään kuitenkin hyödyntämään erityisesti oleskelualueilla. Uusien puiden istuttaminen muuttaa alueen ilmettä aluksi vähemmän puustoiseksi, kunnes puut ovat saavuttaneet suuremman koon.

Täydennysrakentaminen lisää haasteita suunnittelualueen ja sen lähiympäristön hulevesien käsittelyssä. Kaavan määräykset velvoittavat esittämään hulevesisuunnitelman rakennusluvan yhteydessä ja alustavat suunnitelmat on esitetty jo asemakaavavaiheessa rakentamistapaohjeiden yhteydessä (liite 4). Alueelta ei saa syntyä lisää hulevesiverkostoon johdettavia vesiä, jotta katualueiden tulviminen voidaan ehkäistä. Hulevesien hallinnan tulee perustua imeytykseen ja viivytykseen.

6.3. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan liikenteelliset vaikutukset ympäristöön ovat usein verrannollisia sen aiheuttamaan moottoriajoneuvomäärän lisääntymiseen. Asemakaavan osoittama 4500 kerrosneliömetrin asuinrakentaminen aiheuttaa arviolta noin sadan ajoneuvon päivittäisen liikennemäärän. Alueen nykyinen, uudisrakennusten myötä poistuva asuinrakennusala on noin 3000 kerrosneliometriä, joka on aiheuttanut arviolta 70 ajoneuvon vuorokausiliikenteen. Suunnitellun asuinrakentamisen aiheuttama liikenteen lisäys ei arvion mukaan tule kuormittamaan liikenneverkkoa liiallisesti tai aiheuttamaan muita vastaavia ongelmia suhteessa mallinnuksien tai mittausten osoittamiin liikennemääriin.

Tonttien 644-6 liittymät on mahdollista järjestää liikenneturvallisuuden vaarantumatta. Uusi asuinrakentaminen lisää joukkoliikenteen potentiaalia alueella eikä kaavamutoksella ole vaikutuksia nykyisiin kävelyn ja pyöräilyn olosuhteisiin suunnittelualueella ympäröivillä kaduilla.

6.4. Vaikutukset talouteen

Alue on maaperältään rakentamiseen hyvin soveltuva eikä kaavan toteuttaminen vaadi merkittäviä investointeja suunnittelualueen sijaitessa olemassa olevan infrastruktuurin piirissä. Viime vuosina tehdyt infran investoinnit on huomioidu kaavasunnittelussa ja viitesuunnitelmassa. Lisäksi suunnittelun tukena on voitu hyödyntää varsin laajasti jo aiemmin tehtyjä selvityksiä.

Kaupunki saa kaavamutokseen liittyen tuloja maankäyttösopimuksesta ja tulevien verotulojen muodossa. Tontin 644-6 omistaja mahdollisesti hyötyy taloudellisesti rakennusoikeuden nostosta.

6.5. Vaikutukset ihmisiin ja elinympäristöön

Kaavamuutos lisää käyttäjiä keskusta-alueen ja sen lähialueiden palveluille, joka tukee niiden säilymistä ja myös uusien palveluiden mahdollista sijoittumista. Kävelyetäisyydellä suunnitellualueelta sijaitsee myös useampi pieni viheralue tai puisto ja esimerkiksi Rantapuistoon on matkaa noin 1,5 kilometriä.

Liikennemäärän kasvu alueella tulee lisäämään maltillisesti sen aiheuttamia haittavaikutuksia. Ympäristössä esiintyviä häiriötekijöitä ovat liikenteen aiheuttama melu sekä hiukkas- ja muut päästöt. Näistä haitoista melua pyritään torjumaan asianmukaisin kaavamääräyksin. Aiemmin laadittujen meluselvitysten mukaan liikenteen melu ei nykyisellään eikä ennusteiden mukaan ole ohjearvoja ylittävää eivätkä erityiset toimenpiteet sen torjumiseen asemakaavan kautta ole tarpeen. Alue on myös riittävällä etäisyydellä isoista teistä ja rautatiestä, joten häiriötä tärinästä tai runkomelusta ei muodostu, etenkin maaperän ollessa kalliomaata.

Uudisrakentaminen voidaan kokea maisemaa negatiivisesti muuttavana elementtinä. Rakennusten korkeus kasvaa kuitenkin maltillisesti nykyisestä. Pitkällä aikavälillä uudisrakentaminen ja piha-alueen saneeraus lisäksi siistii alueen kaupunkikuvaa ja lisää siten viihtyisyyttä. Pysäköintikenttien aiheuttamaa negatiivista maisemavaikutusta voidaan vähentää rytmittämällä ja maisemoinnalla pysäköintialueita katoksilla, muurirakenteilla tai kasvillisuudella.

Uudet korkeammat rakennukset varjostavat nykyistä asutusta, mutta vaikutukset jäävät vähäisiksi. Varjostushaittoja on pyritty vähentämään rakennusten tarkoituksenmukaisen sijoittelun avulla.

Itse rakentamisesta syntyy väliaikaista haittaa alueen nykyisille asukkaille ja siellä liikkuville. Lisäksi purettavissa rakennuksissa nyt asuvat asukkaat joutuvat muuttamaan.

6.6. Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen varautumiseen

Tarvittavan asuinrakentamisen toteuttaminen tiivistämällä olemassa olevaa kaupunkirakennetta vähentää painetta sijoittaa rakentamista uusille rakentamattomille alueille ja siten mahdollisuudet säästää viherympäristöjä lisääntyvät. Myös tarvittava infrastruktuuri on alueella olemassa. Suunnittelualue sijaitsee lisäksi hyvien liikenneyhteyksien varrella: lähellä juna-asemaa ja ympäröivät katualueet mahdollistavat turvallisen ja sujuvan kävelyn ja pyöräilyn keskustaan ja joukko-liikenteen yhteyksille. Monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut sekä virkistysalueet ovat saavutettavissa kestäväillä kulkumuodoilla.

Nykyisten rakennusten purkaminen ja uusien rakentaminen aiheuttaa hiilipiikin eli runsaasti kasvihuonekaasupäästöjä kerralla. Kiinteistön 644-6 omistajan selvitysten mukaan rakennuksien korottaminen ei tässä tapauksessa ole kuitenkaan maan painumisen ja sen aiheuttamien rakenteellisten vaurioiden takia mahdollista. Nykyiseen kahteen rakennusmassaan ei myöskään saataisi tehtyä riittävää määrää lisäkerroksia, jotta hanke olisi kustannustehokas ja toteuttamiskelpoinen. Vaihtoehtoja purkavalle saneeraukselle pohditaan hankekohtaisesti. Tässä kohteessa sen on keskustelujen kautta todettu olevan paras ratkaisu.

Uudisrakennuksilla päästään nykyisiä 60-luvun lopulla rakennettuja rakennuksia huomattavasti parempaan energiatehokkuuteen. Maapohjansa ansiosta suunnittelualueella on mahdollisuuksia lisäksi maalämmön hyödyntämiseen, vaikka myös kaukolämpö on Järvenpäässä verrattain vähäpäästöisesti tuotettua.

Alue ei sijaitse tunnistetulla vesistötulvien riskialueella. Hulevesien hallinnassa on alueella laajemmin haasteita ja hulevesitulviin varautumiseksi on kaavassa osoitettu kattavat hulevesimääräykset. Alustavat hulevesisuunnitelmat on esitetty rakentamistapaohjeen osana (liite 4). Lopullinen hulevesisuunnitelma laaditaan rakennuslupavaiheessa.

7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Mahdollista toteutusta on kuvattu viitesuunnitelmassa, joka on esitetty myös 3D-kaupunkimallissa. Toteutuksessa tulee noudattaa alueelle laadittuja rakentamistapaohjeita (liite 4).

7.2. Toteuttamisen ajoitus

Toteutuksen voi aloittaa, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

7.3. Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat kaupunkikuvallinen laadukkuus, pysäköintipaikkojen riittävyys, asuinkerrostalojen asuntajakauma ja hulevesien hallinta.

Järvenpäässä 28.11.2022

Sampo Perttula
kaavoitusjohtaja

Martta Pirttioja
kaavoituksen erikoissuunnittelija



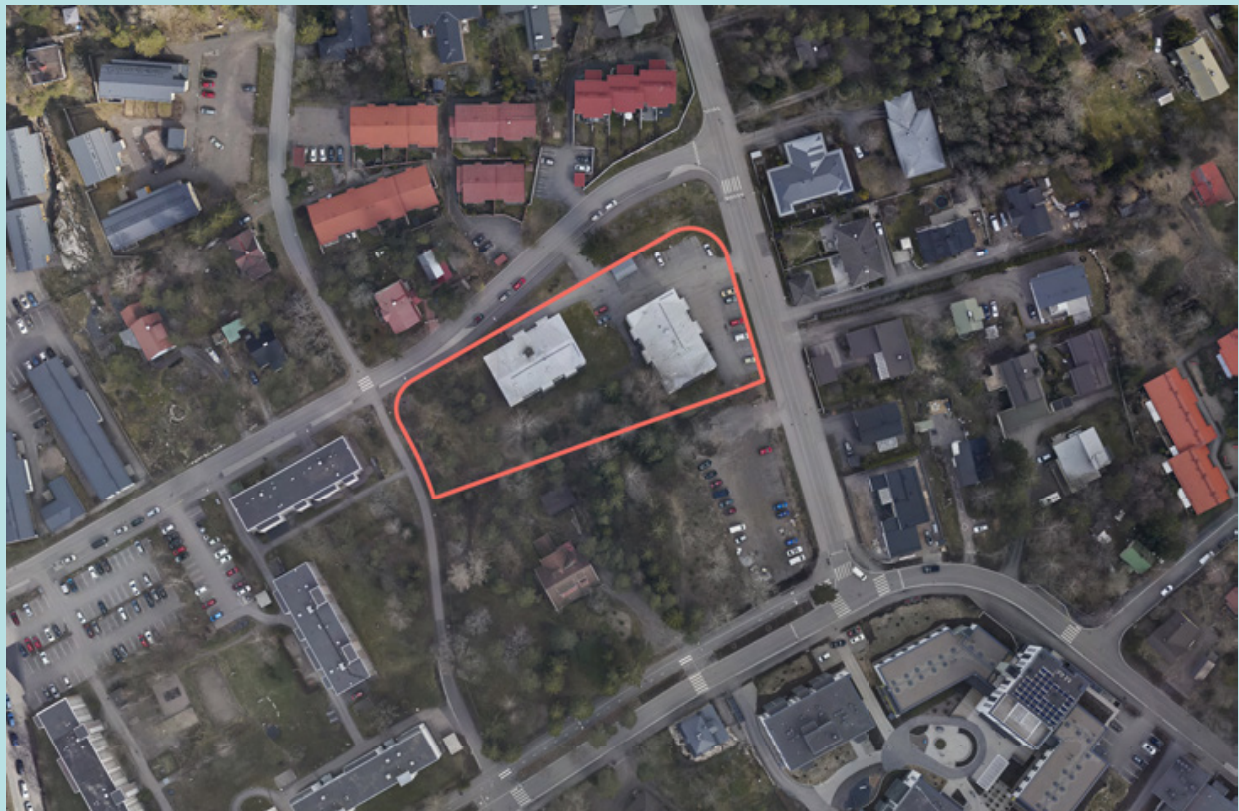
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Välskärinkatu 4

