

SÄVELPUISTO



ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA

11.2.2020



ARKKITEHTUURITOIMISTO B & M OY



Järvenpää

JÄRVENPÄÄN KAUPUNKI



ARKKITEHTUURITOIMISTO B&M



WSP FINLAND OY

Lähtökohdat ja tavoitteet

Alueen viitesuunnitelma on laadittu asemakaavoituksen luonnosvaihetta varten. Viitesuunnitelman laatimisesta on vastannut Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy. Työ on tehty yhteistyössä kaupungin kaavoituksen kanssa.

Viitesuunnitelma on laadittu Sibeliuksenväylän ja Sipoontien risteysalueen pohjoispuolella olevalle Sävelpuiston alueelle. Kokonaisuuteen liittyy myös Sibeliuksenväylän länsipuolella oleva vanha vedenpuhdistamo sekä puistoalue, joka rajautuu lännessä Tervanokantiehen. Viitesuunnitelmassa on tarkasteltu erityisesti uuden rakentamisen volyymiä ja sijoittumista suhteessa kaupunkikuvaan sekä puistoihin ja maisemakuvaan. Uusi rakenne muodostaa keskustalle uuden reunan ja samalla urbaanimpaa katutilaa Sibeliuksenväylälle. Suunnittelualue on n. 5 ha.

Tervanokantie noudattelee osittain vuoden 1697 karttaan merkityn tien linjaa, jonka itäpuolelle on merkitty kolme taloa. Kartassa alue on ollut peltoa 1840 pitäen, eikä paikalla todettu merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä vuoden 2014 inventoinnissa.

Suunnittelussa on huomioitu mm. saapumisnäkömät Järvenpään keskustaan, pohja- ja orsiveden rajoitteet, tulva- ja hulevedet, alueen läpi kulkeva meriviemäri, joka suoja-alueineen on otettu suunnittelussa huomioon. Alueen itäosa on maanviljelykseen vuokrattua peltoa. Idässä suunnittelualueen ja nykyisten asuinkorttelien väliin jää puistoalue, jonka nykyiset puut ja uusi ulkoilureitti erottavat suunnittelualueen nykyisestä kaupunkirakenteesta. Puistoon on istutettu vuonna 2001 Järvenpäässä syntyneiden lasten nimikkokoivuja.

Korttelirakenne ja liikenne

Analyyysistä johdettiin kolme alustavaa rakennemallia. Yhteistyössä kaupungin kaavoituksen kanssa valittiin jatkokehittäväksi kaksi vaihtoehtoa (VE1 ja VE2), joissa on tutkittu erilaisia asumisen kortteliratkaisuja. Toisessa vaihtoehdossa on tutkittu pienen päivittäistavarakaupan ja kivijalkakaupan sijoittumista alueelle. Laajempi kaupallinen toiminta edellyttäisi alueella haastavaa kadunvarsipysäköintiä tai suurempaa rakenteellista pysäköintilaitosta.

Rakentamisen korkeus vastaa yleiskaavan mukaista asuinrakentamisen tehokkuuden tavoitetta ja naapurikortteleissa toteutuneita kerroslukuja.

Suunnitelma jatkaa kaupunkimaista korttelirakennetta nykyisen Juholankadun alueen kortteleista länteen.

Ylimmissä kerroksissa on asukkaiden sauna- ja yhteistiloja, joista avautuvat pitkät näkömät Sibeliuksenväylän yli Tuusulanjärvelle. Suunnitelmissa asuinkerrosalaa alueen itäosaan muodostuu n. 14 000 k-m², ja länsiosaan n. 1 400 k-m². Toisessa vaihtoehdossa on päivittäistavarakauppaa n. 600 k-m².

Korttelit käyttävät samaa, osin kaksikerroksista ja toiseen suuntaan avointa paikoituslaitosta suunnittelualueen itäosassa. Uusi ajoneuvoliittymä on linjattu Sipoontien suunnasta, alueen kaakkoisnurkasta. Sibeliuksenväylän pyöräilyn ja jalankulun reittejä parannetaan suunnittelualueen kohdalla ja lähiympäristössä. Joukkoliikennepysäkit sijoittuvat Sipoontielle, alueen eteläpuolelle.

Ensimmäisessä vaihtoehdossa (VE1) korttelirakenne muodostuu rakennusryhmistä, joissa vaihtelevan korkuiset ja polveilevat rakennusmassat muodostavat kaupunkimaisen ja samalla mittakaavallisesti monipuolisen saapumisnäkömän rantatien ympäristöstä kohti keskustaa. Massojen jäsenitys muodostaa myös mielenkiintoisia pihatiloja. Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee III-VI välillä. Terrassoituvia rakennusmassoja voidaan hyödyntää kattoterasseina ja toiminnallisina viherkattoina. Monimuotoiset rakennusmassat mahdollistavat erilaisia asuntotyyppejä ja luovat vaihtelevia ja suojaisia pihatiloja rakennusten väleihin. Avoimet sisäpihat ovat tonttien yhteyskäytössä. Rakennusmassat suojaavat pihatiloja liikenteen häiriöltä.

Toisessa vaihtoehdossa (VE2) Sibeliuksenväylän itäpuolella katu rajaavat kolme korttelia, joiden pihat avautuvat itään. Pienimittakaavaiset ja vaihtelevan korkuiset korttelit muodostavat Sibeliuksenväylän itäpuolelle selkeän, kaupunkimaisen saapumisen kohti keskustaa ja samalla kaupunkimaisen saapumisen kohti keskustaa ja samalla mittakaavallisesti paikkaan sopivaa rakennettua ympäristöä. Yhtenäinen länsijulkisivu suojaaa asuntojen pihvoja liikennemelulta ja pienhiukkasilta. Kerrosluku vaihtelee viidestä kolmeen kerrokseen. Maamerkinä korttelialueen lounaisnurkassa on kuusikerroksinen massa. Tässä vaihtoehdossa pihaille ei sijoiteta katoksia tai muita rakenteita varastojen ja vastaavien toimintojen sijoituksessa rakennusrunkojen sisälle. Päivittäistavarakauppa sijoittuu eteläisen korttelin kulmaukseen. Asiakaspaikoitus on ratkaistu korttelin alueella. Katualueiden liikennemäärät eivät alustavasti mahdollista kadunvarsipysäköintiä.

