

OMAKOTITONTTIEN TIIVISTÄMISPROJEKTI

Kaavoituksen vuonna 2015 aloittamassa omakotialueiden tiivistämisprojektissa on laadittu asemakaavamuutokset Mikonkorven ja Satukallion alueille. Saunakallion kaavamuutos on ehdotusvaiheessa. Seuraavia, pinta-alaltaan pienempiä, alustavan aikataulun mukaan vuosina 2018-20 laadittavia ovat Pöytäalhon tontit Välskärinkadun varrella, Terioja ja Jampan osa-alueet. Näitä kaavatöitä ei ole aloitettu vielä vuonna 2020. Tiivistämisprojektin jatkamista ei voida katsoa tarkoituksenmukaiseksi Saunakallion asemakaavamuutoksen jälkeen, koska projektin tulokset ovat jääneet tavoitteisiin verrattuna vähäisiksi. Jäljelläolevien projektialueiden kiinteistönomistajilla on mahdollisuus pyytää kaavamuutosta tontillaan, ja nämä muutokset voidaan ottaa käsiteltäväksi erikseen samoilla periaatteilla joita tiivistämisprojektissa on noudatettu.

Tavoitteet, lähtökohdat ja periaatteet

Omakotitonttien tiivistämisen alustavana tavoitteena on ollut saada uusia rakennuspaikkoja väljästi rakennetuille vanhoille omakotialueille ja lisää asukkaita palvelujen tuntumaan, rakennetun kunnallistekniikan ääreen. Lisäksi on haluttu monipuolistaa tonttitarjontaa ja luoda eri sukupolville mahdollisuus asua lähellä toisiaan.

Lähtökohtana on ollut, että kaavamuutokset projektialueilla käynnistetään vaiheittain niillä kiinteistöillä, joiden omistajat pyytävät kaavamuutosta kirjallisesti. Kaavamuutoksissa on noudatettu Järvenpään kaupungin käytäntöä kaavoituskorvauksesta (50 % kiinteistönomistajan saamasta hyödystä). Talousrakennusoikeuden lisäyksestä ei ole laskutettu.

Järvenpään kaupungin rakennusjärjestyksen 64 § mukaan (voimaantulo 20.1.2019) tontin sallitun kerrosalan lisäksi saadaan omakoti- ja paritalotontille, jonka tonttitehokkuus on $e = 0,25$ tai vähemmän, rakentaa talousrakennuksia tehokkuudella $te = 0,05$. Tämä mahdollistaa useassa tapauksessa esim. autotallin rakentamisen ilman monivaiheista kaavamuutosprosessia.

Myös maapoliittisen ohjelman päivitystyössä (kv 25.3.2019 § 10) on pyritty löytämään keinoja, joilla väljästi rakennetut pientaloalueet saataisiin tiivistymään:

- maanomistajalla on oikeus saada 200 k-m² pientalorakennusoikeutta ilmaiseksi, kun maanomistaja sitoutuu hakemaan omistamalleen tontille tonttijaon muutoksella yhden uuden rakentamattoman rakennuspaikan
- tonttijaon muutos on haettava viimeistään yhden vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta
- tonttijaon muutos- ja lohkomiskustannuksista vastaa maanomistaja.

Mikonkorven ja Satukallion projektit

Mikonkorven kaavamuutos tuli voimaan vuonna 13.3.2016 ja Satukallion 12.4.2017. Mikonkorvessa varsinaista rakennusoikeutta ei lisätty, mutta Satukalliassa asuinrakennusoikeutta nostettiin kuudella tontilla,

joiden omistajien kanssa tehtiin maankäyttösopimukset. Kaavamuutoksen jälkeen tonttitehokkuus on $e = 0,25$ paitsi Mikonkorven suurimmilla tonteilla, joiden rakennusoikeus oli ennen kaavamuutosta $e = 0,1$ tai $0,15$. Mikonkorven ja Satukallion kaavamuutoksissa lisättiin kaikille tonteille talousrakennusoikeutta tehokkuusluvulla $te = 0,05$ tai vastaavina kerrosalamäärinä. Tarvetta varsinaisen rakennusoikeuden nostamiseen oli vain muutamalla tontilla, mutta talousrakennusoikeuden lisääminen kasvattaa kuitenkin rakennusoikeutta välillisesti.

Kiinteistöjako säilyi Mikonkorvessa ennallaan lukuunottamatta yhden tontin jakamista kahdeksi tontiksi. Satukalliossa neljään tonttiin liitettiin lisäalueita viereisistä katu-, puisto- ja yhdyskuntateknisten laitojen alueita. Nämä kaavamuutokset eivät tuottaneet uusia rakennuspaikkoja juuri lainkaan. Vanhojen alueiden katuverkosto ja hulevesien hallinta vaativat kunnallistekniikan erityisratkaisuja kapeimmilla katuosuuksilla. Mikonkorvessa kunnallistekniikkaa oli rakennettu jo ennen kaavamuutosta. Satukallion eteläosien kunnallistekniikan yleissuunnittelu käynnistyi kaavamuutoksen voimaantulon jälkeen vuonna 2017.