Asemakaavan muutos

Dnro: JARDno-2022-948

Kaavatunnus: 060064



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	10
8. Mielenpitoet aloitusvaiheessa	10
9. Yhteystiedot	10

1. Mitä tapahtuu ja missä?

Pöytäalhon kaupunginosassa (kaupunginosa nro 6) on alkamassa Välskärinkatu 4 -asemakaavahanke. Hankkeen tavoitteena on tutkia alueen maankäytön tiivistämismahdollisuuksia purkavan saneerauksen kautta.

Hanke on vuoden 2022 kaavoitussuunnitelmassa keskustahankkeiden ja kerrostalorakentamisen korissa. Asemakaavan muutos laaditaan virkamiestyönä Järvenpään kaupungin asemakaavoituksessa yhteistyössä Kiinteistö Oy Järvenpään Kaksosten ja sitä edustavien suunnittelutoimistojen kanssa.

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



Suunnittelualueen sijoittuminen on merkitty opaskartalle mustalla rajauksella.

Suunnittelualue sijaitsee Järvenpään keskustan tuntumassa, Pöytäalhon kaupunginosassa noin 700 metrin päässä Järvenpään rautatieasemasta. Suunnittelualue kattaa kiinteistön 644-6. Aluetta rajaa pohjoisessa Arolantie, idässä Välskärinkatu, lännessä Polvipolku sekä etelässä tontit 644-7 ja 644-8. Suunnittelualue sijoittuu kerrostalovaltaisen, keskustamaisen rakenteen ja pientaloalueen vaihtumisvyöhykkeelle.

Suunnittelualueella on nykyisellään kaksi nelikerroksista asuinkerrostaloa. Tontti rajautuu tyhjiin, niin sanottuun nukkakutomon tonttiin, joka on tällä hetkellä pysäköintikäytössä, mutta jota ollaan kehittämässä kerrostaloasumiseen. Tontilla 644-7 sijaitsee Villa Cooperin huvila (Villa Enckell), joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Villa Cooperissa toimii nykyisellään Järvenpään Käsintekijät ry:n myyntinäyttelytila.

Suunnittelualueen pinta-ala on 5091 m². Alueen rajaus voi tarkentua suunnittelun edetessä.

1.2. Aloite ja hakija

Kiinteistö Oy Järvenpään Kaksoiset on tehnyt 15.12.2020 kaupunginhallitukselle hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi. Tontti 644-6 oli aiemmin osa Myllytien taidekortteli -nimistä kaavamuutosta, mutta irrotettiin siitä johtuen kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä (24.3.2022 § 29) asettaa kaavaehdotus nähtäville pois lukien tontti 644-6.

2. Mitä on suunnitteilla?

Tontin 644-6 nykyiset nelikerroksiset asuintalot on tarkoitus tulevaisuudessa purkaa ja kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan tilalle aiempaa tehokkaampi rakentaminen. Tontin omistajan ja kaupungin välillä laaditaan maankäyttösopimus. Hanke toteuttaa kaupungin tavoitteita tehostaa asemanseutujen maankäyttöä.

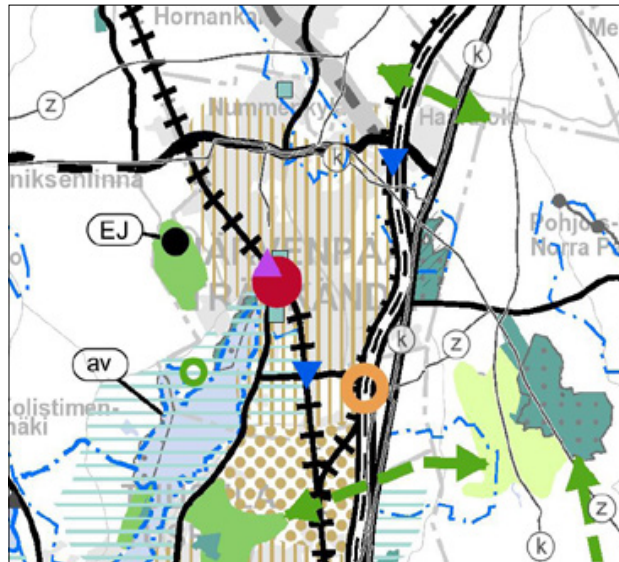
3. Suunnittelun lähtötiedot

3.1. Maanomistus

Kaava-alue muodostuu yhdestä kiinteistöstä (644-6), jonka omistaa Kiinteistö Oy Järvenpään Kaksoiset.

3.2. Maakuntakaava

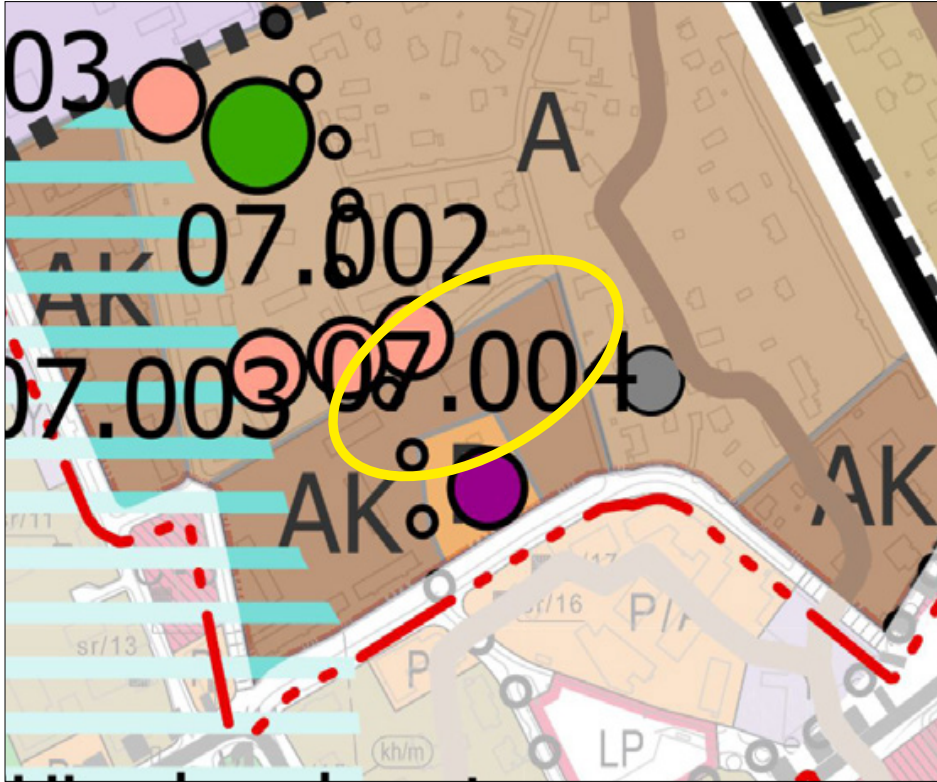
Uudessa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020 § 20) lähes koko Järvenpää on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi (vaaleanruskea viivoitus). Määräysten mukaisesti tämän alueen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen.