Laajemman liikenneverkkomuutoksen myötä Tervanokantien läpiajo Sibeliuksenväylälle katkaistaan ja rauhallisen päättyvän kadun varteen sijoittuu uutta pientalorakentamista. Tiiviin korttelin rakenne muodostuu kytkettyjen pientalojen nauhasta. Asuntojen piha aukeaa lounaaseen ja jokaisen asunnon edessä on autopaikka, jonka lisäksi tonttikadulla on keskitetty pysäköintialue.

Viheralueet

Suunnittelualueen länsiosan puisto on osa Järvenpään Rantapuiston kokonaisuutta. Puistoa kehitetään erityisesti maisemallisista ja toiminnallisista lähtökohdista. Puistoa on tarkoitus hyödyntää jatkossa pääasiassa aktiivisena osana Rantapuistoa. Toiminnot tulevat sijoittumaan lähemmäs Tervanokantietä ja Sibeliuksenväylän varsi säilyy vehreänä muodostaen etelästä keskustaan saavuttaessa viitettä rannan sijoittumisesta vasemmalla ja keskustan oikealle puolelle katua.

Puiston toiminnot on tarkoitus liittää osaksi rannan muuta virkistys- ja oleskelualueiden verkkoa. Toimintoja voivat olla mm. kiipeilypuisto, pelikentät, veistos- ja taidepuisto, liikennepuisto ja muuta paikkaan sopivat ja kaikkia ikäryhmiä palvelevat toiminnot. Toimintojen sijoittamisessa tulee huomioida jätevedenpumppaamon riittävä etäisyys.

Suunnitelmissa on huomioitu hulevedet varaamalla alueita suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuvalta viheralueelta, sekä itäisimpään osaan rakennettavan puistovyöhykkeen alueelta. Läntisen korttelialueen ja Sibeliuksenväylän väliin jää alueita, joilla hulevesiä voidaan viivyttää.

Vaiheistus

Suunnitelma mahdollistaa vaiheittaisen toteutettavuuden siten, että korttelit voidaan toteuttaa melko vapaassa järjestyksessä, kortteli tai jopa porrashuoneen kokoinen rakennus kerrallaan. Paikoituslaitoksen rakentaminen aloitetaan Sipoontien suunnasta ja sitä voidaan laajentaa alueen rakentuessa. Läntisen osan asuinkorttelit voidaan toteuttaa vedenpuhdistamotoimintojen osittain väistyessä alueelta.