Mikonkorven ja Satukallion osalta projekti ei tuottanut lisärakentamista eikä uusia rakennuspaikkoja siinä määrin kuin projektia aloitettaessa tavoiteltiin, koska lisärakentaminen käynnistyy vain kiinteistönomistajan tahdosta ja todelliseen tarpeeseen. Kaupunkikehityslautakunta päätti projektin jatkotoimenpiteistä 16.11.2017, että Saunakallion, Pöytäalhon, Teriojan ja Jampan tiivistämisalueiden rakentamistarpeista tehdään kiinteistönomistajille kysely, jonka tulosten pohjalta tutkitaan tonttikohtaiset rakentamismahdollisuudet tarkemmin, ja tarvittavat tonttikohtaiset asemakaavamuutokset aikataulutetaan laajempina kokonaisuuksina kaavoitussuunnitelmaan vuosille 2018 - 20. Mikonkorven ja Satukallion projektien valmistuttua Järvenpään rakennusjärjestykseen ja maapoliittiseen ohjelmaan tehtiin tiivistämistä edistävät päivitykset vuonna 2019.

Saunakallion projekti

Saunakallion alueen asemakaavamuutos on ollut laadittavana vuonna 2020. Ennen kaavoitustyön aloittamista selvitettiin kiinteistönomistajien rakentamistarpeita ja halukkuutta rakennusoikeuden nostamiseen kirjekyselyllä. Yli puolet (113 vastaajaa, $N = 205$) vastasi haluavansa lisää rakennusoikeutta. Myös uutta piharakennusta halusi moni (91 vastaajaa), mutta uutta asuinrakennusta haluttiin harvemmin (28 vastaajaa), samoin rakennuksen laajentamista (48 vastaajaa).

Tiivistämishanketta, kyselyn tuloksia ja maapoliittisen ohjelman linjauksia esiteltiin Saunakallion asukkaille syksyllä 2019. Asukasiltan osallistui runsaasti alueen asukkaita, joista 15 maanomistajaa pyysi tapaamista ja yksityiskohtaisia neuvotteluja, joiden tuloksena kiinteistöille laadittiin puitesopimukset. Valmisteltavana olevassa asemakaavaehdotuksessa osoitetaan lopulta kahdeksan uutta rakennuspaikkaa. Viidelle tontille osoitetaan vain rakennusoikeuden nostamista. Koko alueen rakennusoikeus nousee kaikkiaan 13 tontilla noin 1139 k-m². Asuinkortteleiden rakennusoikeus vastaa edelleen tehokkuuslukua $e = 0,20$.

Yhteenvedon voidaan todeta, että Saunakallion suurimmilla kiinteistöillä uusien tonttien muodostaminen voi olla mahdollista, jollei mahdollisuuksia ole jo käytetty esim. kirvesvarsitontteina. Tiivistämisprojekti ei kuitenkaan ole edelleenkään tuottanut uusia rakennuspaikkoja siinä määrin kuin projektia aloitettaessa on suunniteltu, koska lisärakentaminen käynnistyy vain kiinteistönomistajan tahdosta ja todelliseen tarpeeseen, ja koska rinnemaasto ja nykyisten rakennusten sijainti saattavat jo sinällään rajoittaa tonttien lohkamista.

Johtopäätökset

Tiivistämisprojektissa jäljellä olevat Pöytäalhon ja Teriojan alueet sekä Jampan korttelit ovat pinta-alaltaan selvästi pienempiä kuin Mikonkorven, Satukallion ja Saunakallion alueet. Karttatarkastelun perusteella niillä on uusien rakennuspaikkojen muodostamismahdollisuuksia vain vähän, joten koko alueen käsittävien

kaavamuutosten tutkiminen jäljellä oleville alueille ei vaikuta perustellulta. Kiinteistönomistajilla on kuitenkin jatkuvasti mahdollisuus pyytää kaavamuutosta omalle kiinteistölleen, ja nämä kaavamuutospyynnöt voidaan ottaa käsiteltäväksi erikseen samoilla periaatteilla joita tiivistämisprojektissa on noudatettu.

Yksittäisten tonttien kaavamuutosten yhteydessä tulee vesihuollon järjestelyt (mm. hulevesien hallinta) tutkia tarvittavassa laajuudessa ja tarvittaviin kunnallistekniikan investointeihin tulee varautua.

Lisärakentaminen edellyttää tonttikohtaista suunnittelua, koska tontin jakaminen tai uusien rakennusten sovittaminen voi olla hankalaa ja mahdotontakin nykyisten rakennusten sijainnin tai maasto- olosuhteiden takia. Suunnitteluun on sen vuoksi varattava riittävästi aikaa. Kaavatyö, sopimukset ja kunnallistekniikan suunnittelu on osattava aikatauluttaa ja kunnallistekniikan investointeihin on osattava varautua oikein.

Kaavoitus ehdottaa, että omakotitonttien tiivistämisprojektia ei jatketa Saunakallion asemakaavamuutoksen valmistuttua, ja että mahdolliset kiinteistökohtaiset asemakaavanmuutokset laaditaan erikseen projektissa noudatetuilla periaatteilla ja aikataulutetaan tulevien vuosien kaavoitussuunnitelmiin.