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta

3.3. Yleiskaava

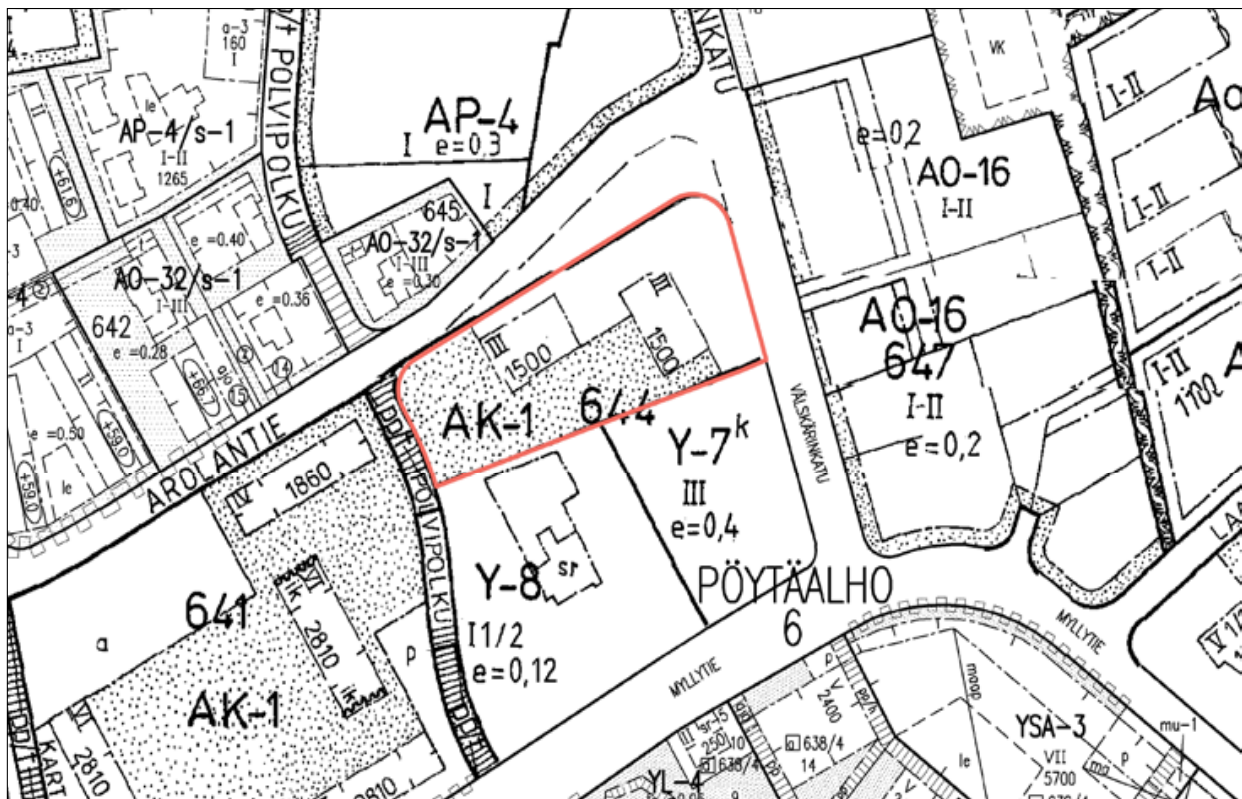
Alueella on voimassa Järvenpään yleiskaava 2040 (Kaupunginvaltuusto 14.12.2020 § 80). Tontti 644-6 on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). AK-alue on varattu ensisijaisesti tiiviille kerrostalovaltaiselle asumiselle, asumista palveleville lähipalveluille ja alueen luonteeseen soveltuvalle elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota viihtyisyyteen, turvallisuuteen ja kulttuuriympäristön arvoihin. Alue sijaitsee lisäksi tiivistävä asemanseutu -vyöhykemerkin sisällä, jolloin kerrostalovaltaisen alueen suositeltu tonttitehokkuus on yli 1.



Ote yleiskaava 2040:stä. Kaava-alueen sijoittuminen on osoitettu keltaisella rajauksella.

3.4. Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa vuonna 1984 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 6/28). Tontti 644-6 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Rakennusoikeutta on kahdelle talolle kummallekin 1500 kerrosneliometriä ja kerroskorkeudeksi kolme. Laskennallinen tonttitehokkuus on 0,6.



AK-1

ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE.

ASEMAKAAVAAN MERKITYSTÄ RAKENNUSOIKEUDESTA SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 10% LIIKE-, TYÖ-, YMS-PALVELUTILOIKSI, JOISSA HARJOITETTU TOIMINTA EI AIHEUTA YMPÄRISTÖLLE KOHTUUTONTA HÄIRIÖTÄ, EI KUITENKAAN ELINTARVIKEMYYMÄLÖIKSI.

AUINRAKENNUSTEN PORRASHUONEESTA TULEE OLLA VÄLITÖN YHTEYS ASUNTOPIHALLE AJORATAA YLITTÄMÄTTÄ.

AUTOPAIKKOJA EI SAA SIIJOITTA 10 M LÄHEMÄKSI PIHATASOSSA SIJAITSEVIEN ASUNTOJEN IKKUNASEINIÄ.

TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ ASUNTOA KOHTI VÄHINTÄÄN 10 m² YHTENÄISTÄ JÄRJESTETTYÄ VAPAA-ALUETTA.

TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ PAIKOITUSALUEIKSI, EIKÄ KULKUVÄYLIKSI ON ISTUTETTAVA.

PIHALLA ON SÄILYTETTÄVÄ TAI SINNE ON ISTUTETTAVA VÄHINTÄÄN YKSI PUU KUTAKIN 100 PIHANELIÖMETRIÄ KOHTI.

AUTOPAIKAT ON ISTUTUKSIN EROTETTAVA MUUSTA PIHA-ALUEESTA.

TONTILLE ON JÄRJESTETTÄVÄ VÄHINTÄÄN YKSI AUTOPAIKKA KUTAKIN 85 KERROSNELIÖMETRIÄ KOHTI.

Ote ajantasa-asemakaavasta ja suunnittelualueella voimassa olevan asemakaavan määräyksistä. Kaava-alue on merkitty punaisella rajauksella.

4. Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §):

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat, haltijat ja asukkaat
- Lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät
- Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaistahot
- Teleoperaattoriyritykset
- Teknisten verkostojen toimittajayritykset
- Seurat ja yhdistykset
- Muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Osallisia voivat olla myös kaikki kuntalaiset, joita alueen kehittäminen kiinnostaa

5. Miten ja milloin voin osallistua?

5.1. Asemakaavan laatimisvaiheet ja osallistuminen

Kaavoitusprosessin vaiheet (asemakaavan laatiminen tai muutos)

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

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

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

4. Asemakaavan hyväksymiskäsittely kaupunginvaltuustossa ja mahdollinen muutoksenhaku.

5.2. Tiedottaminen

Kaikista osallisten kuulemisvaiheista tiedotetaan kuuluttamalla kaupungin internet-sivuilla, Keski-Uusimaa Viikko-lehdessä 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.

Osallistumisen järjestäminen (mm. yleisötilaisuudet) arvioidaan prosessin aikana erikseen ja niistä tiedotetaan erikseen kaupungin tiedotuskanavissa ja kuulutuksissa.

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 internetsivuilla. 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 internet-sivuille.

Asemakaavan muutoksesta pyydetään luonnoksen valmistuttua ennakkolausunnot seuraavilta tahoilta:

Järvenpään kaupungin asiantuntijaviranomaiset

- kaupunkitekniikka / suunnittelupalvelut
- rakennusvalvonta
- Järvenpään Vesi

Muut viranomaistahot

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Helsingin kaupungin museo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Teknisten verkostojen toimittajayritykset

- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Vantaan Energia Keski-Uusimaa Oy

Asemakaavan muutoksen luonnoksesta lähetetään tieto seuraaville tahoille:

- Kaava-alueen maanomistajat
- Naapuritonttien ja -tilojen omistajat
- Järvenpää-Seura ry

Jos jokin taho katsoo, ettei heitä tarvitse pitää osallisina tässä hankkeessa, asiasta voi ilmoittaa kaavasunnittelijalle 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 asetetaan nähtäväksi Seutulantaloon palvelupisteen ilmoitustaululle ja Järvenpään kaupungin internet-sivuille. Asiasta tiedotetaan osallisille, kuten edellä on kerrottu.

Ehdotusta koskevat muistutukset tulee jättää kirjallisena kuulutuksessa ilmoitettuun määräaikaan mennessä. Kaupunkikehityslautakunta käsittelee ja hyväksyy asemakaavoituksen laatimat vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

Mikäli asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotusta 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. Ote valtuuston päätöksestä valitusta varten on pyydettävä erikseen Järvenpään kaupungin hallintopalveluista.

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

6. Kaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 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 alueella käytössä oleviin perustietoihin, suoritettaviin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja muuhun palautteeseen.

Välskärinkatu 4:n tapauksessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota kaavan maisemallisiin vaikutuksiin suhteessa Villa Cooperiin ja olemassa olevaan asutukseen. Alueella ei tiettävästi ole arvokkaiksi tunnistettuja luontoarvoja.

7. Aikatauluarvio

- Asemakaavatyö käynnistyy elokuussa 2022
- Asemakaavaluonnos on nähtävänä arviolta lokakuussa 2022 (MRL 62 §)
- Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäväksi arviolta tammikuussa 2023 (MRL 65 §, MRA 27§)
- Tavoitteena on, että kaava siirtyy hyväksymiskäsittelyyn keväällä 2023.

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 alla).

9. Yhteystiedot

Seutulantalon palvelupiste
Puh. (09) 2719 2880, tekninen.palvelu(at)jarvenpaa.fi
Seutulantie 12, PL 41, 04401 Järvenpää

Kaavoituksen erikoissuunnittelija Martta Pirttioja, 040 315 3939
Kaavoitusjohtaja Sampo Perttula, 040 315 2005
Kaupunkikuva-arkkitehti Maria Suutari-Jääskö, 040 315 2445