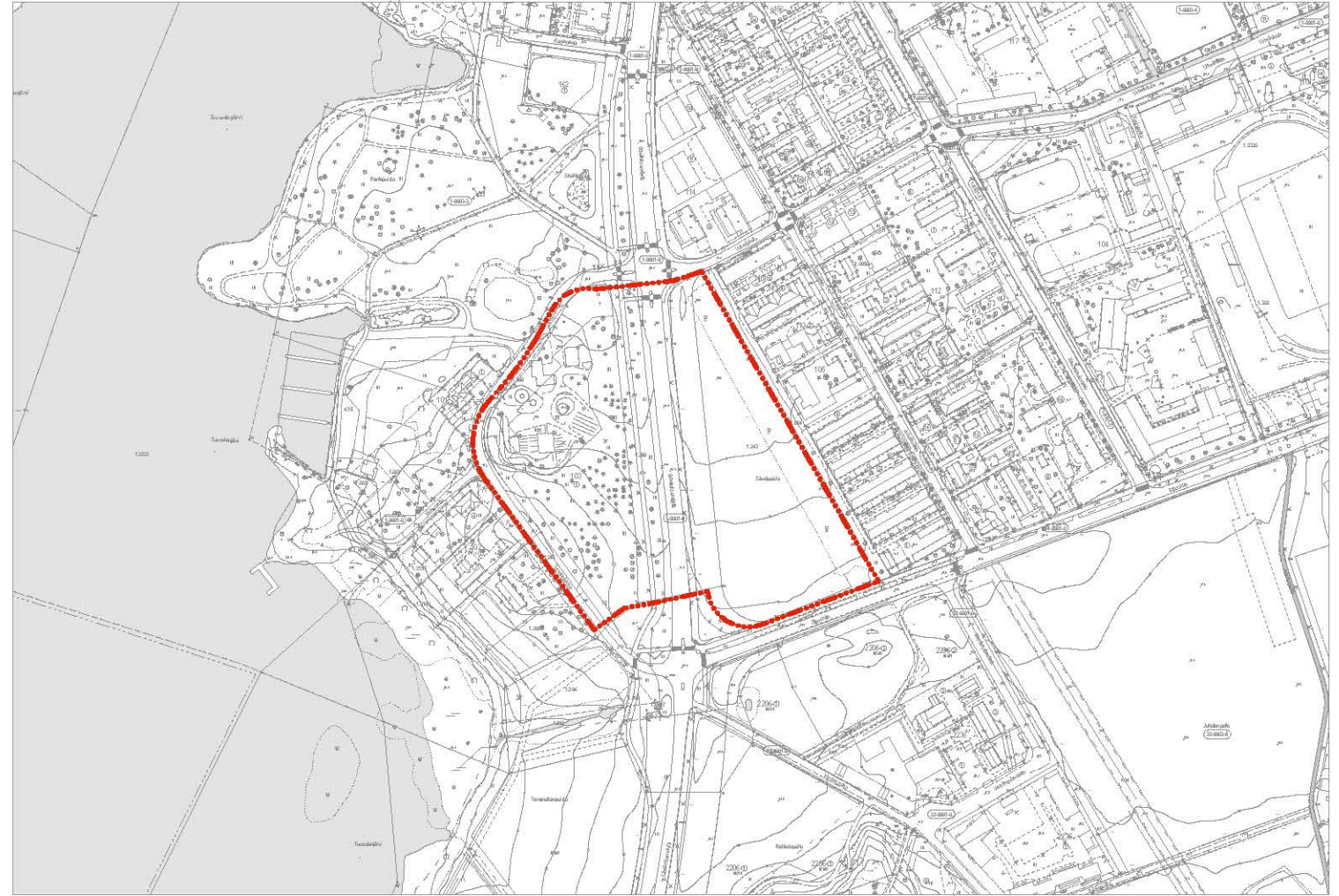
LÄHTÖKOHDAT





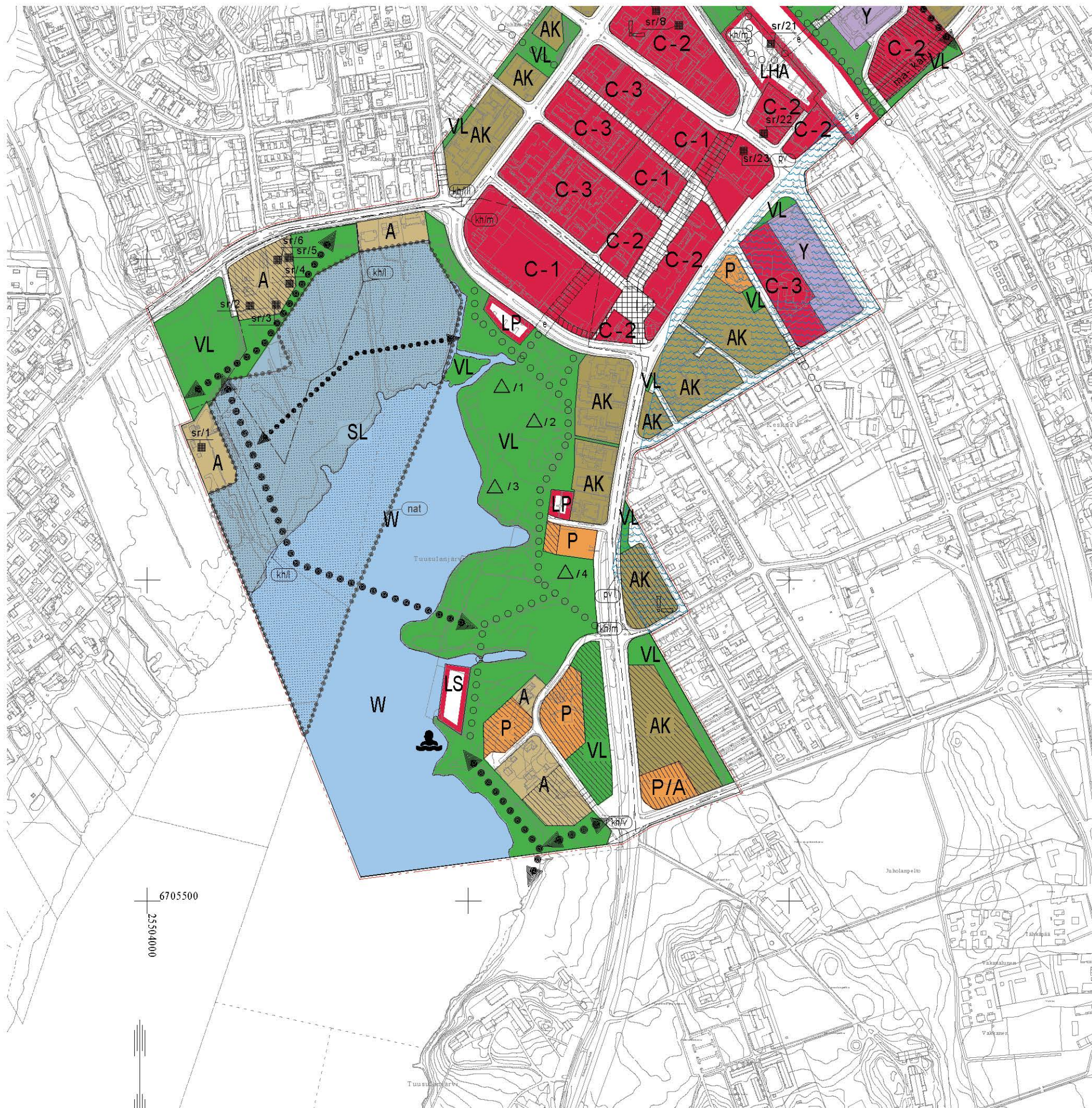
Lähde: Google Maps

ILMAKUVA ETELÄSTÄ








KANTAKARTTA 1:5000

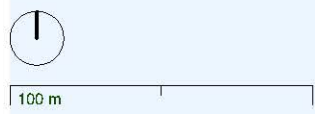
OSAYLEISKAAVA 2040
OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