Sähköpostiosoitteet: etunimi.sukunimi(at)jarvenpaa.fi

Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Uudenmaan ELY-keskus	Vastine
Uudenmaan ELY-keskus ei anna lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.
Uudenmaan liitto	Vastine
Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.	Merkitään tiedoksi.
As Oy Järvenpään Välskärinkatu 7	Vastine
<p>Tiheä rakentaminen Välskärinkadulle ja Arolantielle lisää huomattavasti Välskärinkadulla ja Myllytiellä kulkevaa moottoriajoneuvoliikennettä, joka aiheuttaa vaaraa alueella sijaitsevan palvelutalon asiakkaille ja ympärivuorokautisen päiväkodin lapsille. Pääosa liikenteestä tulisi ohjata Arolantien kautta Seutulantielle. Lisääntynyt liikenne on pois alueen viihtyisyydestä.</p> <p>Maisemakuva kärsii korkeasta rakentamisesta. Tontille mahdollisesti tulevat rakennukset ovat ympäristön kannalta parempia toteutuessaan matalina, enintään nelikerroksisina, koska toteutuessaan harjakattoisina ne näyttävät muutenkin korkeammilta maastossa, eikä harjakattoa tästä syystä tulisi hyväksyä.</p> <p>Kaikkien asuntojen huonekorkeudeksi on esitetty vähintään noin 2,85 metriä, mikä tekee asunnoista tavanomaista korkeampia. Lisäksi korkeisiin huoneisiin on ajateltu suuria ikkunoita, joita sijoitellaan reilusti myös talon päätyihin. Ylimpään kerrokseen ajatellaan myös parviasuntoja, joka ilmeisesti vaatii lisää huonekorkeutta. Nämä ajatukset eivät ole nykypäivää, sillä ne eivät edes hyvin toteutettuina yhtä energiatehokkaita kuin tavanomaisen korkuiset huoneet ja kohtuullisen kokoiset ikkunat.</p> <p>Suunnittelussa tulisi lähteä siitä, että puolet asunnoista toteutuu perheasuntoina.</p> <p>Tarvetta antaa asemakaavalla lisää rakennusoikeutta on perusteltu yleiskaavan tehokkuustavoitteella 1. Tavoite koskee kerrostalovaltaista aluetta ja tämä alue on sellainen vain kaavateknisesti. Tiivistyvät asemanseudut on yleiskaavassa esitetty epämääräisellä nuoliympyrällä, jonka sisään jää myös pientaloaluetta, eikä sitä voida pitää velvoittavana. Tärkeimmän johtoajatuksen tulisi olla alueen viihtyisyys. Välskärinkadun alue on aikaisemman rakentamisen perusteella tarkoitettu pientaloalueeksi.</p> <p>Suunnittelussa tulee huomioida läpäisevyyden muuttuessa ja ilmastomuutoksen edetessä kaupunkitulvamahtolisuus. Nykyinen vaatimus hidastuksille ei ehkä riitä, kun saateet voimistuvat.</p>	<p>Liikenteen alueella on kaavasuunnittelun yhteydessä arvioitu lisääntyvän maltillisesti. Alueen ympäröiviä katuja on viime vuosina saneerattu ja sitä kautta myös jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden olosuhteet ovat parantuneet. Tontille on liittymät sekä Välskärinkadun puolelta että Arolantielta, joka jakanee liikennettä kahteen suuntaan.</p> <p>Rakennusten korkeuksia on sovitettu ympäristö huomioiden sekä aiempaan palautteeseen perustuen. Harjakattoisuuden on ajateltu soveltuvan yhteen alueen pientalorakentamisen kanssa ja sitä on myös aiemmassa palautteessa toivottu. Kaava ei kuitenkaan määrää kattomuodosta, joten lopullinen päätös asiasta tehdään rakennuslupavaiheessa.</p> <p>Kaava ei määrää myöskään huonekorkeuksista. Viitesuunnitelmissa esitettyjen korkeampien huonekorkeuksien voidaan ajatella lisäävän asumisen laatua ja parviasuntojen monipuolistavan asuntokantaa. Kaava vaatii viihtyisyyden takia luonnonvaloa rappukäytäviin, jolloin päätyikkunat ovat perusteltuja. Suunnitelmille on rakentamistapaohjeessa kirjattu tavoite A-energialuokkaan pyrkimisestä.</p> <p>Asuntojakaumaa on tarkasteltu jo kaavasuunnittelun yhteydessä ja todettu sen toteuttavan kaupungin sen hetkisiä linjauksia. Lopullinen asuntojakauma päätetään rakennusluvan yhteydessä.</p> <p>Kuten mielipiteessä on kirjoitettu, on yleiskaavassa osoitettu tiivistyvä asemanseutu -merkintä luonteeltaan suuntaa-antava. Sen tarkoituksena on osoittaa summittaisesti alueet, joiden sisälle Järvenpään maankäytön tiivistymisen keskittyy. Samoin myös siihen liittyvä AK-alueita koskeva tehokkuussuositus yli 1, on suuntaa-antava. Tässä kaavahankkeessa on todettu, että alueen ominaisuuksien takia siihen ei päästä ja siksi luonnoksessa on esitetty ratkaisu, jonka tehokkuus on 0,88. Itse tontti on ollut kerrostaloalueeksi osoitettu nykyisessä asemakaavassa, joten sen kehittäminen samaan käyttöön on luontevaa, vaikka lähiympäristössä on myös pientaloja.</p> <p>Asemakaavassa on osoitettu hulevesimääräys, jonka lisäksi alustava hulevesienhallinnan suunnitelma. Lopullinen suunnitelma esitetään rakennusluvan yhteydessä.</p>

Liitteet

<p>Ennen tarvittavia perustamistöitä on lähiseudun rakennukset katselmoitava ja kuvattava.</p> <p>On myös tärkeää, että taloa ei rakenneta aivan Välskärinkadun jalkakäytävän reunaan kiinni, jotta lumen läjitykselle on tilaa. Arolantien ja Välskärinkadun kulmassa on ollut talvena 2020-2021 monen metrin lumikasa, sillä se on ainoa paikka mihin Välskärinkadun ja Kaskitien väliseltä alueelta lumet saatiin läjitettyä.</p>	<p>Vastine</p> <p>Räjäytykset tehdään voimassa olevien säädösten ja luvituksen mukaisesti.</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu istutettavaa tontin osaa Välskärinkadun puoleiselle tontin rajalle. Mielipiteessä mainittu levennetty katualue Arolantien ja Välskärinkadun kulmassa ei ole osa kaava-alueita.</p>
<p>Kaksi yksityishenkilöä (M1)</p> <p>Kaikki tätä kaavoitusprosessia seuranneet huomaavat, että hankkeessa ei lähdetä alusta vaan siitä mihin Myllytien taidekortteli -kaavan kanssa jäätin. Kaavaluonnos ei ole muuttunut juuri lainkaan siitä, mitä Taidekorttelin yhteydessä esitettiin kaupunkikehityslautakunnalle tämän tontin osalta. Koska lautakunta irrotti tämän tontin kyseisestä kaavahankkeesta, sille varmaankin oli syynsä. Lautakunnan keskusteluja ei dokumentoida, joten emme voi tietää, millaista muutosta haluttiin. Kyseessä oli kuitenkin selkeä hylkääminen ja uudelleen valmisteluun lähettäminen. Siksi olettaisimme, että aivan samaa ei pitäisi esittää uudestaan.</p> <p>Arkkitehtien luonnoksessa talot olivat ja ovat nyt edelleen täynnä pienen pieniä asuntoja. Tyyliään talot olivat tyyppillisiä tämän ajan betonielementtitaloja, joissa pitkät seinät ovat pelkkää parveketta. Talot ovat tyyllisesti täysin yhteensopimattomia alueen vanhojen rakennusten kanssa. Harjakatto sopii perinteisten rakennusten ympäristöön, mutta ei tällainen.</p> <p>Rakennusten todellinen korkeus jää arvoitukseksi, koska selostuksessa kerrotaan, että ”huonekorkeus on vähintään 2,85 metriä” ja että ”ylimmässä kerroksessa on varauduttu parviasuntojen rakentamiseen”. Havainnekuissa nämä ylimmät kerrokset näyttävät miltei kahden kerroksen korkuisilta. Kaavavalmistelijoiden tuleekin kertoa ja asettaa raja rakennuksen korkeudelle metreinä.</p> <p>Järvenpään kaksosia ei tule purkaa eikä kaavavalmisteluun tule kannustaa purkamiseen. Kaksoset edustavat omaa ajallista kerrostumaansa Järvenpään kulttuurihistoriassa.</p>	<p>Vastine</p> <p>Kaavaratkaisua on muokattu Myllytien taidekorttelin käsittelyn yhteydessä asukaspalautteen ja lautakunnan ohjauksen perusteella paljon. Myös tähän luonnosversioon on tehty pieniä muutoksia. Luonnosratkaisun nähdään vastaavan varsin hyvin saatuun palautteeseen. Luonnoksesta ehdotukseen ratkaisua tarpeen mukaan muokataan, mikäli saatu palaute ja ennakkolausunnot sitä vaativat.</p> <p>Asuntojakaumaa on tarkasteltu kaavasunnittelun yhteydessä kaupungin sen hetkisten linjausten mukaisesti ja suurempia asuntoja on lisätty. Lopullisesti aiasta päätetään kuitenkin rakennusluvan yhteydessä. Parvekkeet lisäävät asumisen laatua, etenkin kun niitä on myös pienemmissä asunnoissa. Alueen nykyiset rakennukset edustavat hyvin monenlaista tyyliä, joten ajallinen kerroksellisuus on jo vahvasti läsnä. Rakennusten ulkonäköä, myös kattomuodon osalta, käsitellään rakennuslupien yhteydessä vielä kaupunkikehityslautakunnassa.</p> <p>Asemakaavoissa ei usein määrätä huonekorkeudesta, koska siihen on lainsäädännön kautta jo määräyksiä. Nämä asiat voivat myös tarkentua vielä rakennuslupavaiheessa. Parvellisia kerrostaloasuntoja ei Järvenpäässä juuri ole, joten ne monipuolistaisivat asuntokantaa.</p> <p>Kiinteistö Oy Järvenpään Kaksoset on kaupunginhallitukselle osoittamassaan hakemuksessa asemakaavan muuttamiseksi (15.12.2020) esittänyt perustelut purkavalle saneeraukselle. Kiinteistön nykyisiä rakennuksia ei ole inventoinneissa tunnistettu asemakaavoituksella tai muutoin suojeltaviksi kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella.</p>

	Vastine
<p>Toimivien betoni- ja siporex-runkoisten rakennusten purkaminen on myös ilmastomuutoksen kannalta epäeettistä. Kestävän kehityksen kaupungin tehtävä on tukea rakennusten säilymistä ja korjaamista, ei edistää niiden purkamista. Kaavaesityksessä voisi tutkia mahdollisuuksia kunnostaa, tyyllisesti muokata ja korottaa vanhoja taloja 1–2 kerroksella. Tällä saataisiin se sama 1500 krs-m² lisää asuntoja, joka esityksessä nyt on.</p> <p>Jos asemakaavalla on lopulta aivan pakko mahdollistaa Kaksosten purkaminen, niin tontinkäytön ja biodiversiteetin kannalta paras ratkaisu olisi rakentaa myös uudet talot suunnilleen samoille sijoille ja mitoiltaan suunnilleen samankokoisina kuin entiset. Tämä ratkaisu säilyttäisi historiallisten suojeltujen talojen välisen yhteyden ja viherkäytävän.</p> <p>Nyt voimassa olevassa asemakaavassa tontin viheralue, se jossa olevaa puustoa me haluaisimme säästettävän, on iso ja se on etelän ja lännen puolella, siis auringon puolella. Se ei myöskään ole kadun reunassa, joten kaikin puolin ajateltu ratkaisu. Uudessa suunnitelmassa koko tontti tärvellään ja vain kaksi pienenpieniä viheraluetta jää. Leikkipaikka on hyvin pieni ja kahden kerrostalon välisessä varjossa silloin kun aurinko paistaa lännestä.</p> <p>Havainnekuviissa valheellisesti esitetään tontti suuremmaksi kuin se on.</p> <p>Korttelin suunnittelualueen laidalla, Arolantien toisella puolella, on neljä yksityisesti omistettua kaavassa suojeltua rakennusta. Ne alkavat olla viimeinen jäännös tämän alueen ”huvila-alue”-historiasta. Alueen suunnittelussa pitää ottaa huomioon sen viimeisen vähäisen väljyyden ja puutarhamaisuuden suojelu.</p> <p>Kun biodiversiteettiä kaupunkialueella ajatellaan nykytietämyksen valossa, olisi vaadittava jo kaavassa, että tonttien suunnitelmassa tulee yksilöidä erikseen kaadettavat puut ja säilytettävät arvokkaat puut. Koska rakennusliikkeet eivät tätä vapaaehtoisesti tee, ja rakennusvalvontakaan ei sitä ilmeisesti vaadi, olisi määräys tällaisesta vanhan puuston ja maaperän suojelun suunnittelusta saatava asemakaavaan.</p> <p>Rakennusoikeuden määrää ei ole perusteita kasvattaa. Emme me pientalojen omistajatkään saa lisää rakennusoikeutta, vaikka kuinka pyytäisimme.</p>	<p>Rakennusten purkaminen ja uuden rakentaminen aiheuttaa hiilipiikin. Jokaisessa kohteessa pitää kuitenkin pohtia erikseen, mikä on soveltuvin ratkaisu maankäytön kehittämiseen. Tässä on päädytty tehostamaan tonttia hyvällä sijainnilla purkavan saneerauksen kautta.</p> <p>Purkamiseen on haettava erillinen purkulupa. Asemakaavaa ei olisi tarvetta muuttaa, jos rakennukset purettaisiin ja uudet rakennukset olisivat samankokoisia kuin nykyiset. Tässä muutoksessa kuitenkin pyritään tontin tehostamiseen.</p> <p>Aiemman asukaspalautteen perusteella rakennusala on siirretty kiinteistön länsireunassa etelämmäs, jotta saadaan enemmän väliä Arolantien toisella puolella oleviin rakennuksiin. Tällä ratkaisulla myös osa kadun puolen puustosta voidaan säilyttää. Varjostustutkielmien mukaan leikki- ja oleskelualueeksi osoitettu tila saa varsin runsaasti auringonvaloa.</p> <p>Korjataan havainnekuvamateriaalia tältä osin ehdotusvaiheeseen.</p> <p>Rakennusala on kiinteistön länsireunassa sijoitettu siten, että väliä Arolantien toisella puolella oleviin suojeltuihin rakennuksiin jää varsin runsaasti. Suunnittelualuetta lähimpänä olevaan rakennukseen kerrostalon etäisyys jopa kasvaisi kaavaluonnoksen mukaisen ratkaisun myötä.</p> <p>Kaavaluonnoksen määräyksessä on seuraava virke: Tontilla on säilytettävä tai sinne on istutettava vähintään yksi puu kutakin tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti. Rakennusjärjestys osaltaan ohjaa mahdollisuuksin mukaan säilyttämään olevaa kasvillisuutta ja maastonmuotoja. Yksittäisiä puita ei ole tältä alueelta inventoitu niin arvokkaiksi, että niitä olisi kaavassa tarkoituksenmukaista merkitä säilytettäväiksi.</p> <p>Kiinteistön omistajalla on oikeus hakea asemakaavamuu- tosta. Hakemusta sitten arvioidaan yleiskaavallisen tilan- teen ja esimerkiksi suojelumääräysten suhteen.</p>

Liitteet

	Vastine
<p>Suurta kerros- ja krs-m²-määrää perustellaan uuden yleiskaavan yhdellä lauseella, joka selittää AK-kaavamerkintää ”tiivivistävillä asemanseuduilla”. Sen mukaan ”Suositeltu tonttitehokkuus on yli 1.” Meidän näkemyksemme mukaan tämä ei ole kerrostalovaltainen alue, vaan yksittäiset kaksi kerrostalokaavoitettua tonttia Järvenpään pientaloalueen reunalla. Meillä ei ole ollut poliittisia mahdollisuuksia vaikuttaa tuohon tehokkuuslukusuositukseen 1,0. Joka tapauksessa tässäkin se on vain suositus, ja se on lähiökerrostalorakentamiseen liian korkea. Sen sijaan Kaksosten nykyinen 0,88 vaikuttaa varsin sopivalta.</p> <p>Suunnitelmassa tulisi kunnioittaa paitsi kaava-alueen suojeltuja pientaloja, myös suojeltuja pientaloja Arolantien toisella puolella: näköyhteys Cooperin huvilaan ja polvipolun kevyenliikenteenväylän vehreys tulee säilyttää, ja kerros määrä rajoittaa korkeintaan viiteen.</p> <p>Arolantien mäen ja Kaksosten tontin korkein kohta nousee yli 60 metrin korkeuteen, eikä tällaisen mäen päälle pidä rakentaa korkeita kerrostaloja. Voimassa olevien asemakaavojen kerros määrissä on selvästi huomioitu maaston muoto, ja niin tulee myös jatkaa.</p>	<p>Yleiskaavassa osoitettu tiivistyvä asemanseutu -merkintä on luonteeltaan suuntaa-antava. Sen tarkoituksena on osoittaa summittaisesti alueet, joiden sisälle Järvenpään maankäytön tiivistyminen keskittyy. Samoin myös siihen liittyvä AK-alueita koskeva tehokkuussuositus yli 1, on suuntaa-antava. Tässä kaavahankkeessa on todettu, että alueen ominaisuuksien takia siihen ei päästä ja siksi luonnoksessa on esitetty ratkaisu, jonka tehokkuus on 0,88 (tontin nykyinen tehokkuus on 0,6). Itse tontti on ollut kerrostaloalueeksi osoitettu nykyisessä asemakaavassa, joten sen kehittäminen samaan käyttöön on luontevaa, vaikka lähiympäristössä on myös pientaloja. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä on järjestetty vuorovaikutusmahdollisuudet lain vaatimalla tavalla.</p> <p>Kaava-alueella ei ole suojeltuja pientaloja. Kaavaluonnoksessa rakennusalat on sijoitettu siten, että niiden väleistä on näkymälinjoja kohti Villa Cooperia. Polvipolku ei ole osa kaava-alueita, joten siihen ei tehdä muutoksia. Kiinteistön sisällä Polvipolun vastaisella reunalla on varsin runsaasti istutettavaksi tontin osaksi merkittyä aluetta. Kaavaluonnoksessa kerrosluku on viisi.</p> <p>Tontin maastonmuodot asettavat omat rajoituksensa suunnittelulle. Suunnitelmia on tarkasteltu kaupunkimallissa ja kaavavaiheessa todettu soveltuvan ympäristöön. Harjakattoisuus tyyllisenä valintana, jonka on katsottu sopivan ympäristöön, toki nostaa osaltaan korkeutta. Asemakaavassa ei kuitenkaan määritellä kattomuotoa eikä rakennuksen korkeutta ja nämä tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.</p>
Caruna Oy	Vastine
<p>Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähkönjakeluverkkoa. Kaavamuutoksen myötä sähkön käyttö kasvaa ja alueelle tarvitaan kaapelointeja. Suoraan etelässä sijaitsevalle kaava-alueelle on varattu puistomuuntamon paikka aikaisemmin, joka korvaa nykyisen kiinteistömuuntamon. Mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Jakeluverkon siirrot edellyttävät, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.</p> <p>Meillä ei ole muuta huomautettavaa luonnoksesta. Toivomme saada mahdollisuuden antaa lausunnon ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Caruna Oy:n kanssa on käyty erillisiä keskusteluja sähkönjakelun järjestelyistä alueella.</p> <p>Lausuntopyyntö toimitetaan ehdotusvaiheessa.</p>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Kaksi yksityishenkilöä (M1)	Vastine
<p>Järvenpään kaksosia ei tule purkaa eikä kaavavalmistelun tule kannustaa purkamiseen. Rakennukset on rakennettu 1969 ja ne näyttävät olevan hyvässä kunnossa. Niihin on jopa tehty korjaavia ja täydentäviä rakennustöitä 2000-luvulla, muun muassa rappauksen korjausta ja lasitetut parvekkeet. Toimivien betoni- ja siporex-runkoisten rakennusten purkaminen on myös ilmastonmuutoksen kannalta epäeettistä. Olemme jo aiemmin ehdottaneet, että jos Kaksosten tontille on aivan pakko saada lisää asuntoja/asuinneliöitä, niin silloin perinteinen nykyisten rakennusten korottaminen yhdellä tai korkeintaan kahdella kerroksella on taatusti ekologisin ja kaupunkikuvan kannalta ystävällisin vaihtoehto. Vaikka vastustamme kerrosmäärien korottamista, tällä tavoin voisimme hyväksyä yksi tai kaksi lisäkerrosta. Pelkästään tällä voitaisiin siis saada jopa 2000 kerrosneliometriä lisää asuntoja.</p> <p>Kaksoset edustavat omaa ajallista kerrostumaansa Järvenpään kulttuurihistoriassa. Cooperin huvilan, Westermarckin konttorirakennuksen ja kunnanlääkärin talon lisäksi suunnittelualueen vieressä, Arolantien toisella puolella, on neljä yksityisesti omistettua kaavassa suojeltua rakennusta. Alueen suunnittelussa pitää ottaa huomioon sen viimeisen vähäisen väljyyden ja puutarhamaisuuden suojelu.</p> <p>Järvenpään kaupungin oma rakennusjärjestys sanoo näin: ”Rakennukset ja tontin käyttö on suunniteltava ja toteutettava siten, että erityiset luontoarvot säilyvät. Myös muut luonto- ja kulttuuriarvot sekä paikan kasvillisuus ja pinnanmuodot on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.” Kaavan olisi saatava määräys vanhan puuston ja maaperän suojelun suunnittelusta.</p> <p>Tämä alue ei ole kaupungin ydinkeskustaa. Kaksosten tontin rakennusten tulee väljyydellään kunnioittaa ympärillä olevia suojeltuja rakennuksia. Rakennusoikeuden määrä ei ole perusteita kasvattaa. Pakonomaista tarvetta antaa asemakaavalla lisää rakennusoikeutta on toistuvasti perusteltu yleiskaavan tehokkuustavoitteella 1,0. Ensinnäkin tuo tehokkuustavoite koskee ”kerrostalovaltaista asuinalueita”. Tämä tontti on kaavateknisesti sellaiseksi merkitty, mutta tätä laajan omakotialueen reunaa ei voi sellaisena pitää. Tiivistyvät asemanseudut on yleiskaavassa esitetty epämääräisellä nuoliympyrällä, jonka sisään jää myös pientaloalueita, ja jota ei voi pitää millään lailla velvoittavana.</p>	<p>Kiinteistö Oy Järvenpään Kaksoset on kaupunginhallitukselle osoittamassaan hakemuksessa asemakaavan muuttamiseksi (15.12.2020) esittänyt perustelut purkavalle saneeraukselle. Hakemuksessa on mainittu tavoitteeksi kaavamuutokselle yleiskaavan alueelle suositeltu tonttitehokkuus. Tämä on kaavamuutoksen suunnittelun lähtökohdana.</p> <p>Kiinteistön nykyisiä rakennuksia ei ole inventoinneissa tunnistettu asemakaavoituksella tai muutoin suojeltaviksi kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Suunnittelun yhteydessä arvioidaan rakennusten sijoittamista suhteessa Villa Cooperiin ja Arolantien toisen puolen rakennuksiin ja niiden suojeluarvoihin.</p> <p>Alueella tehdyn katselmuksen perusteella ei ilmennyt yksittäisiä puita, joita olisi syytä merkitä säilytettäväksi asemakaavassa kaavassa. Rakennusvalvonta valvoo rakennusjärjestyksen toteutumista mielipiteessä esitetyn mukaisesti.</p> <p>Kiinteistön omistajan on mahdollista hakea kaupunginhallitukselta asemakaavan muutosta. Muutoksen on toteutettava voimassa olevaa yleiskaavaa. Tehokkuuden lisäksi arvioidaan muita yleiskaavan määräyksissä mainittuja tekijöitä. Asemakaavaa laadittaessa määräävänä tekijänä on alueen yleiskaavamerkintä. Lisäksi kiinteistö on myös nykyisessä asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialuetta.</p>