- A** 0100000
ASUNTOALUE.
Alue varataan asumiselle. Alueelle saa sijoittaa ensisijassa pientaloasuntoja. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään e=0,4.
- AK** 0101000
ASUNKERROSTALOJEN ALUE.
Alue varataan asumiselle. Alueelle saa sijoittaa ensisijaisesti asunkerrostaloja. Alueelle voidaan sijoittaa myös asuinympäristöön sopivia palveluja ja työtiloja, jotka liittyvät kiinteästi asuinrakentamista esim. rakennusten pohjakerroksissa. Alueen tonttitehokkuudeksi suositellaan vähintään e=0,8.
- P** 0306000
PALVELUJEN JA HALUNNON ALUE.
Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille. Alueen pääkäyttötarkoitus on julkisten ja yksityisten palveluiden sijoittaminen. Alueelle saa sijoittaa myös niihin tukeutuvaa asumista. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskitymiä.
- P/A** 0309000
PALVELUIDEN JA ASUMISEN ALUE.
Alue varataan yksityisille ja julkisille palveluille sekä asumiselle. Alueen pääkäyttötarkoitus on julkisten ja yksityisten palveluiden ja asumisen sekoittunut sijoittaminen. Alueen saa käyttää myös yksinomaan johonkin näistä käyttötarkoituksista. Alueelle ei saa sijoittaa MRL 71 c §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä tai niihin verrattavissa olevia myymäläkeskitymiä.
- VL** 0502004
LÄHIVIRKISTYSALUE.
Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiluokiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen, mikäli rakentaminen ei häiritse alueen muuta virkistyskäyttöä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta niihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus MRL 43 § 2 mom, 128 §).
- LS** 0706000
SATAMA-ALUE.
- 0070000
KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE.
- 0070500
LUONTOPOLLUN YHTEYSTARVE.
- 3050000
ULKOLUREITTI.
- 2155000
ALUE, JONKA PÄÄASIAALLINEN KÄYTTÖTARKOITUS MUUTTUU MERKITTÄVÄSTI.
Asemakaavanmuutoksilla pyritään merkittäviin käyttötarkoitusten ja rakentamistavan muutoksiin nykyiseen asemakaavaan ja käyttöön verrattuna.
- 2120400
VALTAKUNNALLINEN KULTTUURIYMPÄRISTÖALUE, JONKA ARVOKKAAT PIIRTEET SÄILYTETÄÄN ASEMAKAAVOITUKSELLE TAI MUILLA TOIMENPITEILLÄ.
Kohde kuvattu selostuksessa.
- 2910000
UIMARANTA.



-  Rakennuskelpoinen alue
-  Rakentamiseen soveltumaton alue
-  Näkymät järvelle
-  Kaupunkikuvallisesti tärkeä julkisivu
-  Kaupunkikuvallisesti tärkeä paikka



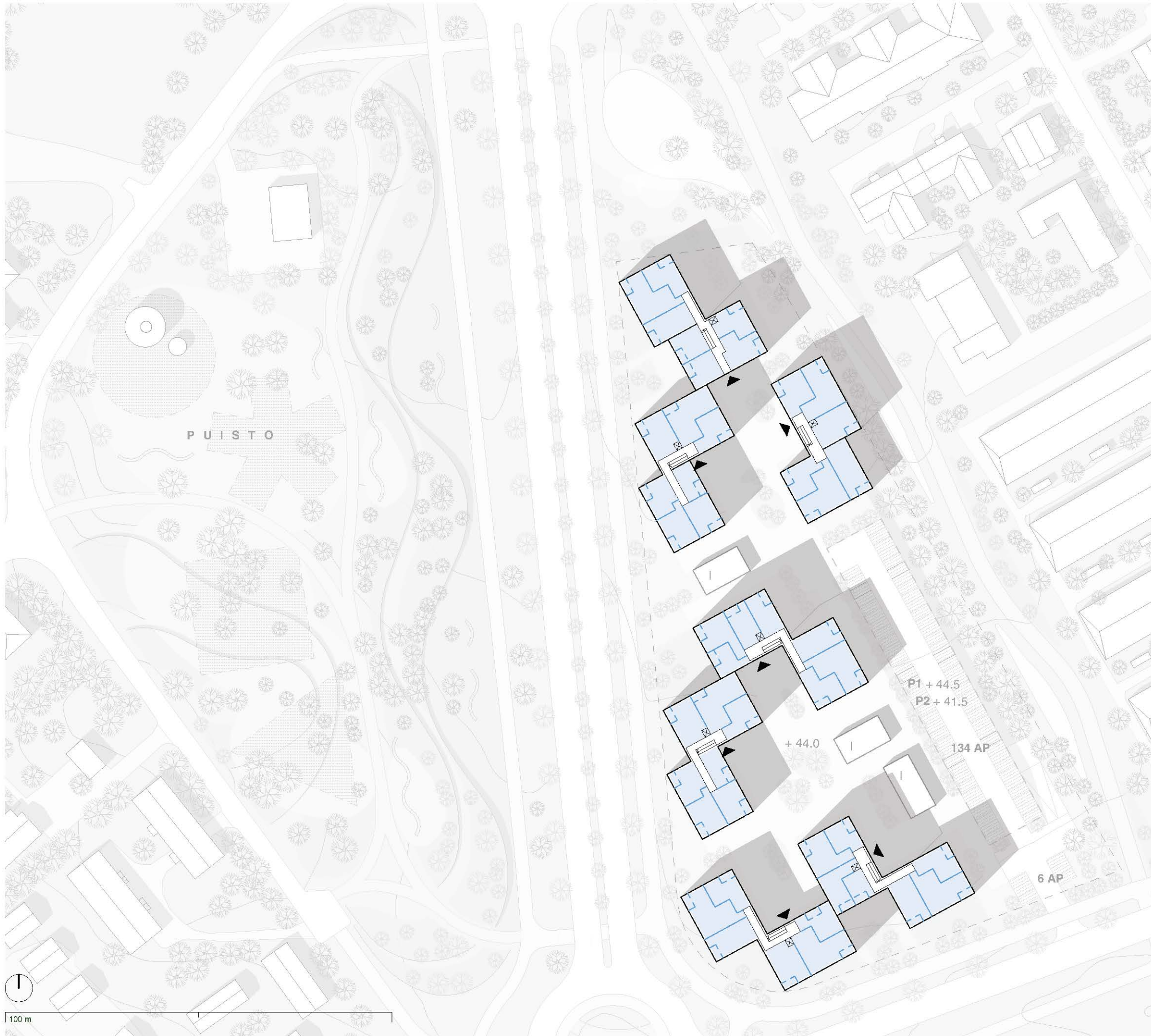


SUUNNITELMAT



ARKKITEHTUURITOIMISTO B & M OY





Laskelmat

Itäinen kortteli **14000 kem²**

Yhteensä **14000 kem²**



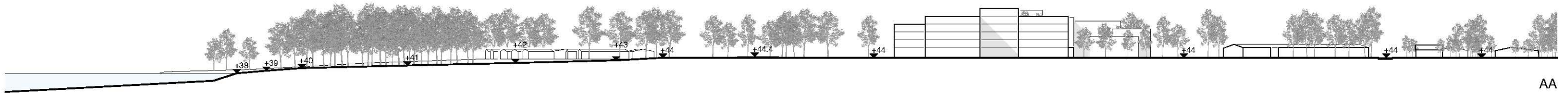
Autopaikat