Liitteet

<p>Arolantien mäen ja Kaksosten tontin korkein kohta nousee yli 60 metrin korkeuteen, eikä tällaisen mäen päälle pidä rakentaa korkeita kerrostaloja. Voimassa olevien asemakaavojen kerrosmäärissä on selvästi huomioitu maaston muoto, ja niin tulee myös jatkaa.</p> <p>Jos tontille kaikesta huolimatta uusia taloja rakennetaan, taloille tulisi asettaa ympäröivien suojeltujen rakennusten ja miljöön takia korkeat tyylilliset laatuvaatimukset. Uusien rakennusten tulee sopia yhteen vanhojen historiallisten rakennusten kanssa. Tässä yhteydessä ei pidä hyväksyä mitään modernismin ”vuoropuhelua” vanhojen rakennusten kanssa, vaan aidosti traditiosta nousevaa rakentamista. Tulisi vaatia ekologista rakentamista ja vähintäänkin perinteisiä pintamateriaaleja.</p>	<p>Suunnittelun yhteydessä pyritään sovittamaan uusi rakentaminen lähiympäristöön, myös kerroskorkeuksien osalta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
Yksityinen henkilö (M2)	Vastine
<p>Muutos tulisi muuttamaan huomattavasti lähiympäristön pientalovaltaisten kiinteistöjen luonnetta ja asumisviihtyisyyttä. Varsin rauhallinen alue muuttuisi korkeiden kerrostalojen sekä moottoriliikennemäärän ja melun voimakkaan kasvun johdosta.</p>	<p>Suunnittelun yhteydessä pyritään sovittamaan uusi rakentaminen lähiympäristöön, myös kerroskorkeuksien osalta. Kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan myös liikenteen lisäyksen kannalta.</p>
As Oy Järvenpään Välskärinkatu 7	Vastine
<p>Tiheä rakentaminen Välskärinkadulle lisäisi huomattavasti kyseisellä kadulla ja Myllytiellä kulkevaa moottoriajoneuvo-liikennettä, joka aiheuttaa vaaraa alueella sijaitsevan palvelutalon asukkaille ja ympärivuorokautisen päiväkodin lapsille. Lisääntynyt liikenne on myös pois alueen viihtyisyydestä. Alueen maisemakuva kärsii korkeasta rakentamisesta. Tontille sopivat parhaiten 4-5-kerroksiset rakennukset. Lisäksi tulee huomioida läpäisemättömän maan lisääntyessä kaupunkitulvamahdollisuus Välskärinkadulla.</p> <p>Välskärinkadun alue on aikaisemman rakentamisen perusteella tarkoitettu pientaloalueeksi eikä kerrostaloalueeksi.</p>	<p>Suunnittelun yhteydessä arvioidaan liikenteen lisäystä ja sen vaikutuksia alueella. Rakentamisen korkeus pyritään sovittamaan lähiympäristöön. Kaavaan tullaan asettamaan tarvittavat hulevesimääräykset tulvimisen ehkäisemiseksi.</p> <p>Kaavasuunnittelun kohteena oleva kiinteistö on nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa asuntokerrostalojen korttelialuetta, joten kaavallisesti sen käyttötarkoitus ei muutu.</p>

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	186 Järvenpää	Täyttämispvm	22.09.2022
Kaavan nimi	Välskärinkatu 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.08.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	060064
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5091	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5091

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5091	100,0	4500	0,88	0,0000	1500
A yhteensä	0,5091	100,0	4500	0,88	0,0000	1500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

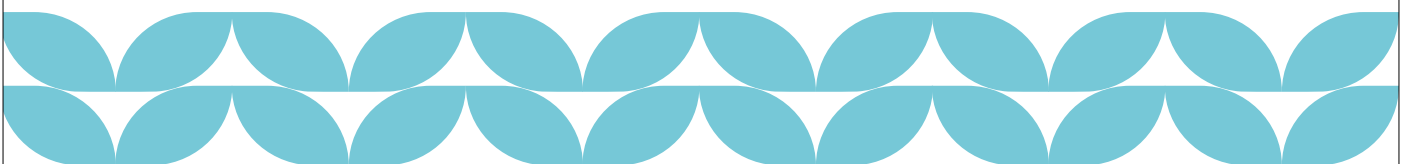
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5091	100,0	4500	0,88	0,0000	1500
A yhteensä	0,5091	100,0	4500	0,88	0,0000	1500
AK	0,5091	100,0	4500	0,88	0,0000	1500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Välskärinkatu 4 Rakentamistapaohje



Tämä rakentamistapaohje koskee Järvenpään kaupungin korttelin 644 tonttia 6.



Alueen erityispiirteet ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti merkittävässä paikassa kerrostalokortteleiden ja pientalovaltaisen alueen rajapinnassa. Alueella on nykyisellään kaksi nelikerroksista vuonna 1968 valmistunutta asuinkerrostaloa Arolantien ja Välskärinkadun kulmaan sijoittuvalla tontilla (644-6). Suunnittelualueen länsipuolella on 70-luvulla rakennettu asuinkerrostalojen avokortteli. Pohjois- ja itäpuoli on pientalovaltaista aluetta. Etelässä tonttiin rajautuu tontti, jolla sijaitsee Villa Cooper; asemakaavalla suojeltu kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Villa Cooperin viereinen tontti on tällä hetkellä tyhjiällä, mutta siihen on suunnitteilla kerrostalorakentamista. Myllytien eteläpuolella on Hyvinvointikampus, jossa on uusia asuinkerrostaloja ja palvelurakennuksia. Alue sijoittuu mäelle, jossa maasto kohoaa kohti luoteiskulmaa.

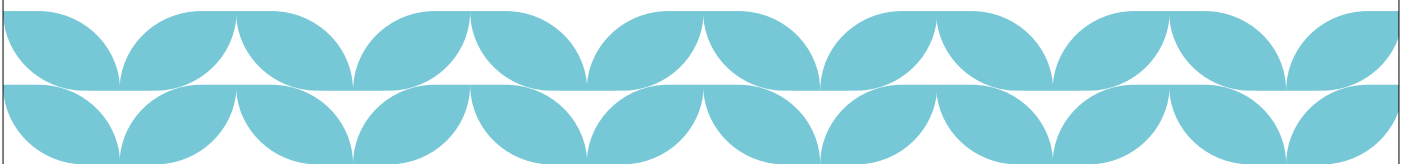
Järvenpää on kävelyn ja pyöräilyn kaupunki ja laadukkaat kevyenliikenteen reitit yhdistävät Välskärinkatu 4:n keskustaan. Tontti kykeytyy muuhun kortteliin monipuolisesti ja yhteydet korttelin sisällä ja korttelista ulos ovat luontevia ja miellyttäviä.