Itäinen kortteli **140 ap**

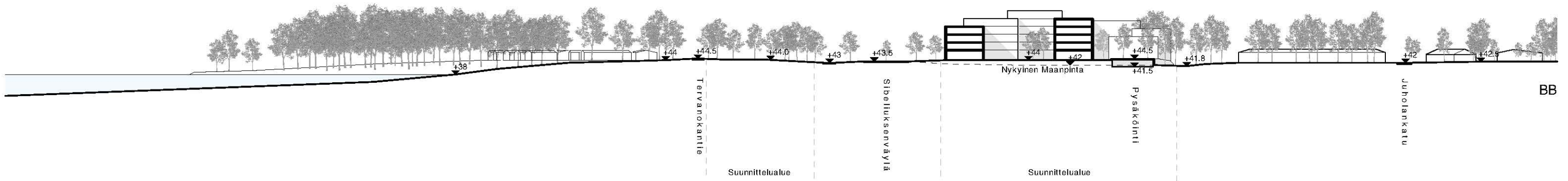
Yhteensä **140 ap**



100 m

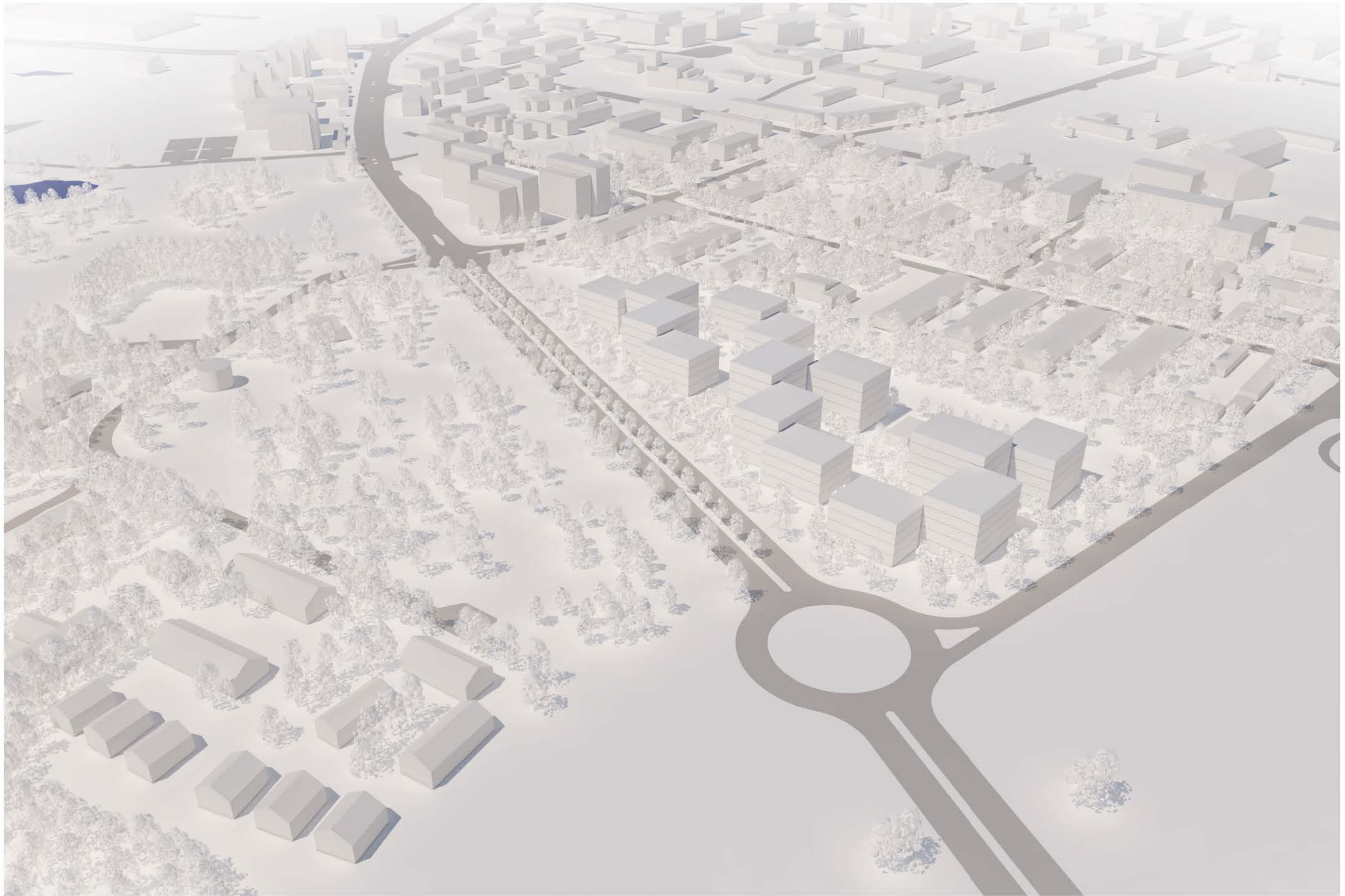


AA



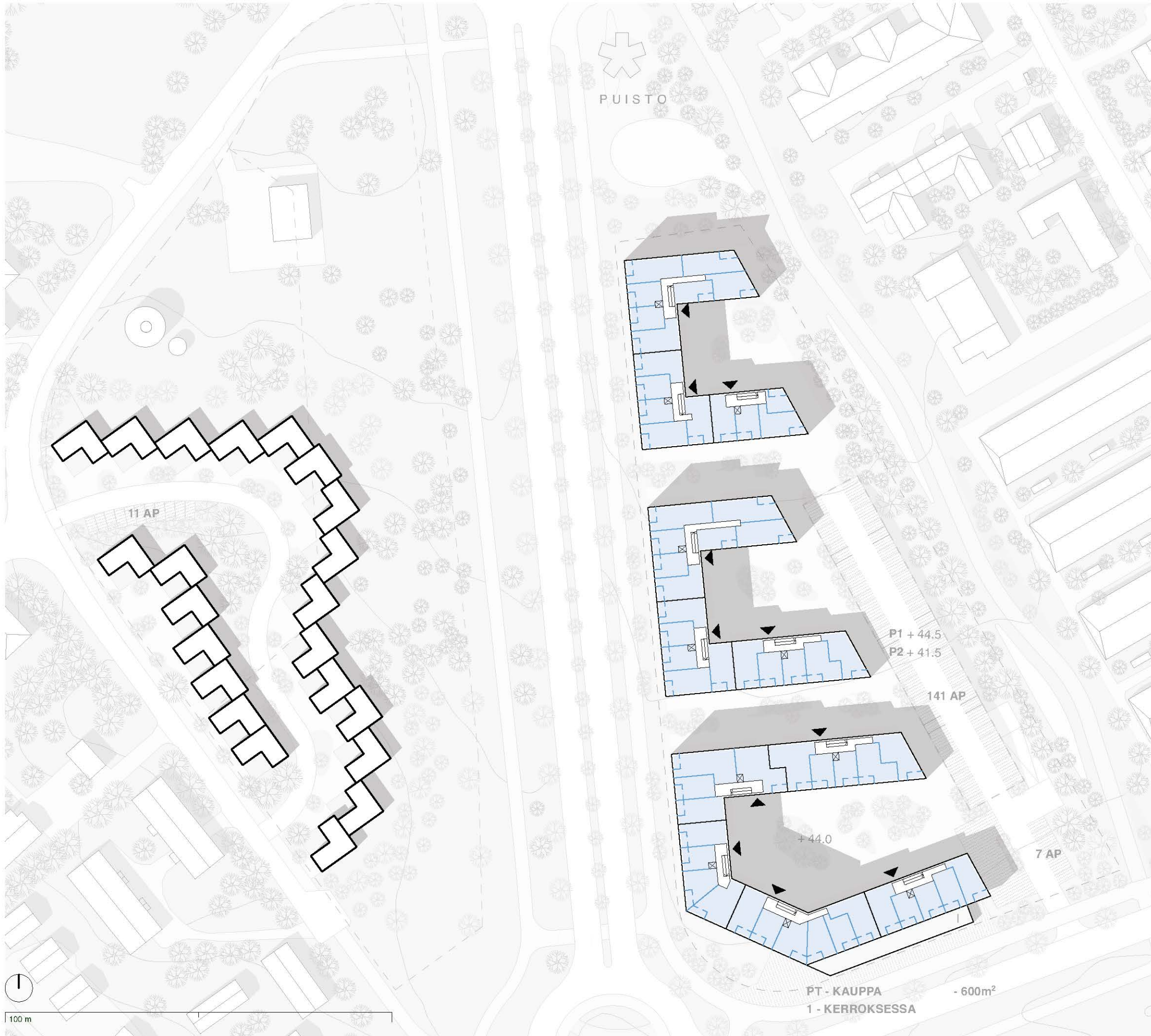
BB





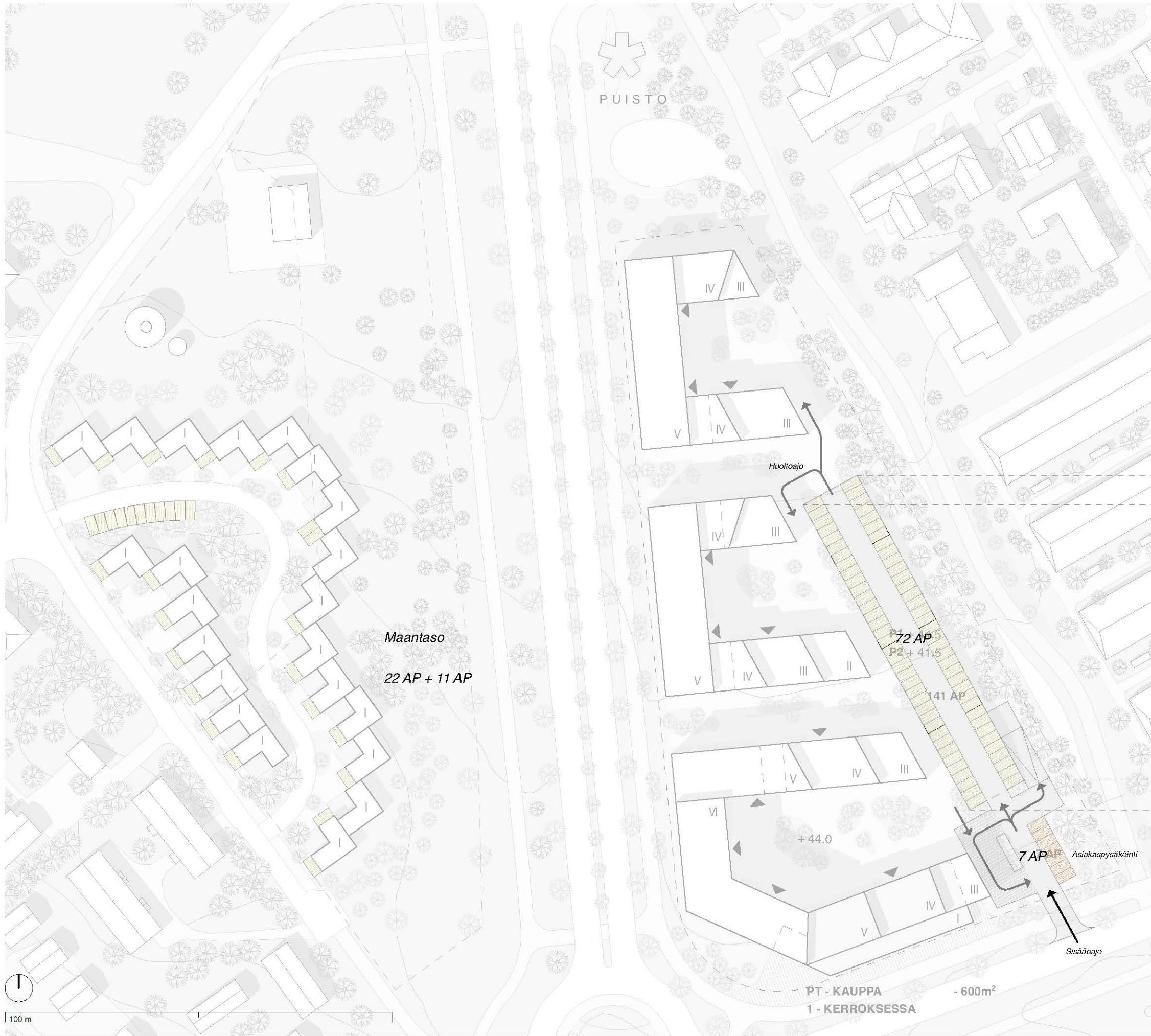






Laskelmat

Itäinen kortteli	14000 kem²
Läntinen kortteli	1400 kem²
PT - Kauppa	600 kem²
<hr/>	
Yhteensä	16000 kem²



Autopaikat

Läntinen kortteli	141 ap 7 ap asiakaspaikkoja
Itäinen kortteli	33 ap
Yhteensä	181 ap