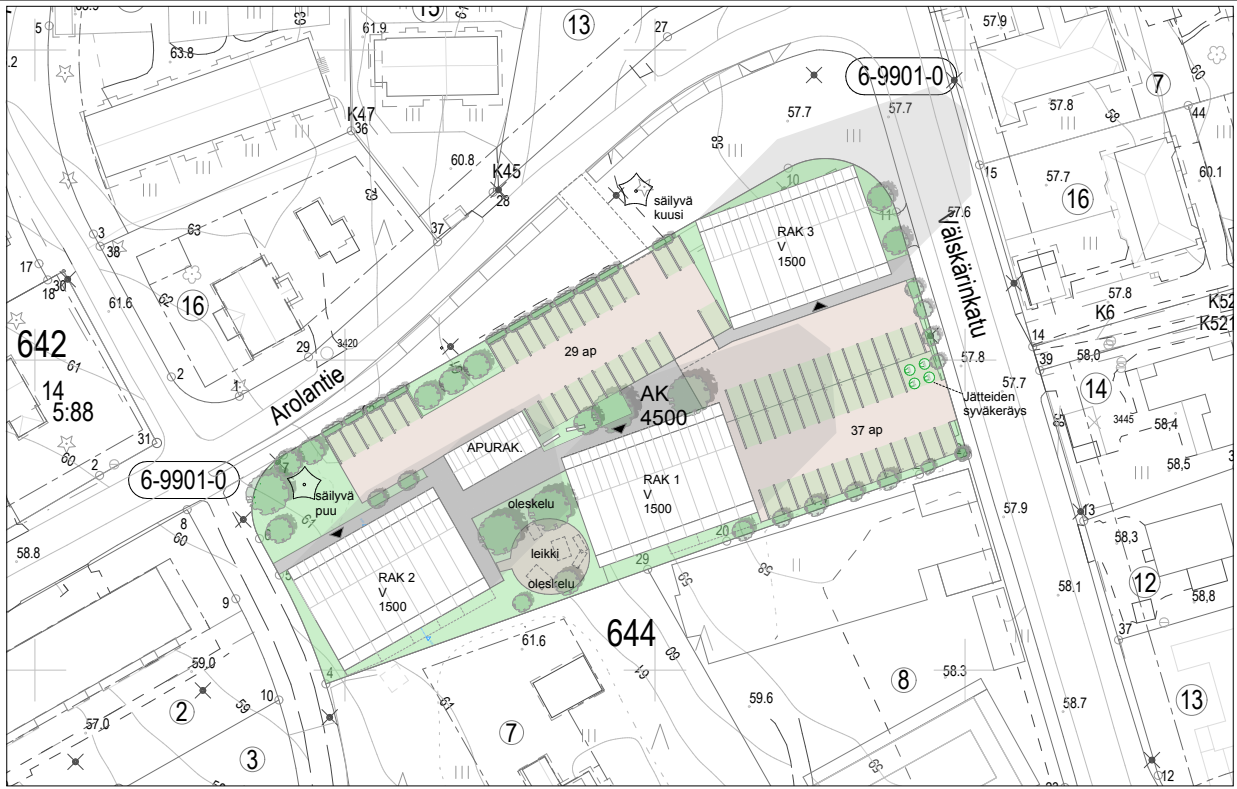
Asuinkerrostalojen korttelialue (kuvat: Arkkitehdit Soini & Horto Oy)

Kaikki rakennukset tulee toteuttaa pyrkien A-energialuokkaan. Alueella on maapohjan perusteella hyvät mahdollisuudet maalämmön hyödyntämiseen. Rakentamisen toteutuksen tulee seurata viitesuunnitelmia.

Massoittelu

Korttelin massoittelun tavoitteena on sovittaa yhteen korttelia ympäröiviä erilaisia rakenteita. Korttelityypiksi on valikoitunut kolmesta pistetalomaisesta massasta muodostuva avoin korttelirakenne, mikä ei sulje korttelia vaan mahdollistaa näkymät korttelin läpi.





Rakennukset

Kaikki rakennukset ovat 5-kerroksisia. Julkisivu jakautuu kolmeen osaan; jalusta, välikerrokset ja yläosa. Jalusta on yksikerroksinen ja sitä on korostettu pintatekstuurilla ja värillä. Välikerrokset ovat vaaleasävyistä maalattua betonia ja yläosa valkobetonia.

Rakennusten pitkät sivut ovat parvekejulkisivuja. Kaikkiin asuntoihin on suunniteltu isot n. kaksi metriä syvät asunnon levyiset parvekkeet. Parvekejulkisivu on aukotettu siten, että kiviaineinen julkisivu kiertää rakennuksen ympäri. Katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja ja ne ulottuvat parvekevyöhykkeiden päälle luoden ehyen massakappaleen.

Asuinrakennusten runkomittoitus perustuu niin kutsutulle keskikäytävämallille, mikä mahdollistaa asuinkerroksen suunnittelun joustavasti eri asuntotyypeille. Kerrostypologia synnyttää useita kulkuma-asuntoja, mikä lisää asumisviihtyvyyttä huomattavasti. Yhteistilat sijaitsevat sisäänkäyntien yhteydessä, mikä tukee yhteisöllisyyttä. Asumisen aputilat on sijoitettu osaan maantasokerroksesta sekä ulakolle. Lisäksi pihalle on suunniteltu aputilarakennusta. Väestönsuojat sijoittuvat kahteen tai kolmeen rakennukseen riippuen toteutusvaiheen suunnittelusta.

Kaikkien asuntojen huonekorkeus on vähintään noin 2,85 metriä, mikä tekee asunnoista tavanomaista korkeampia. Ylimmässä kerroksessa on varauduttu parviasuntojen rakentamiseen. Parvitiilan korkeus on noin 2,0 metriä. Korkeaa huonekorkeutta täydentävät suuret ikkunat, joita sijoitellaan reilusti myös talon päätyihin. Korkea huonekorkeus ja isot ikkunat tuovat asuntoihin tilantuntua, avaruutta sekä tekevät asunnoista hyvin valoisia.





Julkisivumateriaalit

1. parvekelasitus/ ikkuna
2. betoni, maitokahvi, maalattu
3. betoni, uritettu, maitokahvi, maalattu
4. valkobetoni
5. lasikaide, painokuvioitu julkisivun väriin
6. kattotitumihuopa, vaalea
7. betoni, harmaa



Julkisivumateriaalit

1. parvekelasitus/ ikkuna
2. betoni, maitokahvi, maalattu
3. betoni, uritettu, maitokahvi, maalattu
4. valkobetoni
5. lasikaide, painokuvioitu julkisivun väriin
6. kattotitumihuopa, vaalea
7. betoni, harmaa

Materiaalit ja värit

Rakennukset ovat 5-kerroksisia ja ylin kerros on korkea, mikä mahdollistaa optimaalisen parvekkeiden rakentamisen. Harjakaton muodostamaan ulakkoiltaan on mahdollista sijoittaa ulakkovarastoja. Julkisivu jakautuu kolmeen osaan: jalusta, välikerrokset ja yläosa. Pääasiallinen julkisivumateriaali on betoni.

Jalustaosa on yksikerroksinen ja sillä on korostettu pintatekstuurilla väriä. Julkisivupinta on uritettua ja maalattua betonia, väri vaalea "maitokahvi".

Välikerrokset ovat maalattua betonia, väri sama kuin jalustaosassa.

Ylin kerros on sileäpintaista valkobetonia.

Kerroslaattojen reunapinnat ovat harmaata betonia.

Rakennusten pitkät sivut ovat parvekejulkisivuja.

Parvekejulkisivu on aukotettu siten, että kvinaainen julkisivu kiertää rakennuksen ympäri. Parvekkeiden sisäosien värit on kerroksittain sama kuin julkisivun. Parvekkeiteet ovat kuvioituja lasikaiteita.

Sisäänkäyntiejä on korostettu tummalla lämminsävyisellä maalipinnalla tai keraamisella laattalla sekä valaistuksella. Sisäänkäyntien kohdalla kivies on säilytetty korosteväriin mukaan. Rakennelmien teräsovat ovat säilytetty julkisivun väriin.

Katot ovat epäsymmetrisiä harjakattoja ja ne ulottuvat parvekeyöhykkeiden päälle luoden ehyen massakappaleen. Katto on vaalea bitumikermihuopakatto tai valkoinen peltikatto.

JULKISIVUVÄRIT, KERROS 5



VALKOBETONI, PUHDASVALU

JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 1-4

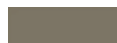


NCS S 4005-Y20R (ULKOPINTA)

JULKISIVUVÄRIT, MAANTASOKERROS



NCS S 4005-Y20R (URITETTU PINTA)



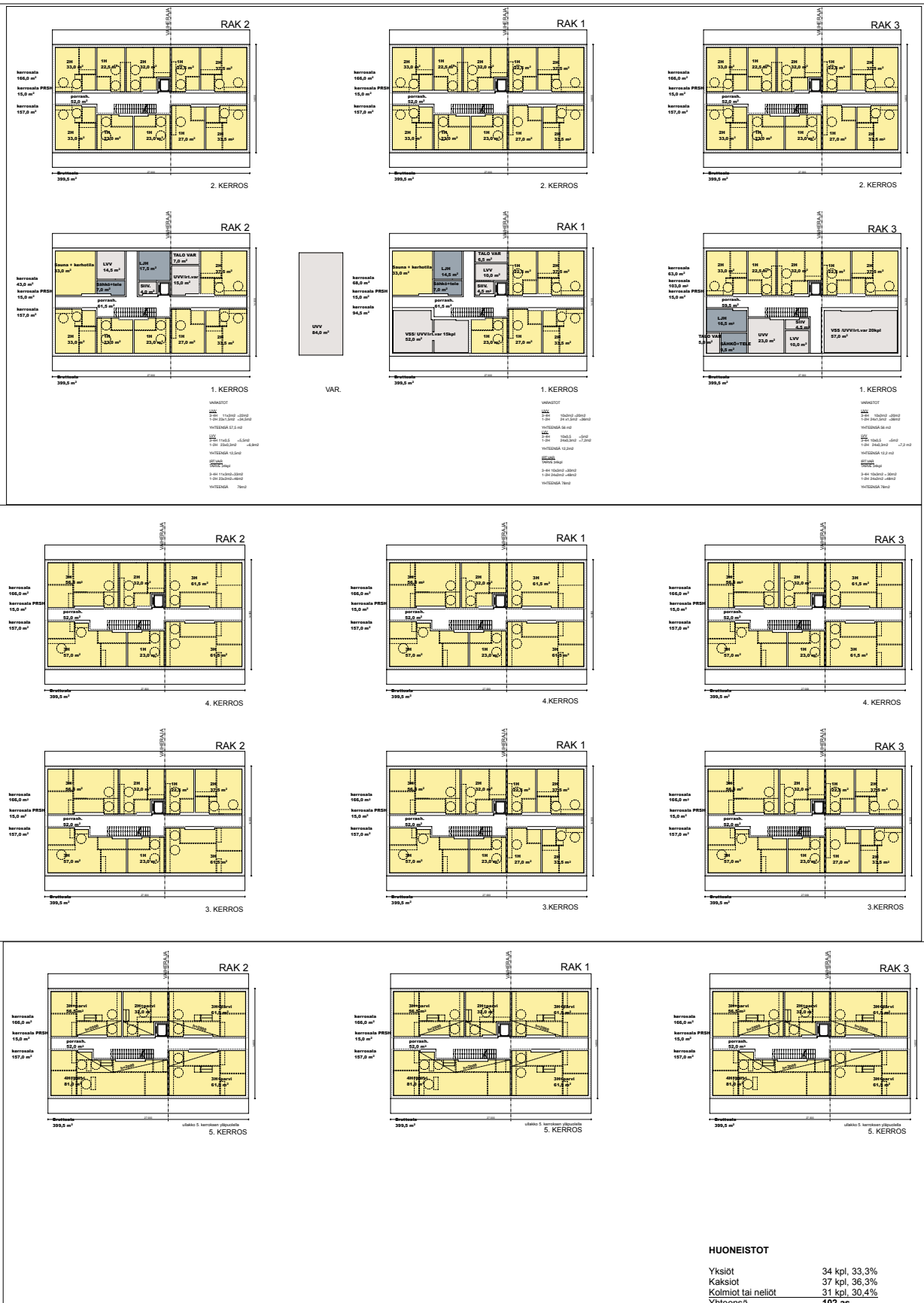
NCS S 6005-Y20R (TEHOSTEVÄRI)

JULKISIVUVÄRIT, KERROKSET 1-4



BETONI, HARMAA (LAATAN REUNAT)





HUONEISTOT

Yksiöt	34 kpl, 33.3%
Kaksiot	37 kpl, 36.3%
Kolmiot tai neliot	31 kpl, 30.4%
Yhteensä	102 as

Pihat

Pysäköinti toteutetaan tontilla maantason pysäköintinä. Tontin luoteiskulmassa on varauduttu tekemään osa autopaikoista katetuiksi. Pysäköintialueita on jaettu osiin istutuksilla ja autopaikkojen pintamateriaalina on nurmikivi. Ajoalueet ovat yleensä sorapintaisia. Korttelin keskellä itä-länsisuuntaisesti kulkee pihakäytäväraitti, joka yhdistää eri rakennusten sisäänkäynnit ja käynnit pysäköintialueille toisiinsa. Oleskelupiha sijaitsee korttelin eteläosassa kahden länsipuolisen asuintalon rajaamana avautuen Villa Cooperin tontin puistomaiselle pihalle. Pihan suunnittelussa pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon olevaa kalliopintaa ja maastonmuotoja.

Pyörien säilytykselle on varattu suojattuja paikkoja sekä rakennusten alakerrasta, ulkorakennuksista että pihalta rakennusten vierustoilta.



Pelastautuminen

Pelastautuminen palon sattuessa on tarkoitus järjestää omatoimisen pelastautumisen periaatteella. Ratkaisun yksityiskohdat käydään erikseen läpi rakennuslupavaiheessa. Pelastus- ja sammutusajo toteutetaan pysäköinnin ajoalueelle. Sairaankuljetusajoneuvolla on pääsy lähelle sisäänkäyntejä.

Energia, jätehuolto ja resurssiviisaus

Jätehuolto on ratkaistu syväkeräysastioilla, jotka sijoitetaan pysäköintialueen yhteyteen, mistä niiden tyhjennys on mahdollisimman häiriötöntä ja turvallista.

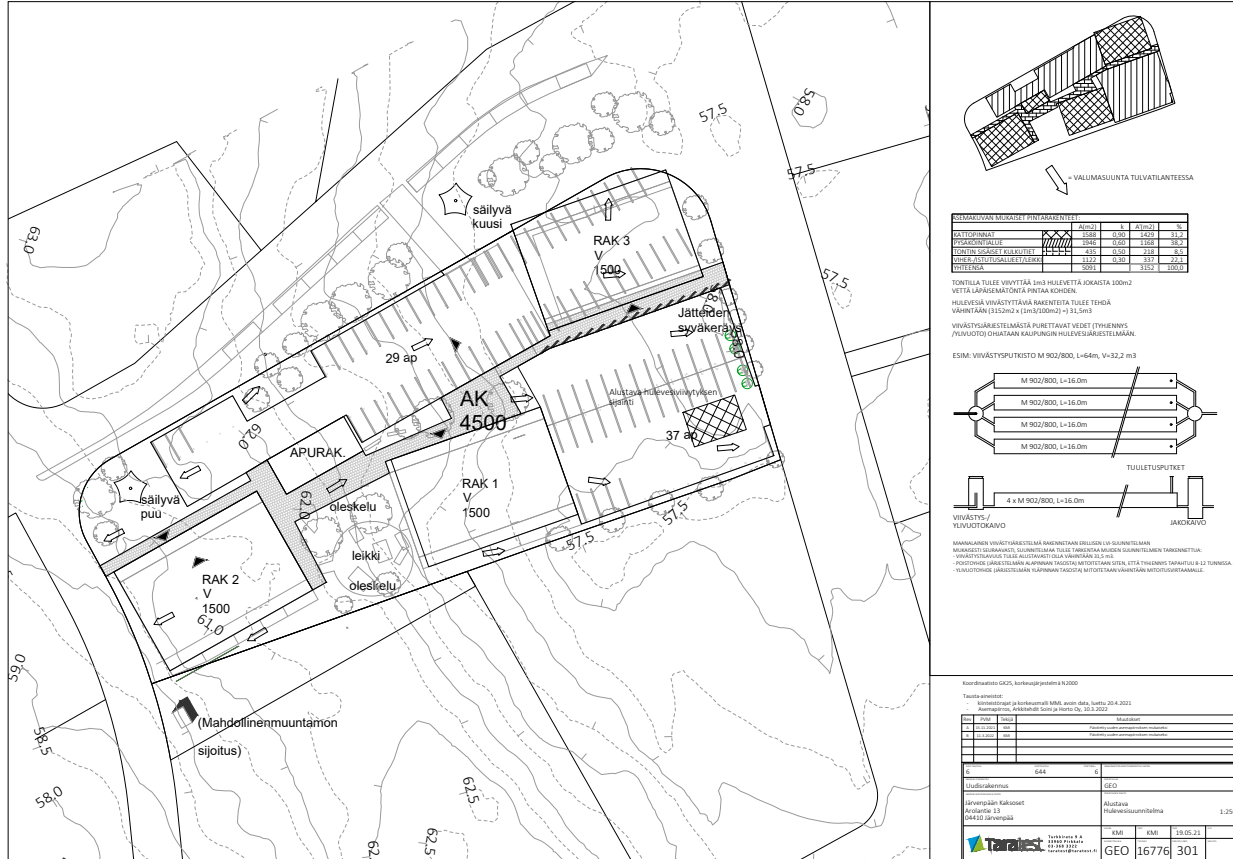
Tulevat asunto-osakeyhtiöt liitetään lähtökohtaisesti kaukolämpöverkkoon sekä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon. Myös maalämpöratkaisun mahdollisuutta tutkitaan hankkeen suunnittelun yhteydessä. Huoneistojen lämmitysjärjestelmänä on vesikiertoinen lattialämmitys. Asunnoissa on huoneistokohtainen vedenmittaus sekä kylmälle että lämpimälle vedelle. Yhtiöissä on keskitetty lämmöntalteenotolla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto. Keittiön liesikupu on kytketty talon poistoilmanvaihtoon.

Suunnittelussa pyritään ottamaan ekologisuus huomioon parhaalla mahdollisella tavalla. Tämä näkyy ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien sekä energiatehokkaiden rakenneratkaisujen valintana. Suunnittelun pohjana toimii rakennuksen elinkaariajattelu, joten rakennuksista suunnitellaan ja rakennetaan laadukkaita, aikaa kestäviä sekä mahdollisimman vähän huoltoa ja korjauksia tarvitsevia.



Hulevedet

Pihan alueiden hulevedet ohjataan perinteisesti pintakallistuksin hulevesiviemäriin, joista ne ohjataan kaupungin hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytys toteutetaan suosimalla läpäiseviä ja puoliläpäiseviä pintamateriaaleja sekä rakentamalla hulevesisuunnitelmassa esitetyn mukainen viivytysputkistojärjestelmä pysäköintialueen alaosaan. Mahdollisia läpäisemättömiä pinta-alueita osoitetaan ainoastaan ajoreiteille ja alueille, joihin kohdistuu paljon kulutusta.



 Järvenpää