100 m

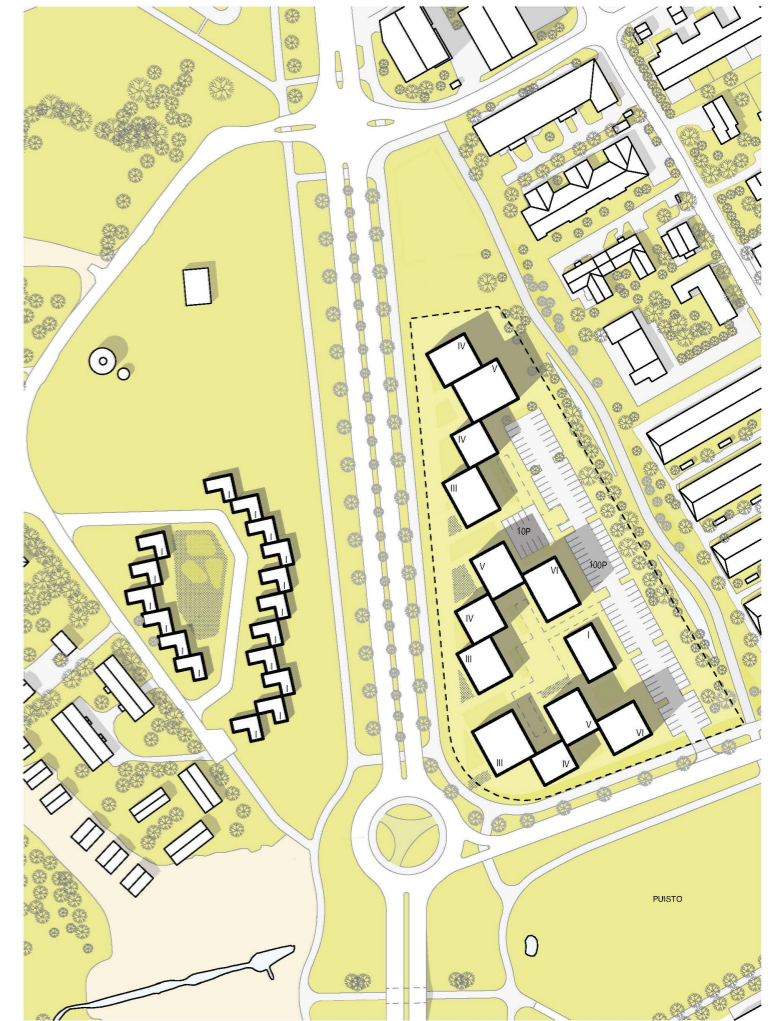




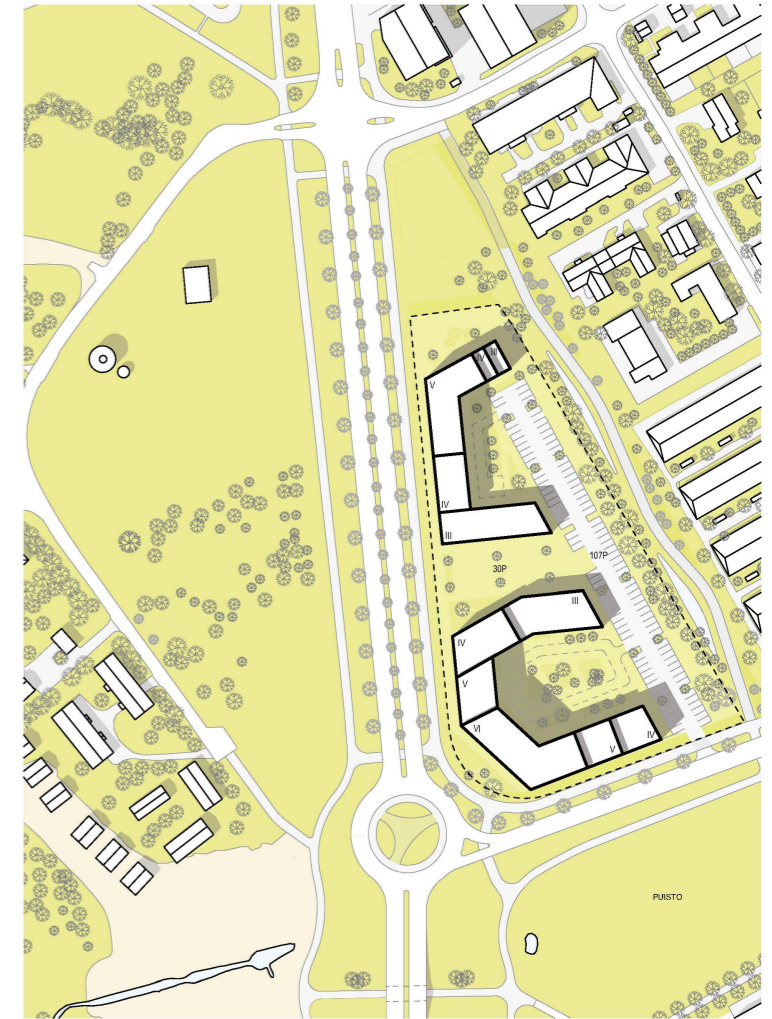


SUUNNITTELUVAIHEET

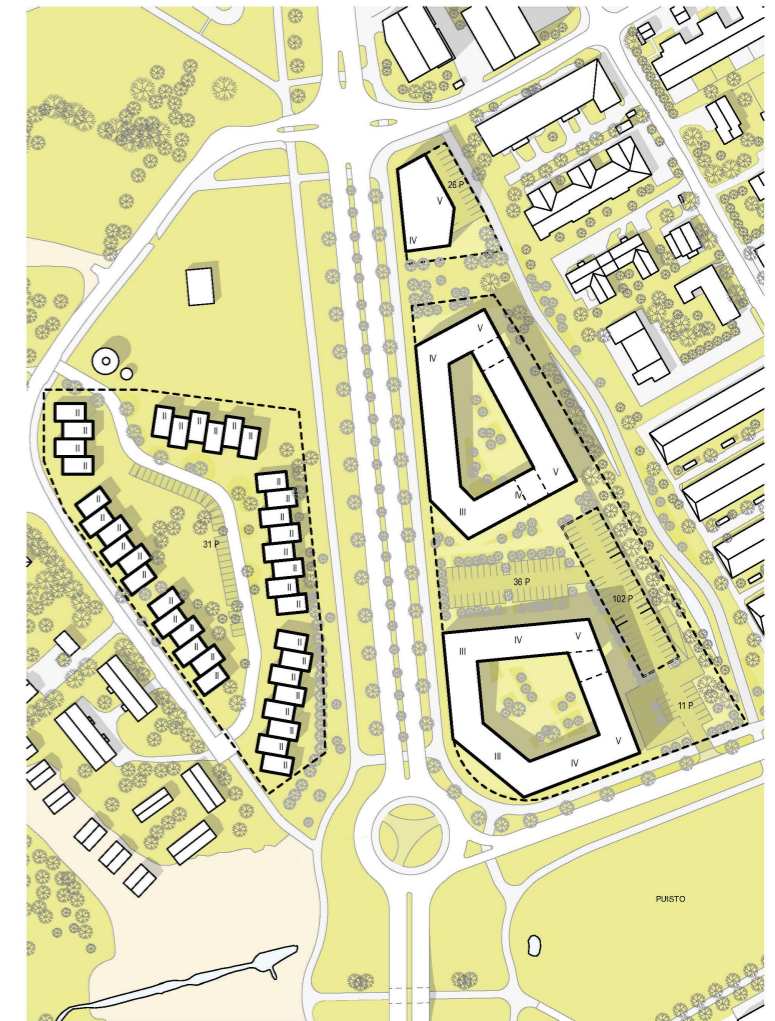




- Pistetaloja itäisessä korttelissa
- Pientalot keskitetty puistoalueen eteläpuoliskolle, kytkeytyt rakennukset suojaavat piha-alueita liikenteen häiriöltä
- Yksi yhtenäinen parkkialue



- U:n muotoiset korttelit avautuvat itään ja suojaavat pihvoja liikenteen häiriöltä
- Yksi yhtenäinen parkkialue
- Ei pientaloaluetta



- Umpikorttelit ja täydentävä massa idän puoleisessa korttelissa, korttelissa avauksia eri suuntiin, suojaavan pihon ja rajaavat paikoitusalueita erilleen niistä
- Parkkihalli ja maantasopysäköinti
- Pientaloalue puistoalueen läpi muodostaa eheämpää kaupunkirakennetta